



## ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zamora establece que El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT y PUGS) es el instrumento técnico y normativo de planeación y gestión urbanística de largo plazo que establece el modelo integral de desarrollo, pues determina los mecanismos adecuados para que el aprovechamiento del suelo se ejecute de manera equilibrada y de conformidad a las políticas e instrumentos de gestión. Con la expedición de la Constitución de la República del Ecuador en el 2008, se dio un gran avance en el desarrollo del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, por lo que, en cumplimiento del mandato constitucional y la planificación del desarrollo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zamora, establece el desarrollo normativo para la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en Zamora. **La propuesta de una ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Zamora, va orientada a una adecuada relación entre el espacio geográfico, la población y la utilización adecuada de los recursos; de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual, el desarrollo sustentable en busca de garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad de acuerdo con los principios establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. La necesidad que presenta nuestra ciudad al haberse extendido de una manera abismal dentro de los últimos años dentro del sector urbano, es que se pueda contribuir de una manera eficiente a concientizar a la sociedad al correcto uso de los recursos naturales, específicamente del uso de los suelos, pues es menester señalar que la importancia del buen uso de los recursos ambientales es primordial para el buen desarrollo de una población. Con el fin de alcanzar un desarrollo socioeconómico dentro del cantón Zamora desde el punto de vista social, territorialmente equilibrado y que exista una mejor calidad de vida para la ciudadanía, es necesario la existencia de una normativa que regule la gestión responsable de los recursos naturales, el aprovechamiento racional del suelo urbano y rural y en general la protección al ambiente para un desarrollo integral del área con eficacia y eficiencia dentro del marco constitucional a fin de garantizar la adopción plena y responsable de políticas públicas.** En cumplimiento de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, para integrar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zamora y de acuerdo a las necesidades institucionales para el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, es necesario crear, modificar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico del cantón a saber: clasificación de suelo en urbano y rural, su uso y ocupación, con el fin de contar con un aparato administrativo que brinde calidad en el servicio, bajo los principios de planificación, transparencia y evaluación, por lo que mediante el órgano legislativo del Municipio de Zamora establece la Ordenanza que contiene la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Zamora.

El resultado del trabajo realizado, se presenta para su aprobación ante el Concejo del GAD Municipal de Zamora, conforme lo establecido en el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Por lo expuesto y al haber dado fiel cumplimiento a las disposiciones y procedimientos pertinentes, se pone a consideración el Proyecto de "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035"; para que el Pleno del Concejo dentro de sus facultades legislativas dé el trámite respectivo.





## EL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA

### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (...) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, establece los deberes primordiales del Estado entre los que se indica: artículo 3, número 5, Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir;

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”; **Que**, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

**Que**, conforme al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los Gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera..., en tanto que el artículo 240 reconoce a los Gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”; **Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural” y en el numeral 2 dicta: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República, establece, que “la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

**Que**, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;

**Que**, el artículo 264 numeral 1 de la Carta Magna, determina como competencia exclusiva de los GAD Municipales “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de





ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural". Y el numeral 2 establece la facultad legislativa de los Concejos Municipales para dictar ordenanzas;

**Que**, entre otros, los fundamentos de la democracia son: la garantía y ejercicio de los derechos constitucionales de las personas y la participación directa y protagónica en todos los asuntos públicos y en la consecución del buen vivir, conforme lo establecido en los artículos 95 y 100 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto de los principios de la participación e involucramiento en los diferentes niveles de gobierno;

**Que**, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación";

**Que**, los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determinan que: "Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión (...)" y: "El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria";

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD establece en su Art. 4 literal g) que entre los Fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se encuentra "El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad...";

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley"; Descentralización;

**Que**, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...);

**Que**, el artículo 54 literal del COOTAD, establece como función del GAD Municipal: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales", señalando en su literal c): "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de





fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”; e) “Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial, y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”, en su literal m): “Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;” y en su literal o): “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literal a) y b) respectivamente: “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”; y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 56 establece que: “El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley”.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57, literales a) y x) respectivamente señala: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”, y “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

**Que**, conforme a lo establecido en los artículos 295 y 296 del COOTAD; “los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales. Y además el ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 322, señala: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”; **Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 423, manifiesta que: “Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes





de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, ¡los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad”;

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

**Que**, el artículo 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define que: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este Código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley;

**Que**, conforme lo establecido en el Código de Planificación y Finanzas Públicas en sus artículos 28 y 29, respecto de la conformación y funciones del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, éste se encuentra conformado y en funciones, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Municipal que regula la conformación, organización y funcionamiento del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora;

**Que**, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y el contenido de los mismos, el mismo que expresa: “Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico - productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.

Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”.

**Que**, en el numeral 17 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se define como vivienda adecuada y digna a: “Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua





segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural”;

**Que**, el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”;

**Que**, el numeral 1 y 2 del artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: “El derecho a un hábitat seguro y saludable” y “El derecho a una vivienda adecuada y digna”;

**Que**, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso Y Gestión del suelo prescribe que el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 27 señala que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...)”; **Que**, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.

La gestión del suelo se realizará a través de:

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

Instrumentos para regular el mercado de suelo.

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;





**Que**, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta, determina que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

**Que**, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...)”;

**Que**, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

**Que**, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano”;

**Que**, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: “La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;

**Que**, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo”;

**Que**, el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Cantón Zamora, en su elaboración tomó en cuenta lo establecido en los artículos 44, 45 primer inciso, 46 y 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, respecto de disposiciones generales sobre los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; y, en los artículos 299 y





300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que nos habla acerca de la regulación de los consejos de planificación;

**Que**, el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas sobre la “Vigencia de los planes”, establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada GAD Municipal publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión;

**Que**, el artículo 11 del reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en cuanto al uso y aprobación de aprobación de uso y gestión de suelo expresa “el plan de uso y gestión de suelo, será aprobado mediante la mismas ordenanza municipal o metropolitana que contiene el plan de desarrollo y plan de ordenamiento territorial cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

**Que**, dentro del Reglamento a la Ley de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 483 de fecha 20 de abril del 2015, realizada la última modificación el 11 de noviembre del 2024), dice:

*“Art. 1.- Composición del Sistema Nacional Estratégico del Agua. - De acuerdo con lo previsto en el artículo 15 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua, el Sistema Nacional Estratégico del Agua está compuesto por:*

- a) La Autoridad Única del Agua, quien lo dirige;
- b) El Consejo Intercultural y Plurinacional del Agua;
- c) Los Ministerios de Agricultura, Salud y Ambiente, y los demás que se dispongan por Decreto Ejecutivo;
- d) La Agencia de Regulación y Control del Agua (ARCA), adscrita a la Autoridad Única del Agua;
- e) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados; y,
- f) Los Consejos de Cuenca. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el ámbito del agua y de los servicios públicos, ejercerán las competencias que les otorga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley.
- g) Su relación con la Secretaría del Agua estará basada en los principios de autonomía, coordinación y complementariedad.

*“(...) Art. 64.- Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación. - La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional. La extensión indicada podrá modificarse en las siguientes circunstancias:*

- a) En las zonas próximas a la desembocadura de los cursos de agua en el mar;
- b) En el entorno inmediato de los embalses; y,
- c) Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes. (...)”.





**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Zamora, ha cumplido, a través de la Dirección de Planificación, con los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Planifica Ecuador para la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora, y dentro de los plazos establecidos por el Consejo Nacional de Planificación, que define los lineamientos y directrices para la actualización y repone de información de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

**Que**, el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora, con fecha 3 de febrero del 2025 emitió resolución favorable sobre la prioridades estratégicas de desarrollo aprobando con mayoría absoluta tanto el Diagnóstico como la Propuesta de la **FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZAR EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035**, conforme lo establecido por la Ley (Art. 300-COOTAD y Art. 29, numeral 1 del COPFP);

**Que**, luego de haber desarrollado los procesos de socialización del Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión ante las instancias de participación ciudadana, como son el Consejo de Planificación Local, habiendo cumplido con lo establecido por el artículo 57, literal e) y 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Que**, la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes;

Así, frente a este estado de situación se efectuará ciertos ajustes al PDOT cantonal, en el momento que el organismo rector de la política de planificación del país, a través de la Secretaria Planifica Ecuador, emita las metodologías, guías, orientaciones u otras directrices para incorporar en la planificación territorial, criterios que permitan ajustar las acciones del GAD, para hacer frente a los efectos que la emergencia sanitaria , y además cuando haya las condiciones mínimas de bioseguridad; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 5, 6, 7, y 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 47 y 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Concejo Municipal del Cantón Zamora,

Expide la siguiente:

**“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035”**

## TÍTULO I GENERALIDADES

### CAPÍTULO I





## GENERALIDADES, DE LA APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Art. 1.- Objeto.-** La presente ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

**Art. 2.- Naturaleza del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zamora, es una política pública y un instrumento de planificación del desarrollo que busca ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económico-productivas; y, el manejo de los recursos naturales en función de la realidad territorial, a través de la definición de lineamientos para la ejecución del modelo territorial; mismo que contiene un diagnóstico que permite conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo, y las necesidades que se pretende satisfacer a sus habitantes.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora, fue elaborado siguiendo las directrices legales establecidas en la Constitución de la República, el COOTAD, el Código orgánico de planificación y Finanzas Públicas y su reglamento, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Participación Ciudadana, los lineamientos y normativas emitidas por el organismo rector de la política de planificación del país.

**Art. 3.- Propósito del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que procura una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, favorecedora de la calidad de vida de sus habitantes, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, específicamente apunta a:

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes, a través de aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo su desarrollo social, económico, político, cultural y la gestión responsable y concertada de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la gestión sostenida del territorio.
- Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida de los habitantes del Cantón Zamora, y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- Disminuir las inequidades, sociales, políticas, económicas y de género.
- Garantizar el acceso a la cultura y sus bienes, facilitar el disfrute pleno del acervo cultural del cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del cantón.
- Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas, ambientales y de gestión.
- Restaurar y conservar la naturaleza y su biodiversidad, mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad del agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- Fortalecer las capacidades institucionales, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.





- Gestionar el territorio cantonal desde una visión mancomunada (cantones vecinos), articulando y concertando estrategias y coordinando acciones para lograr ventajas de escala, efectividad y eficiencia en su accionar.
- Fortalecer los procesos de Conservación de la diversidad biológica, cultural, patrimonial; el desarrollo sostenible y la gestión del conocimiento, en el marco de la gestión integral de las reservas de biosfera Parque Nacional Podocarpus” declaradas como tal por la UNESCO y de las que el cantón Zamora forma parte.

**Art. 4.- Instrumento.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora, que se aprueba mediante la presente Ordenanza, ha sido elaborado en apego a las expresas disposiciones legales establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y directrices emitidas por la Secretaría Planifica Ecuador.

**Art. 5. Vigencia y acceso.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora, tendrá una vigencia temporal hasta el año 2027 y su contenido será público, cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios de difusión pública que maneja el GAD Municipal de Zamora.

**Art. 6. Aplicación y ejecución.-** Es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, quienes además coordinarán su aplicación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, SNDPP, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

El GAD Municipal del Cantón Zamora, realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones del Gobierno Central, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre Gobiernos Municipales, con Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Zamora, según las disposiciones de ley.

## CAPÍTULO II

### DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONTENIDOS, ACTUALIZACIÓN Y SANCIÓN

**Art. 7.- Los contenidos.-** El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Art. 42, señala que los contenidos mínimos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son: Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión y además en concordancia con los lineamientos de la Secretaría Planifica Ecuador el plan de desarrollo cantonal y ordenamiento territorial contiene:

**a. Diagnóstico:** Estipula la descripción de inequidades y desequilibrios socio territoriales, potenciales y oportunidades del territorio cantonal, así como la situación deficitaria, los proyectos existentes, las relaciones del territorio con los circunvecinos, el diagnóstico lo constituyen los siguientes puntos: socio cultural, asentamientos humanos, político institucional, biofísico, económico productivo, movilidad, energía y conectividad.





b. **Propuesta:** Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el diagnóstico a corto, mediano y largo plazo. Lo componen la Visión cantonal, Objetivos estratégicos, metas e indicadores, categorías de ordenamiento del territorio COT.

c. **Modelo de Gestión.-** Es el conjunto de procedimientos y acciones que orientan a la implementación de la propuesta del PDOT y contiene datos específicos de los programas, proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación, retroalimentación, y sistematización de resultados e indicadores, elementos que faciliten la rendición de cuentas y el control social. Además, el modelo de gestión permite la articulación y coordinación multinivel, participación ciudadana, vinculación entre la planificación, el presupuesto, seguimiento y evaluación.

**Art. 8.- Actualización.-** El plan de desarrollo y de ordenamiento territorial deberá actualizarse conforme al artículo 48 del Código de Planificación y Finanzas Públicas; al artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo en concordancia al Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, que en su artículo 8 prescribe que se debe hacer al inicio del periodo de gestión de las autoridades locales. Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se proponga en la jurisdicción territorial y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación y/o consulta pública, a través de las instancias determinadas en esta Ordenanza.

Las modificaciones sugeridas, se respaldarán en estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial actualmente concebido.

### CAPÍTULO III PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

**Art. 9.- Principios.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Zamora, para la planificación y desarrollo del cantón se regirá por los contenidos del artículo 3 del COOTAD:

- Unidad jurídica territorial, económica, igualdad de trato.
- Solidaridad.
- Coordinación y corresponsabilidad.
- Subsidiariedad.
- Complementariedad.
- Equidad Territorial.
- Participación Ciudadana.
- Sustentabilidad del desarrollo; y,

Los principios que contempla el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo





**Art. 10.- Articulación.-** Se debe tener una efectiva articulación del PDOT con el presupuesto del GAD Municipal y los otros niveles de Gobierno.

Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el PDOT deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Municipal, con el plan de gobierno municipal conforme el artículo 245 del COOTAD.

Las inversiones presupuestarias del presupuesto del GAD se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme el artículo 215 COOTAD.

**Art. 11.- Prioridad.-** El GAD Municipal de Zamora, a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto y la inversión social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Zamora, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

El presupuesto del GAD Municipal deberá proveer el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para atención de los grupos de atención prioritaria, conforme lo establece el artículo 249 del COOTAD.

La inversión del GAD Municipal estará sustentada y justificada por la política social que este y los actores sociales han priorizado intervenir a favor de los ciudadanos y ciudadanas del cantón.

**Art. 12.- Entidad para la gestión y ejecución del PDOT.-** La Dirección de Planificación y Administración Territorial o la dependencia municipal que en el futuro pudiere remplazarla, será la encargada de monitorear el correcto cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora.

#### CAPÍTULO IV DE LAS INSTANCIAS DE REPRESENTACIÓN SOCIAL

**Art. 13.-** El GAD Municipal del Cantón Zamora, en observancia de los artículos 95 y 96 de la Constitución de la República del Ecuador y los Art. 302 y 303 del COOTAD, reconoce la participación en democracia de sus habitantes y garantiza que “las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos” y que la participación ciudadana “...es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”, y se enmarca dentro de los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. Además, reconoce toda forma de participación ciudadana incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

**Art. 14.-** El GAD Municipal del Cantón Zamora, en concordancia con el artículo 306 del COOTAD reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana, los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, se reconoce así también a las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.





**Art. 15.-** El GAD Municipal del Cantón Zamora, en aplicación a lo dispuesto en el Art 13 de CPPF y en concordancia al Art. 54 literales d) y e) del COOTAD que establecen como funciones del GAD Municipal, las de implementar el Sistema de Participación Ciudadana, así como elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, procederá a dar cumplimiento a estas disposiciones.

## CAPÍTULO V DE LA APROBACION PRESUPUESTARIA

**Art. 16.- Aprobación Presupuestaria.** - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal de Zamora, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zamora, sin perjuicio de incumplimiento por reducción presupuestaria.

## CAPÍTULO VI DEL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

**Art. 17.- Seguimiento y evaluación.** - La Dirección de Planificación y/o coordinaciones del PDOT cantonal, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Concejo de planificación local y Concejo Municipal.

## CAPÍTULO VII DOCUMENTOS TÉCNICOS

**Art. 18.-** El conjunto de planos, mapas, geodatabase y demás anexos que son parte del análisis estratégico territorial, así como de las categorías de ordenamiento territorial, que forman parte de la documentación de la actualización del plan de desarrollo cantonal y el de ordenamiento territorial son documentos técnicos que complementan la gestión operativa del GAD Municipal del Cantón Zamora.

La documentación del plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial contiene:

TOMO	CONTENIDO
1	Documento de Diagnóstico Estratégico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
	Documento de propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de conformidad al marco normativo nacional vigente.
	Documento de modelo de gestión para el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de conformidad al marco normativo nacional vigente.

## TITULO II

### REGLAS GENERALES QUE DETERMINAN Y REGULAN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA

#### CAPITULO I REGLAS GENERALES SECCION I





**Art. 19.- Definición.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Zamora.

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

1. **Adjudicación:** La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de excedentes o predios rurales o urbanos, a través del cual la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo descentralizado municipal del cantón Zamora, titula el dominio de un excedente o predio en favor de la persona natural que ha estado en posesión y que ha cumplido los requisitos determinados en esta ordenanza.
2. **Afectaciones:** Son una limitación de parte o de la totalidad de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición.
3. **Amenaza:** Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales.
4. **Aprovechamiento urbanístico:** Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.
5. **Área bruta o área total:** Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.
6. **Área útil urbanizable:** Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
7. **Área neta:** Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual, se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.
8. **Área edificable:** Es el área que se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, vías planificadas y equipamientos.
9. **Beneficios:** Se constituyen por las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.
10. **Cargas:** Constituyen gravámenes, imposiciones o afectaciones en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural. Igualmente se consideran cargas urbanísticas, los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto materiales, como sociales.
11. **Cargas generales:** Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de unidad de actuación urbanística y, por tanto, su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo, como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.
12. **Coefficiente de ocupación del suelo:** Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja.





13. **Concesión onerosa:** Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
14. **Densidad de población:** Es una cantidad de personas asentadas en un suelo delimitado, que se expresa generalmente en habitantes por hectárea.
15. **Densidad de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.
16. **Densidad bruta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.
17. **Densidad neta de vivienda:** Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo a la actuación urbanística que se realiza.
18. **Espacio público:** Es el espacio de suelo destinado al uso público, esto es, por parte de la ciudadanía en general.
19. **Fraccionamiento rural o agrícola:** Consiste en la forma de habilitar suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios debidamente delimitados, siempre y cuando cumplan con las normativas legales vigentes, y estén destinados a un aprovechamiento rural.
20. **Fraccionamiento urbano:** Consiste en la forma de habilitar suelo urbano mediante procesos de división de dos o más lotes que implican cargas y beneficios y proceso de urbanización, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo establecidas en esta normativa.
21. **Frente mínimo:** Es la longitud lineal mínima del frente de un predio o terreno, establecido en los polígonos de intervención territorial.
22. **Frente:** Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreno que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.
23. **Fondo del predio:** Es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio, hasta el punto medio del lado posterior del predio.
24. **Implantación continua:** La conformación volumétrica de esta implantación tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación vial.
25. **Implantación aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria, en la que al menos un piso de la edificación se dispone totalmente libre dentro del predio, por lo tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones se establecen a través de los retiros laterales, posterior y frontal, los cuales se respetarán desde planta baja o a partir del piso definido por el Polígono de Intervención Territorial.
26. **Implantación pareada:** Es una variante de la anterior, en la que, las edificaciones situadas en predios diferentes, se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, se deberá cumplir con un retiro lateral, además del retiro frontal y el posterior, de acuerdo al Polígono de Intervención Territorial.
27. **Índice de edificabilidad básico:** Es un coeficiente que determina la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo y se encuentra definida en cada polígono de intervención territorial. La capacidad de aprovechamiento se obtiene multiplicando el índice por el área neta del predio.
28. **Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo- PUGS,** es un documento normativo a través del cual los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, establecen e instrumentalizan las políticas para ordenar su territorio.
29. **Índice de edificabilidad máximo:** Es un coeficiente de edificabilidad que es el resultante del área máxima de construcción, de acuerdo a las determinantes de cada polígono de intervención





- territorial, dividido para el área neta. Se podrá alcanzar la edificabilidad máxima mediante la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
30. **Infraestructura básica:** Constituyen obras de electricidad, agua potable y saneamiento.
  31. **Lindero:** Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.
  32. **Línea de fábrica:** Línea imaginaria que divide el espacio privado del espacio público o del espacio afectado para un uso público dentro del marco de la normativa vigente en materia.
  33. **Lote mínimo:** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.
  34. **Lote:** Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora o el órgano competente de conformidad a la ley.
  35. **Manzana:** Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas.
  36. **Mitigación:** Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso.
  37. **Pendiente:** Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.
  38. **Predio:** Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado en escritura pública debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón, estos, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Zamora.
  39. **Predio preexistente:** son predios cuya escritura pública es anterior a la presente ordenanza, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Zamora. Rampa de acceso vehicular privada: Son las rampas que se realizan al interior del predio, para el ingreso o salida de vehículos de los propietarios de un predio.
  40. **Rampa de acceso vehicular público:** Es la rampa que se realiza en la acera de una vía pública, para dar acceso vehicular a los predios.
  41. **Reconstrucción:** Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de una edificación.
  42. **Remodelación:** readecuación o redistribución de un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
  43. **Retiro frontal:** Distancia mínima establecida entre el espacio público o espacio destinado al uso público y la fachada frontal de la edificación que se levanta en el terreno o la distancia establecida entre el eje de una vía y la fachada frontal de la edificación a levantarse en el terreno, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.
  44. **Retiro lateral:** Distancia mínima establecida entre el lindero lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.
  45. **Retiro posterior:** Distancia mínima establecida entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, este se determinada en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.
  46. **Retiro:** Distancia mínima establecida en la norma urbanística vigente entre el lindero de un lote y la superficie edificable.
  47. **Subsuelo:** Pisos construidos bajo el nivel de la vía.
  48. **Susceptibilidad:** Es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso.
  49. **Unidad de vivienda:** Local diseñado o considerado para uso de una persona o familia en el cual se provee facilidades para instalaciones de equipo de cocina y baño.





50. **Urbanización:** Es el proceso de dotación de edificaciones y obras de infraestructuras, equipamientos y espacio público, con fines de desarrollo urbano.
51. **Vía planificada:** Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.
52. **Polígono de Intervención territorial:** Permiten delimitar el área del cantón que poseen características homogéneas y por tanto requieren una normativa urbanística similar que garantice una mezcla de usos que fomenten los derechos del habitad y la ciudad.
53. **Derecho de vía:** Es la franja de terreno que se necesita para construir, mantener y ampliar una vía.
  - 53.1. Se extiende 25 metros del eje de la vía hacia cada lado. Ley de caminos.
  - 53.2. Para construir una vivienda, se debe respetar un retiro adicional de 5 metros.
  - 53.3. La Autoridad competente es la que determina el derecho de vía
54. **Márgenes de protección:** Tiene el fin de aportar a la preservación del medio ambiente y el recurso hídrico, dentro de una área rural o urbana para proteger las zonas de asentamientos humanos.
55. **Área verde:** Es un espacio con vegetación, como árboles, arbustos, o plantas, que puede ser público o privado.
56. **Área comunal:** Espacios Compartidos en propiedades inmobiliarias, como edificios, condominios y conjuntos habitacionales. Estos incluyen pasillos, escaleras, entradas, patios, jardines, piscina, canchas deportivas, salones de uso múltiple, estacionamientos, entre otros.
57. **Uso público:** Es el derecho que tiene las personas a utilizar viene y espacios públicos, siempre que cumplan con las normas establecidas. Son inmuebles de dominio público, como calles, plazas, parques, playas entre otros.
58. **Uso privado:** Son bienes que tiene un dueño, ya sea una persona natural o una institución privada, el dueño puede acceder a ellos y disfrutar de manera exclusiva.
59. **Unidad de Uso:** Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, entre otros.
60. **Uso:** El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación.
61. **Uso de suelo principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
62. **Uso de suelo complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
63. **Uso de suelo restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
64. **Uso de suelo prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.
65. **Uso no conforme:** Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona de regulación en que esté ubicado.
66. **Transformar:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.
67. **Zonificación:** División de un área territorial en sub-áreas o zonas características por su función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

## SECCION II

### REFERENTE A LOS TIPOS DE USO Y ACTIVIDADES





- 1) **Agencia comercial:** Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.
- 2) **Autoservicio de productos no alimenticios:** Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
  - 2.1. Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
  - 2.2. Venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, utensilios, librería, papelería y artículos escolares;
  - 2.3. Opere en un local de ventas con una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios;
  - 2.4. Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 35 m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios
  - 2.5. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.
- 3) **Bar:** Establecimiento comercial en el cual los clientes consumen bebidas alcohólicas y no alcohólicas, aperitivos, bocadillos entre otros. Su elemento característico tiene ubicado una barra mostradora.
- 4) **Biblioteca local:** Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, entre otros, al servicio de una población zonal.
- 5) **Cabaret:** Establecimiento con salas de espectáculo generalmente nocturnos que suelen combinar música, danza y canción.
- 6) **Chatarrera:** Establecimiento donde se almacena y se clasifica la chatarra.
- 7) **Campamento:** Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que presta, además, el servicio de agua, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.
- 8) **Centro Comercial:** Complejo comercial con una superficie total no menor de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) integrado como mínimo por:
  - 8.1. Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;
  - 8.2. Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.
- 9) **Centro de exposiciones:** Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras de carácter masivo.
- 10) **Centro materno - infantil:** Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.
- 11) **Centro médico u odontológico:** Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.
- 12) **Clínica:** Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.





- 13) **Consultorio:** Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes o usuarios.
- 14) **Depósito:** Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.
- 15) **Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor:** Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad de Zamora.
- 16) **Estación terminal o de transferencia de carga por automotor:** Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.
- 17) **Equipamiento:** Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.
- 18) **Emprendimientos agro-ecoturísticos:** Lugar destinados a la actividad turística aprovechando la actividad agrícola y pecuaria; así como la biodiversidad (flora y fauna).
- 19) **Expreso de carga liviana:** Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.
- 20) **Gasolinera o Estación de Servicio:** Establecimiento donde se suministra gasolina y otros combustibles para vehículos.
- 21) **Garaje:** Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.
  - 21.1. **Garaje comercial:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24 horas, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24 horas;
  - 21.2. **Garaje colectivo particular:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación;
  - 21.3. **Garaje privado:** parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho





propietario, formando parte integral del inmueble, aunque el módulo vehicular fuera semi-cubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;

**21.4. Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general:**

parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (bus, buseta y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

- 22) **Gimnasio:** Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.
- 23) **Herboristería:** Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.
- 24) **Hogar infantil:** Establecimiento para albergar niñas, niños y adolescentes con carácter transitorio o permanente en un ambiente social protegido.
- 25) **Hospital:** Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinada a pacientes internados o ambulatorios.
- 26) **Hostal (residencia de turistas):** Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones con condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.
- 27) **Hostería:** Sitio donde se proporciona alojamiento, recreación y alimentación. Se caracteriza por tener sus piezas de descanso separadas.
- 28) **Hotel (residencia turística):** Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.
- 29) **Hotel Residencial:** Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y 1(una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.
- 30) **Infraestructura de servicios públicos:** Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, entre otros.
- 31) **Instituciones de asistencia social:** Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, entre otros.
- 32) **Instituto de investigación:** Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, entre otros).





- 33) **Karaoke:** Establecimiento donde se trasmite temas musicales de artistas reconocidos, para que los usuarios pongan su voz e interpretación en las mismas difundido en una pantalla, las letras de las canciones ofrecen la venta de bebidas y alimentos.
- 34) **Micromercados:** Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de artículos de uso personal y hogareño. Con dimensiones entre 250m<sup>2</sup> a 499 m<sup>2</sup>
- 35) **Módulo de estacionamiento:** Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.
- 36) **Motel:** Un motel es un alojamiento característico de carretera y su principal uso es brindar descanso. Suele estar formado por una o dos plantas a cuyas habitaciones se accede a través de un largo pasillo desde la recepción o incluso exclusivamente desde el estacionamiento.
- 37) **Obra menor:** Se entiende por obra menor aquellas obras que se caracterizan por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, y que, en general, no precisan ni de proyecto firmado por profesionales titulares (arquitecto, aparejador, arquitecto técnico, etc.), ni de proyecto técnico. Consisten normalmente en pequeñas actuaciones de reparación simple, decoración, mantenimiento de acabados y/o limpieza que no afectan, modifican o inciden en divisiones interiores ni elementos comunes del edificio, condiciones de habitabilidad y seguridad, el conjunto estructural y/o instalaciones generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en el aspecto exterior de las edificaciones.
- 38) **Obra mayor:** Aquellas obras de arquitectura en las que la complejidad técnica y constructiva requieren de la elaboración y aprobación de proyecto técnico visado por el correspondiente Colegio Oficial. Por ejemplo, tienen consideración de obra mayor aquellas obras de nueva planta, de ampliación de volumen o altura de edificaciones existentes; las intervenciones que modifican el conjunto estructural; las obras que tienen por objeto cambiar el uso característico del edificio; las actuaciones que suponen una rehabilitación integral (no parcial) de edificaciones ya existentes, etc.
- 39) **Oficina comercial:** Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, no comprendidos en las definiciones de "Agencias" o de "Estudios profesionales".
- 40) **Paradero:** Son locales ubicados en las vías que conectan poblados, principalmente dedicados al expendio de alimentos típicos y snacks.
- 41) **Polvorín:** Construcción apropiada para el almacenamiento de materiales explosivos.
- 42) **Plataforma de transferencia:** Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.
- 43) **Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser





pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

- 44) **Prostíbulo:** Establecimiento donde se ejerce la prostitución.
- 45) **Servicios públicos domiciliarios:** Son los que se brindan a cada edificio de la Ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:
- 45.1. Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
  - 45.2. Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
  - 45.3. Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.
- 46) **Fuente de Soda:** Establecimiento de venta de refrescos, helados, bebidas no alcohólicas, platos y bebidas típicas, snack, comida rápida. De acuerdo a la costumbre esta región estos establecimientos venden principalmente el “volquetero”, acompañado de una o dos unidades de bebidas de moderación.
- 47) **Licorería:** Establecimiento donde se vende licores, bebidas de moderación y vinos, no permite consumo dentro del establecimiento.
- 48) **Supermercado:** Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
- 48.1. Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
  - 48.2. Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y utensilios;
  - 48.3. Tenga un local de ventas no inferior a 500m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios;
  - 48.4. Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 100m<sup>2</sup>;
  - 48.5. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.
- 49) **Refugio de Vida Silvestre:** Son áreas terrestres y/o acuática generalmente pequeña (1-50 Ha.) que contienen relictos de ecosistemas originales.
- 50) **Zoocriaderos:** Es zoológico que se dedica a reproducir especies en cautiverio para luego introducirlas nuevamente en los ecosistemas o venderlas a otros centros de cuidado animal.
- 51) **Unidad de tratamiento interno de residuos patogénicos:** Son unidades de tratamiento interno de residuos patogénicos aquellas instaladas en el predio de los establecimientos generadores de los mismos, como uso complementario. Los residuos patogénicos son los materiales de descarte producidos en unidades sanitarias (hospitales, centros de salud, etc.)





- 52) **Combustibles:** Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, entre otros). Conforme lo determine el Código de Arquitectura.
- 53) **Incombustibles:** Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, entre otros).

### SECCION III REFERENTE AL TERRENO

- 1) **Borde superior de quebrada:** Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.
- 2) **Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.):** Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.
- 3) **Coefficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.):** Es relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela. Podrá regularse mediante el índice de edificabilidad.
- 4) **Cota de la manzana:** Nivel del punto más alto de la Línea de fábrica de la manzana, determinada por la Dirección de Planificación Territorial.
- 5) **Cota de la parcela:** Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela.
- 6) **Diferencia de área:** Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.
- 7) **Fajas:** Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.
- 8) **Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GADM que viabiliza el registro e individualización de predios los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo PUGS. De acuerdo al COOTAD Art. 470 Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes





- 9) **Frente de parcela:** Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público.
- 10) **Fraccionamiento agrícola:** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal aprobado por el concejo Municipal y Consejo de Planificación Cantonal.
- 11) **Línea divisoria lateral de la parcela:** La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo.
- 12) **Línea divisoria de fondo de la parcela:** La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela.
- 13) **Línea de Fábrica (L.F.):** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.
- 14) **Línea de Edificación (L.E.):** La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea de Fábrica salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.
- 15) **Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E.):** Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas de Fábrica.
- 16) **Lotes:** Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
- 17) **Ochava:** Ver Línea de Fábrica de Esquina.
- 18) **Parcela:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.
- 19) **Parcela de esquina:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
- 20) **Parcela intermedia:** Aquella que no es "parcela de esquina".
- 21) **Por excedentes.-** Se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con y sin linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas
- 22) **Por Linderos consolidados.-** Son linderos consolidados aquellos que no son susceptibles de alteración o cambio, aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración.





- 23) **Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos.-** Se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.
- 24) **Reestructuración de lotes:** Comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:
- 24.1. Regularizar la configuración de los lotes; y,
  - 24.2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

#### SECCION IV REFERENTE AL TEJIDO URBANO

- 1) **Ancho de vía:** Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras.
- 2) **Acera:** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.
- 3) **Altura de la edificación:** Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación.

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

- 4) **Altura de la fachada:** Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.
- 5) **Alícuota:** Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente.
- 6) **Área bruta urbanizable:** Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.
- 7) **Área neta urbanizable:** Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros).





- 8) **Área de protección natural:** Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes.
- 9) **Área no edificable:** Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el 30%), de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural.
- 10) **Basamento:** Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.
- 11) **Calzada:** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- 12) **Ciclo vía:** Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.
- 13) **Centro libre de manzana:** Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada zona de regulación.
- 14) **Edificio:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.
- 15) **Edificio de perímetro libre o Aislado:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.
- 16) **Edificio de perímetro Semilibre o Pareado:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura distancia establecidas en cada zona, se adose a un muro divisorio existente o no.
- 17) **Equipamiento urbano:** Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.
- 18) **Edificio entre medianera o continuo:** El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- 19) **Espacio libre de manzana:** Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.
- 20) **Espacio público:** Es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados.
- 21) **Línea de fábrica:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- 22) **Línea de frente interno:** Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.
- 23) **Línea interna de basamento:** Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.





- 24) **Índice de habitabilidad:** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda.
- 25) **Superficies deducibles:** En el cómputo de la superficie edificable y en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:
- 25.1. La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
  - 25.2. La superficie de la planta baja libre;
  - 25.3. La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta;
  - 25.4. La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del código de arquitectura;
  - 25.5. La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;
  - 25.6. Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios;
- 26) **Patio apendicular del espacio urbano:** Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.
- 27) **Planta libre:** Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.
- 28) **Pasaje peatonal:** Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.
- 29) **Suelo absorbente:** Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.
- 30) **Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- 31) **Tejido urbano:** Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.
- 32) **Urbanización:** es la división de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.
- 33) **Volumen edificable:** Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.
- 34) **Volumen edificado:** Volumen total construido en la parcela.
- 35) **Volumen no conforme:** El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código.





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

#### SECCION V REFERENTE A LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

- 1) **Carácter tipológico:** Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.
- 2) **Conservación:** Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.
- 3) **Elemento contextual:** Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.
- 4) **Elemento formal:** Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.
- 5) **Elemento tipológico:** Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.
- 6) **Hito urbano:** Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.
- 7) **Líneas rectoras de fachada:** Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de un predio, molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.
- 8) **Morfología del área:** Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.
- 9) **Puesta en valor de un edificio:** Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.
- 10) **Referencia cultural:** Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.
- 11) **Referencia formal:** Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.
- 12) **Rehabilitación:** Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.
- 13) **Renovación:** Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.





- 14) **Restauración:** Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.
- 15) **Significado patrimonial:** Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.
- 16) **Valor ambiental:** Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, entre otros, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.
- 17) **Valor arquitectónico:** Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.
- 18) **Valor simbólico:** Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

#### SECCION VI REFERENTE A LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS

- 1) **Informe de regulación urbana (IRU):** Certificado que contiene las normas de zonificación urbana.
- 2) **Permiso o licencia de construcción:** documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.
- 3) **Permiso de habitabilidad:** Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en uso o servicio.
- 4) **Plano aprobado:** Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.

#### SECCION VII REFERENTE A LA PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y PROTECCIÓN DE FUENTES DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

- 1) **Agua Freática:** Es aquella que se encuentra ubicada bajo la capa de suelo (capa freática) donde se produce el proceso natural de aireación. El agua freática se forma cuando el agua superficial se adentra a través de los poros que poseen naturalmente los suelos.
- 2) **Aguas Residuales:** Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.)
- 3) **Auto depuración:** Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre.
- 4) **Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas:** Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos bienes como las





especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO<sub>2</sub>, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía.

- 5) **Captación o Toma de Agua:** Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población.
- 6) **Cauce:** Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en forma de río, riachuelo, quebrada. Etc.
- 7) **Cerca Viva:** Hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función.
- 8) **Cerca Muerta:** Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites.
- 9) **Cobertura Vegetal Autóctona:** Vegetación nativa o propia de la Amazonía. Ej. Laurel, cedro, huinchipo, canela, canelón, entre otros.
- 10) **Conservación:** Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar una mínima parte de este.
- 11) **Cortina Rompe Vientos:** Barrera natural que los árboles forman para frenar la fuerza del viento.
- 12) **Cuenca Hidrográfica:** La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las Cuencas (en general) se clasifican jerárquicamente desde la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica, la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica.
- 13) **Drenar, Drenan:** Acción por la cual, el agua superficial de una cuenca por escorrentía se traslada hacia un cuerpo de agua de mayor volumen.
- 14) **Ecosistema:** Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos.
- 15) **Erosión:** Pérdida de la capa fértil del suelo. Puede clasificarse de acuerdo a la gravedad de la pérdida del suelo en Erosión moderada, severa o muy severa.
- 16) **Gestión de Riesgos:** Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos.
- 17) **Márgenes:** Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río. Sinónimo de rivera.





- 18) **Modelo de Stralher:** Método con el cual se ordenan jerárquicamente a los ríos de una cuenca hidrográfica en ríos de primero, segundo, tercero y más ordenes en función de su ubicación en la cuenca y el volumen de agua que reciben.
- 19) **Pendiente:** Es la inclinación del terreno.
- 20) **Planicies:** Terreno o suelo que tienen una topografía plana o casi plana
- 21) **Pluviosidad:** Sinónimo de lluvia.
- 22) **Preservación:** Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza.
- 23) **Red de Drenaje:** Es el conjunto de ríos superficiales y subterráneos de una cuenca hidrográfica.
- 24) **Regeneración Natural del Bosque:** Proceso mediante el cual, un bosque puede recuperarse de una deforestación a partir de la vegetación pionera (malezas, arbustos) hasta desarrollar los árboles propios de un bosque secundario. Si este proceso natural continua inalterado se logrará nuevamente formar un bosque primario.
- 25) **Ribera:** Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río.
- 26) **Riesgo Socio Natural o Antrópico:** Daños o pérdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.
- 27) **Río:** Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica.
- 28) **Río Principal o Colector:** El río que recibe el mayor volumen de agua proveniente de ríos tributarios de una cuenca hidrográfica. El río principal generalmente da el nombre a la cuenca hidrográfica.
- 29) **Río Tributario:** Es el río que desemboca en un río de mayor caudal
- 30) **Sismicidad:** Término que hace alusión a movimientos telúricos (temblores, terremotos).
- 31) **Vulnerabilidad:** Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación) o tecnológico (Ej.: rotura de oleoducto).

## SECCION VIII

### Objeto, Ámbito de Aplicación, Fines

**Art. 20.- Objeto.-** La presente Ordenanza establece las normas urbanísticas y arquitectónicas de: uso, ocupación, fraccionamiento y edificabilidad de suelo, en los que se determina los coeficientes y formas de ocupación, volumen y altura de edificación, categorización y dimensionamiento del sistema vial, que registrarán en el territorio tanto en las zonas urbanas como en la zona rural del Cantón Zamora.

Esta Ordenanza busca incorporar los criterios de cambio climático, enfoques de igualdad, prospectiva territorial, gestión de riesgos de desastres y la articulación con la Agenda 2030; conservación, producción sostenible y libre de deforestación, así como la planificación territorial y gestión del suelo





urbano y rural, buscando el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio.

Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los objetivos específicos del Plan son los siguientes:

#### Art. 21. Objetivos Específicos según cada componente.

Tabla. Objetivos Específicos según componente.

OBJETIVOS ESPECIFICOS	
N° 1	Identificar de manera detallada la problemática y las potencialidades territoriales tanto urbanas como rurales del cantón.
N° 2	Articular la visión territorial con las directrices e intervenciones concretas respecto del desarrollo económico, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales, y el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático: los sistemas de redes de servicios de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones, tanto en el ámbito urbano como rural.
N° 3	Establecer la clasificación del suelo del cantón de conformidad con los objetivos de desarrollo y modelo territorial deseado, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, garantizando la mejor utilización de las potencialidades del territorio.
N° 4	Determinar la conveniencia de la extensión o la reformulación de los límites urbanos actuales de las cabeceras cantonal y parroquiales, de acuerdo a la dinámica poblacional existente en el territorio, determinando áreas de expansión urbana a futuro conforme a la Ley.
N° 5	Analizar las características biofísicas del territorio rural del cantón determinando los conflictos en el uso del suelo respecto a sus características particulares.
N° 6	Definir una propuesta de polígonos de intervención urbanos y rurales considerando la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural, considerando el suelo urbano, su grado de consolidación y las áreas de protección, así como el suelo rural de producción, de protección, y de aprovechamiento extractivo.
N° 7	Definir el componente regulatorio en los polígonos de intervención, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOOTUGS y en función de las potencialidades y de los roles identificados, tanto en el cantón como de los distintos asentamientos humanos.
N° 8	Definir la matriz de propuesta de uso y ocupación del suelo: forma, lote mínimo, frente mínimo, relación frente-fondo, su codificación, densidades bruta y neta, edificabilidad: altura de edificación, retiros en frente, fondo y laterales y normativa de apoyo a la edificabilidad, en los polígonos de intervención propuestos tanto en el área urbana como en el área rural.
N° 9	Definir los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto urbanos como rurales; y, dejar establecidas las directrices básicas de intervención urbanística.
N° 10	Proponer el Modelo de gestión para el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que incluya el uso de los Instrumentos de Gestión establecidos en la LOOTUGS, por parte del GAD del cantón Zamora.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, la Ordenanza organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los componentes: biofísico, sociocultural, económico productivo, asentamientos humanos, uso y ocupación del suelo, planeamiento urbanístico; adicionando a la participación ciudadana como eje complementario y obligatorio.

**Art. 22.- Ámbito de Aplicación.-** Las normas de la presente ordenanza regirán para todo el territorio del cantón Zamora, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los





Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

**Art. 23.- Fines.** - Constituyen fines relacionados a la planificación de desarrollo y ordenamiento territorial y al uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Zamora los siguientes:

- a) Brindar una mejor calidad de vida mediante un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para los habitantes del cantón Zamora.
- b) Aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización sostenible y sustentable del territorio.
- c) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- d) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- e) Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- f) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.
- g) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.
- h) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.
- i) Definir el uso del suelo.
- j) Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- k) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- l) Promover el aprovechamiento del suelo urbano y rural de forma eficiente, equitativo, racional y equilibrado para consolidar un hábitat seguro y saludable en el cantón.
- m) Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón con el fin de potenciar el desarrollo integral del ser humano.
- n) Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el cantón y el desarrollo urbano en general.
- o) Asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio.

**Art. 24.- Vigencia y publicidad.**- La presente ordenanza tendrá una vigencia temporal de doce años, es decir, hasta el año 2035, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal de Zamora. En caso de actualización se debe preservar su perfecta coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Vigente, y entrará en vigencia a partir de su publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

La presente ordenanza será pública, y cualquier persona podrá consultarla y acceder a la misma de forma digital a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Zamora, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

**Art. 25.- Revisión, seguimiento y evaluación.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zamora será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión. La Dirección de Gestión





de Planificación y Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación.

**Art. 26.- De la Interpretación de la Norma.-** La interpretación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Consejo Municipal, para lo cual contará con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se estructura en razón de los términos determinados en las leyes que regulan la planificación y uso y gestión de suelo.

**Art. 27.- Finalidad.-** La Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el cantón Zamora, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sostenible y segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.

La presente ordenanza, tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: derechos para todos durante toda la vida, economía al servicio de la sociedad y más sociedad mejor estado; y el objetivo principal es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Zamora, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

Los instrumentos de gestión del suelo, son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

La gestión del suelo se realizará a través de:

- a) Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;
- b) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial;
- c) Instrumentos para regular el mercado de suelo;
- d) Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano; y,
- e) Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

**Art. 28.- Ajustes y actualización.-** Los ajustes futuros a la presente ordenanza se podrán realizar en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas, se podrán hacer con la justificación debida.





Se entiende por actualización de la presente ordenanza, la inclusión de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Zamora o quien haga sus veces, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo de Planificación y el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Zamora.

Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y sus planes complementarios

**Art. 29.- Seguimiento y Evaluación.-** El GAD Municipal del Cantón Zamora, realizará un monitoreo periódico de los objetivos propuestos y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Reportará anualmente a PLANIFICA ECUADOR el cumplimiento de los objetivos propuestos en la presente ordenanza, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Dirección de Planificación Territorial en conjunto con la Unidad encargada del Fortalecimiento Institucional del GAD Municipal de Zamora, coordinarán los mecanismos de seguimiento y evaluación con las Secretarías Sectoriales.

La evaluación, seguimiento y control social del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zamora, deberá ser continua y permanente, y se generarán espacios de participación a fin de que la ciudadanía y las instituciones públicas puedan conocer los avances del Plan.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces procesará anualmente las observaciones institucionales y ciudadanas relacionadas con la aplicación y ejecución del Plan, las mismas que serán recopiladas, sistematizadas y puestas en conocimiento del Alcalde, el Concejo Cantonal y el Consejo Cantonal de Planificación, para la toma de las decisiones correspondientes.

**Art. 30.- Del control de la ejecución.-** El control de la ejecución de la Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el cantón Zamora, corresponde al Ejecutivo Cantonal, y al Consejo de Planificación Cantonal de Zamora.

**Art. 31.- Ejes sobre los cuales se sustenta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** Los ejes sobre los cuales se sustenta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zamora son:

1. Zamora cantón sostenible ambientalmente.
2. Zamora cantón que desarrolla su economía
3. Zamora cantón inclusivo y cultural
4. Zamora cantón desconcentrado, equitativo y eficiente.

**Art. 32.- Aprobación Presupuestaria.-** De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Zamora, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos de la presente Ordenanza.

## CAPÍTULO II PRINCIPIOS, EFECTOS Y CONTENIDO





**Art. 33.- Principios rectores.** Para la aplicación de la presente ordenanza, se observarán y aplicarán los principios constitucionales relacionados a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia; y, los principios de simplicidad administrativa, eficiencia, integración y calidad, además de los siguientes:

- a) **Sustentabilidad:** La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y razonable de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
- b) **Equidad Territorial:** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el buen vivir.
- c) **Autonomía:** El GAD Municipal ejercerá sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional legal vigente, y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

**Art. 34.- Naturaleza, Obligatoriedad e Iniciativa.** Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón Zamora.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón Zamora deberá ajustarse a esta normativa.

La iniciativa para la elaboración de planes parciales en el cantón Zamora, podrá ser pública o mixta. No se podrá proponer planes parciales en suelo rural, excluyendo el de expansión urbana. Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo como el reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. En ningún caso los planes parciales modificarán el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ni el modelo territorial deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Art. 35.- Criterios de Interpretación.** Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En cualquier caso, de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto





ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de estas a los intereses públicos.

Ningún organismo o institución del Estado, persona jurídica o natural de derecho privado, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarla en forma distinta a como sea interpretada por la Administración Municipal.

**Art. 36.- Protección a los derechos adquiridos.** Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación y control urbano, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores, conforme al principio de irretroactividad de la Ley.

**Art. 37.- Contenido.** El contenido de la presente ordenanza complementa a las disposiciones, mapas temáticos y anexos que forman parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 38.- Ejecución.** La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal del cantón Zamora, en coordinación con los departamentos competentes de Obras Públicas, Gestión de Desarrollo Sustentable y Asesoría Jurídica.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia Cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón Zamora.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

**Art. 39.- Publicación.** Para conocimiento de la ciudadanía, esta Ordenanza se difundirá por los medios de comunicación con que cuente la Municipalidad, inclusive por medios electrónicos.

### CAPÍTULO III PLANIFICACIÓN TERRITORIAL INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

**Art. 40.- Instrumentos de Planificación.** Los instrumentos de planificación territorial son herramientas que permiten determinar un enfoque de gestión para ejecutar procesos de toma de decisiones en el territorio.

Son instrumentos de planificación: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, además de los planes complementarios.

**Art. 41.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.** - Se podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo y serán aprobados por el I. Concejo Municipal de Zamora. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora ha planteado se encuentran determinados en el Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo que forma parte integrante de la presente ordenanza.

**Art. 42.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento de desarrollo y ordenamiento territorial integral para el cantón





Zamora. Tiene por objeto la organización del espacio físico, determinar la infraestructura necesaria, definir los planes de acción para ejecutar las actividades adecuadas, a fin de lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible del territorio cantonal con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

**Art. 43.- Elaboración de PDOT.** La elaboración del PDOT parte del conocimiento y análisis de las características del territorio, de los intereses y necesidades de la población; se complementa con la propuesta de la autoridad electa, y contenida en su plan de trabajo. Guardará relación con los instrumentos de planificación de tipo supranacional, nacional, regional y provincial. Debe ser actualizado al inicio de cada periodo administrativo.

El proceso de aprobación del PDOT observará los procedimientos legales establecidos para el efecto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYPF).

**Art. 44.- Planes complementarios.** Son aquellos que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Este artículo deberá guardar relación con los Art. 31 al Art. 39 de la LOOTUGS, en concordancia COPYPF: Arts. 15, 40.2, 41, 42. - COOTAD: Arts. 54, 57, 304, 369- COPYPF: Arts. 11, 15, 16, 40.2, 44. Son Planes complementarios:

- a) Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Planes Urbanísticos Complementarios.

**Art. 45.- Plan de Uso y Gestión del Suelo.** El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento mediante el cual se define los usos, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada polígono de intervención, mediante la fijación de parámetros y normas específicas de acuerdo a la capacidad del suelo.

**Art. 46.- Planes Urbanísticos Complementarios.** Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- a) Planes Parciales.
- b) Planes maestros sectoriales, y
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

**Art. 47.- Planes Parciales.** Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

- a) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes;
- b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social;
- c) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesaria, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social;
- d) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.





Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta y serán obligatorios en el suelo de expansión urbana, en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

**Art. 48.- Alcance del Plan Parcial.** En el caso de que el Plan Parcial modifique contenidos del componente urbanístico del PUGS estará debidamente justificado con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

**Art. 49.- Planes maestros sectoriales.** Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal competente o del órgano rectos de la política competente por razón de la materia.

**Art. 50.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.** EL GAD Municipal podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, y tienen por objeto, determinar propuestas, actuaciones, y normas urbanísticas en función de un determinado polígono.

**Art. 51.- Aprobación de Planes Urbanísticos Complementarios.** - Serán aprobados por el Concejo Municipal observando los procedimientos establecidos para el efecto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

#### CAPÍTULO IV POLÍTICAS URBANAS

**Art. 52.- Del Uso de Suelo.** Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental. Son objetivos del Uso del Suelo los siguientes:

- a) Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación);
- b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo a los discapacitados;
- c) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y de riesgo.

**Art. 53.- Servicios Públicos.** Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por el GAD Municipal, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.





**Art. 54.- Ambientales.** Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

**Art. 55.- Vivienda.** Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, privada y mixta), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

**Art. 56.- Equipamiento Comunitario.** Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, y espacio verde.

**Art. 57.- Deporte y Recreación.** Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

**Art. 58.- Vialidad, tránsito y transporte.** Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

- a) Rectificar y regularizar los tramos de vías locales;
- b) Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico;
- c) Dotar a la ciudad de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

## CAPÍTULO V POLÍTICAS RURALES

**Art. 59.- Centros Poblados.** Sirven para integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

**Art. 60.- Reglamentación.** Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón.

## CAPÍTULO VI CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL

**Art. 61.- Control territorial.** La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal.

**Art. 62.- Gestión territorial.** Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y





expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, en las condiciones que la Ley lo permita.

**Art. 63.- Facultades.** La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

**Art. 64.- Funciones.** Las Funciones de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, estarán dirigidas a:

- a) Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planeamiento, organización, coordinación, control y evaluación de la gestión de la Administración Municipal;
- b) Elaborar los planes correspondientes al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo;
- c) Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión;
- d) Expedir informes sobre trámites de su competencia;
- e) Ejercer el control del territorio;
- f) Velar que tanto, edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones cumplan con las disposiciones establecidas en las leyes, planes y ordenanzas sobre la materia.
- g) Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y empresas municipales, organismos internacionales, del sector público o privado.

**Art. 65.- Conformación.** Para un correcto ejercicio de sus funciones, la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal, estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales con perfiles o especializaciones que permitan un adecuado desenvolvimiento en materias de planificación, construcción, legislación urbana y ordenamiento territorial.

## CAPÍTULO VII INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 66.- Instrumentos de gestión del suelo.** Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón. Se aplicarán los siguientes instrumentos de gestión del Suelo:

- a) Distribución equitativa de las cargas y los beneficios;
- b) Reajuste de terrenos;
- c) Integración inmobiliaria;
- d) Fraccionamiento, partición o subdivisión;
- e) Cooperación entre partícipes;
- f) Derecho de adquisición preferente;
- g) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria;
- h) Declaración de zonas especiales de interés social;
- i) Anuncio del proyecto;
- j) Concesión onerosa de derechos;





k) Derecho de superficie.

**Art. 67.- Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.** Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

**Art. 68.- Reajuste de terrenos.** El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Puede ser de iniciativa pública o privada.

**Art. 69.- Integración inmobiliaria.** La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

**Art. 70.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.** El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

**Art. 71.- Cooperación entre partícipes.** Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

**Art. 72.- Derecho de adquisición preferente.** Permite al Gobierno Municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

**Art. 73.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.** Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

**Art. 74.- Declaración de zonas especiales de interés social.** Mediante este instrumento, el Gobierno Municipal podrán declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

**Art. 75.- Anuncio del proyecto.** El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

**Art. 76.- Afectaciones.** Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a





futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

**Art. 77.- Concesión onerosa de derechos.** Es un instrumento mediante el cual, el Gobierno Municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

**Art. 78.- Derecho de superficie.** Mediante este instrumento, el Estado transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

## CAPÍTULO VIII PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEFINICIONES

**Art. 79.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).** El PUGS delimita los polígonos de intervención en el territorio del cantón Zamora, y establece los tratamientos, usos y relaciones de compatibilidad del suelo; la ocupación y edificabilidad del suelo determinando los coeficientes de ocupación, el volumen y altura de las edificaciones, las normas para la habilitación del suelo, la jerarquización vial, las áreas de protección especial, los equipamientos necesarios y los proyectos de interés social.

**Art. 80.- Ámbito de aplicación del PUGS.** El PUGS será de estricto cumplimiento en todo el polígono territorial del cantón Zamora.

**Art. 81.- Vigencia del PUGS.** El PUGS tendrá una vigencia de 12 años a partir de su aprobación y será obligatoria su actualización en el inicio de cada período administrativo municipal.

**Art. 82.- Elementos del PUGS.** Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los anexos de esta ordenanza:

- a) El documento aprobado del Plan de Uso y gestión del Suelo;
- b) Descripción técnica de Límites Urbanos;
- c) Tablas de zonificación de los polígonos de intervención;
- d) Anexo y Aplicación de Normas Urbanísticas del cantón Zamora.
- e) Coordenadas por cada polígono de ampliación en los diferentes centros poblados.

La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y la variación o emisión de la cartografía temática nacional.

**Art. 83.- Componentes del PUGS.** El PUGS tiene dos componentes, el estructurante que determina la clasificación del suelo y el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada zona de planeamiento territorial.

## CAPÍTULO IX SUELO Y CLASIFICACIÓN





**Art. 84.- Definición.** El suelo se entiende como el soporte físico territorial, incluido el subsuelo y el espacio aéreo, de las actividades que realiza la población del cantón y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales del GAD Municipal del cantón Zamora.

**Art. 85.- Clasificación del Suelo.** Todo el suelo en la circunscripción territorial del cantón Zamora se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural. Para el cantón Zamora, el suelo urbano comprende la cabecera cantonal, cabeceras urbano parroquiales de las 6 y 2 urbanas parroquias rurales del cantón Zamora, las urbanizaciones exteriores y condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal, debidamente aprobados con anterioridad a la presente ordenanza, y el suelo calificado como uso industrial y de producción artesanal localizados fuera del límite político administrativo de la cabecera cantonal. La clasificación del suelo urbano y rural del cantón Zamora y su delimitación se encuentra detallada en el anexo del Instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante en la presente ordenanza.

El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

**Tabla.** Clasificación del Suelo.

CLASIFICACION DEL SUELO DEL CANTÓN	
Urbano	Consolidado
	No Consolidado
	Protección
Rural	Producción
	Aprovechamiento Extractivo
	Protección
	Expansión Urbana

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 86.- Suelo Urbano.** Se entenderá por suelo urbano al que cuente con vías, equipamiento comunitario, ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza. Se clasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado;
- b) Suelo urbano no consolidado; y,
- c) Suelo urbano de protección.

**Art. 87.- Suelo urbano consolidado.** Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados y que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios para la habitabilidad, cuenta con ordenamiento urbanístico definido y se encuentra mayormente edificado.

**Art. 88.- Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo del cantón que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados, está mayormente edificado, pero no cuenta con la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras y que necesita de la intervención municipal y de un adecuado planeamiento.





**Art. 89.- Suelo urbano de protección.** Es el suelo que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, patrimoniales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de construir o urbanizar.

**Art. 90.- Suelo Rural.** Es el suelo destinado a las actividades agroproductivas, extractivas, forestales o de reserva ambiental, en los cuales no se presenta concentración de viviendas y que puede ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

- a) Suelo rural de producción;
- b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo;
- c) Suelo rural de protección;
- d) Suelo rural de expansión urbana.

**Art. 91.- Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agrosilvopastoriles (agrícolas, ganaderas y forestales), acuícolas y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

**Art. 92.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

**Art. 93.- Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. El suelo rural de protección en el cantón Zamora son: Bosques, Áreas consideradas ecológicamente sensibles como el Parque Nacional Podocarpus, se incluye además las áreas de riesgo que se suscitan por causas naturales, movimientos de masa, y zonas que posean una clara vocación agrícola.

**Art. 94.- Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que está en proceso de consolidación y que tiene proyectado la dotación de infraestructura básica y equipamientos necesarios para su habitabilidad. Son los asentamientos poblados o centralidades rurales dedicados a actividades productivas, específicamente se ubican circundantes a las cabeceras parroquiales, los caseríos y comunidades de las parroquias rurales.

## CAPÍTULO X LÍMITES CANTONALES Y URBANOS

**Art. 95.- Límite Cantonal.** Se considera límite oficial del cantón Zamora, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites, fuese revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.





**Art. 96.- Límite Urbano.** Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente Ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos presente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

**Art. 97.- Descripción de Límites.** El suelo dentro del Cantón Zamora, lo constituyen veintiuno (21) polígonos rurales y un (01) urbano:

**Tabla.** Polígonos Urbanos y Rurales, descripción del cantón Zamora.

PRINCIPALES ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS Y DISPERSOS DEL CANTÓN ZAMORA CON LÍMITE URBANO				
ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO DE DERECHO - PARROQUIA	JERARQUIA	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (ha.)	PERIMETRO (Km.)
ZAMORA	Cabecera Urbana	Urbano	39.500,00	28,17
CUMBARATZA	Cabecera Parroquial	Rural	15.000,00	4,76
GUADALUPE	Cabecera Parroquial	Rural	25.300,00	4,00
LA VICTORIA DE INBANA	Cabecera Parroquial	Rural	34.000,00	3,22
TIMBARA	Cabecera Parroquial	Rural	30.600,00	4,66
SANCARLOS DE LAS MINAS	Cabecera Parroquial	Rural	14.900,00	3,60
SABANILLA	Cabecera Parroquial	Rural	30.800,00	1,06
SUBTOTAL			190.100,00	49,47
ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO Y DISPERSOS DE HECHO - PARROQUIAL	JERARQUÍA	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (ha.)	PERIMETRO (Km.)
Quebrada de Cumbaratza	Centro poblado urbano	Rural	53,92	5,31
Chamico	Centro poblado urbano	Rural	13,63	1,54
Cuzunta Bajo	Centro poblado urbano	Rural	69,40	4,19
Nambija Bajo	Centro poblado urbano	Rural	19,76	2,17





Namirez Bajo	Centro poblado urbano	Rural	12,95	1,74
GUADALUPE				
Piuntza	Centro poblado urbano	Rural	40,02	3,32
Guaguayme Bajo	Centro poblado disperso	Rural	9,46	1,53
Guaguayme Alto	Centro poblado disperso	Rural	18,71	2,92
San Antonio de Guadalupe	Centro poblado disperso	Rural	6,72	1,24
San Marcos	Centro poblado urbano	Rural	25,32	2,22
SUBTOTAL CANTÓN			258,23	26,17
TOTAL			190.358,23	75,64

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 98.- Ampliación.** El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, sin embargo, en las zonas de ampliación del límite urbano se considerarán los planes complementarios de catastro predial, en lotizaciones y urbanizaciones en un periodo máximo de cinco años, de conformidad con el COOTAD, luego del cual se podrá ampliar de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y las áreas de expansión urbana. Será la dirección encargada del ordenamiento territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

**Tabla.** Coordenadas del Polígono de Ampliación en los centros poblados del Cantón Zamora.

AMPLIACIÓN INGRESO A ZAMORA		
PUNTO	PUNTO	PUNTO
1	725541.535	9551066.913
2	725545.928	9551034.518
3	725465.229	9550983.347
4	725415.332	9551024.831
5	725398.025	9551068.014
6	725361.705	9551079.629





7	725317.701	9551074.837
8	725272.233	9551073.500
9	725192.708	9551082.302
10	725140.320	9551067.485
11	725113.357	9551072.362
12	725075.404	9551107.412
13	725012.662	9551176.746
14	724977.967	9551244.065
15	724963.747	9551299.557
16	724952.529	9551330.989
17	724943.870	9551355.340
18	724930.410	9551399.569
19	724926.176	9551432.378
20	724932.526	9551466.245
21	724941.522	9551506.461
22	724931.468	9551540.328
23	724917.333	9551563.667
24	724886.985	9551611.986
25	724820.839	9551655.643
26	724793.825	9551680.403
27	724783.717	9551724.472
28	724758.106	9551758.456
29	724753.403	9551800.433
30	724742.037	9551841.654
31	724736.099	9551884.015
32	724710.244	9551914.628
33	724756.016	9551950.654
34	724779.428	9551971.572
35	724799.077	9551986.897
36	724859.733	9551933.191
37	724924.829	9551847.470
38	724944.000	9551742.118
39	724947.575	9551658.774
40	725041.237	9551588.923
41	725105.051	9551555.949
42	725156.728	9551537.000
43	725189.510	9551500.288
44	725216.656	9551426.204
45	725224.329	9551356.663
46	725223.006	9551301.585
47	725251.359	9551229.641
48	725269.309	9551160.871
49	725326.829	9551132.781
50	725418.904	9551120.081
51	725556.382	9551139.704
52	725600.038	9551146.319
53	725627.758	9551138.954

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla.** Coordenadas del Polígono de Ampliación en los centros poblados de San Marcos.

**AMPLIACIÓN SAN MARCOS**





PUNTO	X	Y
1	730034.180	9551411.601
2	730071.839	9551429.769
3	730095.123	9551472.103
4	730205.190	9551548.303
5	730296.206	9551668.953
6	730357.590	9551730.337
7	730412.623	9551770.553
8	730474.007	9551789.603
9	730601.007	9551806.537
10	730687.790	9551817.120
11	730744.941	9551827.703
12	730840.191	9551840.403
13	730981.530	9551863.340
14	731145.999	9551609.927
15	731142.157	9551551.482
16	731004.044	9551522.114
17	730877.044	9551501.476
18	730796.081	9551497.507
19	730680.987	9551514.176
20	730570.440	9551495.354
21	730438.745	9551372.121
22	730624.826	9551160.561
23	730487.449	9551031.020
24	730543.008	9550978.492
25	730564.570	9550931.847
26	730483.730	9550850.556
27	730415.516	9550883.360
28	730369.986	9550859.481
29	730348.705	9550878.340
30	730080.714	9550520.109
31	730036.394	9550563.237
32	729996.228	9550602.323
33	729960.928	9550635.941
34	729961.054	9550690.869
35	729961.207	9550757.016
36	729961.420	9550849.361
37	729968.034	9551008.111
38	730014.336	9551113.944

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Coordenadas del Polígono de Ampliación en los centros poblados de 1 Timbara.

AMPLIACIÓN 1 TIMBARA		
PUNTO	PUNTO	PUNTO
1	732374.243	9552419.196
2	732397.897	9552480.633
3	732410.597	9552541.752
4	732422.847	9552590.945
5	732335.882	9552586.827
6	732331.567	9552617.897
7	732350.750	9552639.063
8	732385.807	9552680.074
9	732409.620	9552731.668
10	732427.479	9552788.553
11	732436.078	9552857.345
12	732473.155	9552968.400





13	732627.143	9552923.950
14	732682.176	9553081.112
15	732699.572	9553139.591
16	732731.555	9553161.334
17	732697.487	9553045.932
18	732678.437	9552971.848
19	732684.787	9552912.052
20	732674.204	9552874.481
21	732704.979	9552827.751
22	732741.536	9552825.754
23	732771.348	9552833.236
24	732816.162	9552834.501
25	732848.435	9552830.000
26	732881.487	9552797.667
27	732911.913	9552756.963
28	732944.508	9552707.557
29	732968.614	9552672.460
30	732993.392	9552669.949
31	733036.638	9552675.043
32	733074.464	9552666.482
33	733135.986	9552635.924
34	733153.804	9552600.245
35	733136.714	9552500.115
36	732947.132	9552522.993
37	732867.933	9552496.164
38	732784.687	9552392.407
39	732712.478	9552305.478
40	732674.136	9552239.751
41	732622.924	9552204.507
42	732378.476	9552302.779

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla.** Coordenadas del Polígono de Ampliación en los centros poblados de 2 Timbara.

AMPLIACIÓN 2 TIMBARA		
PUNTO	PUNTO	PUNTO
1	733675.434	9554059.111
2	733724.414	9554026.288
3	733758.105	9553985.938
4	733774.641	9553944.928
5	733793.162	9553883.412
6	733806.391	9553849.678
7	733800.438	9553816.605
8	733791.839	9553780.225
9	733783.902	9553757.735
10	733777.949	9553730.615
11	733773.980	9553690.927
12	733771.334	9553638.011
13	733766.704	9553602.953
14	733757.443	9553578.479
15	733754.797	9553571.865
16	733701.219	9553579.802





17	733647.641	9553579.802
18	733629.120	9553583.110
19	733611.922	9553601.630
20	733602.662	9553635.365
21	733594.724	9553679.683
22	733599.354	9553704.157
23	733615.229	9553735.907
24	733629.120	9553783.532
25	733637.719	9553813.959
26	733637.719	9553848.355
27	733634.412	9553870.183
28	733629.782	9553895.318
29	733588.110	9553912.516
30	733553.052	9553946.251
31	733526.594	9553958.157
32	733503.490	9553961.423

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 99.- Restricciones.** Fuera del límite urbano establecido, no será permitido abrir calles, subdividir para formar asentamientos, ni levantar construcciones, sin la debida autorización del GAD Municipal.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del suelo.

## CAPÍTULO XI USO DEL SUELO

### SECCIÓN I USOS DEL SUELO URBANO

**Art. 100.- Definición.** El uso es la destinación asignada al suelo, determinada en razón de su clasificación y subclasificación, y permite establecer las actividades que se pueden desarrollar en el cantón Zamora, de manera sostenible y sustentable. El uso se clasifica en uso general y uso específico.

**Art. 101.- Clasificación de los Usos.** Los usos del suelo urbano se clasifican en Generales y Específicos.

- a) **Generales:** Industrial, Producción, Servicios, Centros de Diversión, Comercio al por Menor, Comercio al por Mayor; Equipamiento; Residencial; Usos no Urbanos y Especiales.
- b) **Específicos:** Se refiere a la particularidad de cada uso general.

**Art. 102.- Asignación de usos de suelo por categoría.** Con el objeto de procurar un adecuado uso del suelo se establecen las siguientes categorías:

- a) Usos Principales;
- b) Usos Complementarios;





- c) Usos Condicionados;
- d) Usos No permitidos.

**Art. 103.- De las categorías.** Serán las siguientes:

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

**Art. 104.- Usos del Suelo en General.** El PUGS reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

**Tabla.** Matriz de Uso de suelo General

	USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO
USOS DEL SUELO	<i>Uso Residencial</i>	RS
	<i>Uso Comercial y de Servicios</i>	CS
	<i>Uso Mixto o Múltiple</i>	MM
	<i>Uso Industrial</i>	IN
	<i>Uso Equipamiento</i>	EQ
	<i>Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural</i>	PP
	<i>Uso Agropecuario</i>	AG
	<i>Uso Forestal</i>	FR
	<i>Uso Acuícola</i>	AC
	<i>Uso de Protección Ecológica</i>	PE
	<i>Uso de Aprovechamiento Extractivo</i>	AE
	<i>Uso de Protección de Riesgos</i>	PR





1. **Residencial- (RS):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente. La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo con los niveles de compatibilidad determinados por este plan u otros instrumentos de planificación.
2. **Uso Comercial y de Servicios - (CS):** El **uso comercial y de servicios** se destina para las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.
3. **Uso Mixto o Múltiple - (MM):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
4. **Uso Industrial - (IN):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
5. **Uso Equipamiento -(EQ.):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales; los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón Cuyabeno, independientemente de su carácter público o privado.
6. **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural -(PP):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangibles e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana. en función de parámetros normativos que establezca la autoridad nacional correspondiente.
7. **Uso Agropecuario - (AG):** Se destina a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo. La determinación del uso de suelo agropecuario se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo por factores que garanticen su preservación de usos e implican la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
8. **Uso Acuícola - (AC):** Se destina a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se establece en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Nacional correspondiente.
9. **Uso de Protección Ecológica - (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del Cantón, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el





Subsistema de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones de este plan.

10. **Uso de Aprovechamiento Extractivo - AE:** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente. Incluye el proceso de cierre y abandono de la actividad. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por el ente rector nacional de minería.
11. **Uso de Protección de Riesgos. -(PR):** Se destina al suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenazas y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Uso de Suelo Residencial.**

USO GENERAL	CÓDIGO	USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL	RS	Uso Residencial de baja densidad	RS01	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE LA PRESENCIA LIMITADA DE COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES Y SECTORIALES
		Uso Residencial de media densidad	RS02	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE LA PRESENCIA LIMITADA DE COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES Y SECTORIALES
		Uso Residencial de alta densidad	RS03	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE COMERCIOS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DE NIVEL BARRIAL, SECTORIAL Y ZONAL

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Comercial y de Servicios.

USOS DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS - CS CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS	Comercial por menor	CS01	PANADERÍA; BAZAR Y SIMILARES; ABARROTES; CARNICERÍAS; FRIGORÍFICOS CON VENTA DE EMBUTIDOS; FRUTERÍAS; CONFITERÍAS; VENTA DE COLORANTE Y ADITIVOS ALIMENTICIOS; FARMACIAS; BOTICAS; VENTA AL POR MENOR DE INSUMOS MÉDICOS; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS NATURISTAS; VENTA AL POR MENOS DE PRODUCTOS DE ASEO; PEQUEÑAS FERRETERÍAS; VENTA DE REVISTAS Y PERIÓDICOS; PAPELERÍA; FOTOCOPIADORAS; VENTA AL POR MENOR DE PARTES Y PIEZAS ELÉCTRICAS; FLORISTERÍA; HELADERÍAS; VENTA DE COMIDA RÁPIDA; BAR INSTITUCIONAL; ALQUILER DE VIDEOS; DELICATESEN; MICRO MERCADOS; VENTA AL POR MENOR DE JUGOS; CAFETERÍAS; RESTAURANTES CON VENTA RESTRINGIDA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; QUIOSCOS; TEÑIDO DE PRENDAS; ACTIVIDADES DE SERIGRAFÍA; COSTURERAS; SERVICIO DE BORDADO; CONFECCIÓN DE VARIAS PRENDAS; SASTRERÍAS; VENTA DE MUEBLES; DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN AL DETAL (VENTA DE GAS HASTA 250 CILINDROS DE 15KG; ZAPATERÍAS; SERVICIO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO; LAVADO DE ALFOMBRAS Y TAPICES; RECEPCIÓN DE ROPA PARA LAVADO; SALONES DE BELLEZA; PELUQUERÍAS; VENTA Y EMBOTELLADO UNIPERSONAL; TAPICERÍA AUTOMOTRIZ; MUEBLERÍAS; VENTA DE REPUESTOS Y ACCESORIOS PARA AUTOMÓVIL; VENTA DE LLANTAS; VENTA DE ROPA; LICORERÍAS; ALMACENES DE ZAPATOS; ARTEFACTOS Y EQUIPOS DE ILUMINACIÓN; VENTA DE ELECTRODOMÉSTICOS; ARTÍCULOS PARA EL HOGAR EN GENERAL; VENTA DE DISCOS; VENTA DE APARATOS Y ACCESORIOS PARA VIDEOJUEGOS; ARTÍCULOS DE CRISTALERÍA; ARTÍCULOS DE PORCELANA Y CERÁMICA; VENTA DE TELAS Y CORTINAS; VENTA DE ALFOMBRAS; VENTA DE PINTURAS; VIDRIERAS Y ESPEJOS; FERRETERÍAS MEDIANAS; VENTA AL POR MENOR DE ACCESORIOS; PARTES Y PIEZAS DE COMPUTADORA; ÓPTICAS; LIBRERÍAS; ARTÍCULOS DE OFICINA; VENTA DE BICICLETAS; VENTA DE MOTOCICLETAS; DISTRIBUIDORA DE FLORES; VENTA DE MASCOTAS; VENTA; ALIMENTOS Y ACCESORIOS PARA MASCOTAS; JUGUETERÍAS; JOYERÍAS; RELOJERÍAS; VENTA AL POR MENOR DE MATERIALES DE RECICLAJE; VENTA DE ANTIGÜEDADES Y

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación I.

USOS DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS - CS CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS	Comercial por menor	CS01	REGALOS; CÁTERING; CABINAS TELEFÓNICAS; INTERNET; CAFÉ-NET Y SIMILARES; COPIADORA DE LLAVES; COPIADORA DE DOCUMENTOS; ARTÍCULOS DE DECORACIÓN; GALERÍAS DE ARTE; SALAS DE BELLEZA; BAÑOS; TURCO Y SAUNA; CENTROS DE REACONDICIONAMIENTO FÍSICO Y SERVICIOS Y VINCULADOS CON LA SALUD Y LA BELLEZA; CENTRO DE COSMETOLOGÍA Y MASAJES TERAPÉUTICOS; VENTA DE MUEBLES Y ACCESORIOS DE BAÑO; VENTA DE ARTESANÍAS; BODEGA DE ARTÍCULOS DE RECICLAJE; CENTROS COMERCIALES DE HASTA 1000M2 DE ÁREA ÚTIL; ALMACENES POR DEPARTAMENTOS; COMISARIATOS INSTITUCIONALES; VENTA AL POR MENOR DE BALANCEADOS; SEX SHOP; COMERCIALIZACIÓN DE IMPLANTES PARA EL CUERPO HUMANO; VENTA AL POR MENOR DE QUÍMICOS; VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS; PATIO DE COMIDAS.
		Comercial por mayor	CS02	PISTAS DE PATINAJE; FERIAS TEMPORALES; ESPECTÁCULOS TEATRALES; RECREATIVOS; ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS; ACTIVIDADES VINCULADAS CON LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES O DE INFRAESTRUCTURA; COMERCIALIZACIÓN DE MATERIALES; TALLERES DE MECÁNICOS PESADOS; DISTRIBUIDORA DE LLANTAS Y SERVICIOS; CENTRO FERRETERO; COMERCIALIZACIÓN DE MATERIALES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN; DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN GAS DESDE 501 HASTA 1000 CILINDROS 15KG; CASAS DE EMPEÑO; MUDANZAS; CENTROS DE LAVADO EN SECO; AGENCIAS Y PATIOS DE VEHÍCULOS (CON TALLER EN LOCAL CERRADO); VENTA Y RENTA DE MAQUINARIA LIVIANA EN GENERAL; BODEGA DE PRODUCTOS PERECIBLES; BODEGAS COMERCIALES DE PRODUCTOS NO PERECIBLES; VENTA AL POR MAYOR DE CERVEZA; BODEGA DE ALMACENAMIENTO SIN TRATAMIENTO DE: ENVASES VACÍOS Y LIMPIOS DE QUÍMICOS TÓXICO; PLÁSTICOS DE INVERNADERO; LLANTAS USADAS;

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación II.

USOS DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS - CS CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS	Comercial por mayor	CS02	EQUIPOS ELECTRÓNICOS SIN DESEMBALAJE; ACEITES VEGETALES USADOS EN PROCESOS DE FRITURAS; VENTA AL POR MAYOR DE MUEBLES DE OFICINA; BODEGA DE PRODUCTOS (ELABORADOS; EMPAQUETADOS Y ENVASADOS QUE NO IMPLIQUEN ALTO RIESGO); DISTRIBUIDORA E INSUMOS ALIMENTICIOS Y AGROPECUARIOS; MERCADOS TRADICIONALES; CENTROS DE COMERCIO POPULAR; ESTABLECIMIENTO DE CARGA Y ENCOMIENDAS; COMERCIOS AGRUPADOS EN GENERAL HASTA 5000M2 DE ÁREA ÚTIL.
		Servicios y Oficinas	CS03	REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; RADIOTÉCNICO; REPARACIÓN DE RELOJES Y REPARACIÓN DE JOYAS; SERVICIOS DE PAPELERÍA E IMPRESIÓN; CONSIGNACIÓN DE GASEOSAS; AGENCIAS DE VIAJES; ENTREGA DE CORRESPONDENCIA Y PAQUETES; SUCURSALES BANCARIAS; CAJAS DE AHORRO; COOPERATIVAS FINANCIERAS; ALQUILER DE AUTOMOTORES; ALQUILER DE DISFRACES; RENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL; RENTA DE VEHÍCULOS; ALQUILER DE ANDAMIOS; ALQUILER DE EQUIPOS DE AMPLIFICACIÓN E ILUMINACIÓN; DISEÑO GRÁFICO; TALLERES FOTOGRAFÍCOS; CONSULTORIOS MÉDICOS; CONSULTORIOS PSICOLÓGICOS; TATUAJES Y/O PIERCING; FISIOTERAPIA; LABORATORIOS MÉDICOS; LABORATORIOS DENTALES; CONSULTORIOS VETERINARIAS; SALAS DE BAILE Y DANZA ACADÉMICO; ORGANIZACIÓN DE FIESTAS INFANTILES; LAVANDERÍAS; PELUQUERÍAS CANINAS; MECÁNICA DE PRECISIÓN; RECARGA DE EXTINTORES; EDIFICACIONES DE OFICINAS PÚBLICAS; PRIVADAS Y CORPORATIVAS; SERVICIO DE HOSPEDAJE EN HOSTERÍAS; CASAS DE HUÉSPEDES; PENSIONES Y HOTELES.
		Estacionamientos	CS04	PATIOS DE ESTACIONAMIENTOS; EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS; ESTACIONAMIENTO DE CAMIONETAS

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Uso de Suelo Comercial y de Servicios. Continuación III.

USOS DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS - CS CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS	Comercial condicionado	CS05	LAVADORAS DE AUTOS Y LUBRICADORAS; CAMBIOS DE ACEITE; VULCANIZADORAS; MECÁNICAS DE MOTOS; GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO; TANQUES DE OXÍGENO Y OTROS GASES; FIBRA DE VIDRIO DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN DE GAS DESDE 251 HASTA 500 CILINDROS 15KG; PATIO DE VENTA DE VEHÍCULOS LIVIANOS; REFRIGERACIÓN; MECÁNICA GENERAL; CHAPISTERÍA; ELECTRICIDAD AUTOMOTRIZ; DISCOTECAS; KARAOKES; ACTIVIDADES DE ENTRETENIMIENTO; EXHIBICIÓN DE FILMES O VIDEOCINTAS; ALQUILER DE VIDEOJUEGOS; BARES; CANTINAS; BILLARES; GALLERAS; LICORERIAS; MOTELES.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Uso de Suelo Mixto o Múltiple

USOS DEL SUELO MIXTO O MÚLTIPLE - MM CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MIXTO O MÚLTIPLE	MM	Mixto o múltiple	MM01	USOS DIVERSOS DE CARÁCTER BARRIAL, ZONAL Y DE CIUDAD COMPATIBLES EN LOS CUALES ESTÁ PRESENTE EL USO RESIDENCIAL





Gobierno Municipal  
**del cantón Zamora**  
Administración 2023-2027

Concejo Municipal

Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025



- [gobmzamora@gmail.com](mailto:gobmzamora@gmail.com)
- ☎ 2605-316 / 2605-116
- 📍 Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
- 📍 Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
- [www.zamora.gob.ec](http://www.zamora.gob.ec)



Tabla. Uso de Suelo Industrial de bajo impacto

USOS DEL SUELO INDUSTRIAL - EN CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de bajo impacto	IN01	MANUFACTURERAS DE MERMELADAS; ARTESANAL (MANUFACTURAS); INDUSTRIA PANIFICADORA; MANUFACTURAS DE CONFITES; MANUFACTURAS DE SALSAS; PRODUCCIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS ARTESANAL (SIN DESTILACIÓN); ARTESANAL; EMBOTELLAMIENTO INDUSTRIAL CON AGUA POTABLE; TALLER DE COSTURA O ROPA EN GENERAL; TAPICERÍAS (ARTESANAL); TALLER DE BORDADOS (ARTESANAL); TALLER DE ALFOMBRAS (ARTESANAL); TALLER DE ARTÍCULOS DE CUERO EN PEQUEÑA ESCALA; TALABARTERÍAS ARTESANAL; CONFECCIÓN DE MALETAS; MALETINES Y SIMILARES; TALLER DE CALZADO EN PEQUEÑA ESCALA (ARTESANAL); ARTESANAL EN PEQUEÑA ESCALA; CERRAJERÍA; ENSAMBLAJE DE PRODUCTOS (GABINETES; PUERTAS; MALLAS; ENTRE OTROS) (ARTESANAL) SIN FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA; CARPINTERÍAS DE REPARACIÓN DE MUEBLES; ESTRUCTURAS DE ALUMINIO EN FORMA ARTESANAL; SERVICIO DE TORNO; IMPRENTAS ARTESANALES; ENCUADERNACIÓN; ADHESIVOS (EXCEPTO LA MANUFACTURA DE LOS COMPONENTES BÁSICOS); EMPACADORAS DE JABÓN O DETERGENTES MANUFACTURAS (ARTESANAL) SIN PROCESO DE SAPONIFICACIÓN; PRODUCTOS DE CERA (ARTESANAL); CERÁMICA EN PEQUEÑA ESCALA; ARMADO DE MÁQUINAS DE ESCRIBIR; CALCULADORAS; FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN (ÓPTICOS); INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN (RELOJES) ARTESANALES; ACCESORIOS PLÁSTICOS CUBRE LLUVIAS Y SIMILARES; MOTOCICLETAS DE REPARTO Y EN GENERAL; FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS Y REPUESTOS; FABRICACIÓN DE BICICLETAS; TALLER DE ORFEBRERÍA Y JOYERÍA; INSTRUMENTOS MUSICALES (ARTESANAL); ARTÍCULOS DEPORTIVOS (PELOTAS; GUANTES; RAQUETAS); CONFECCIÓN DE PARAGUAS; PERSIANAS; TOLDOS; FABRICACIÓN DE COCHES (DE NIÑO O SIMILARES); CARPINTERÍA; EBANISTERÍA. INDUSTRIA DE REMOCIÓN DE TIERRA (RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN); TALLER DE SOLDADURA; TALLER METALMECÁNICO.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Industrial de medio impacto

USOS DEL SUELO INDUSTRIAL - EN CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de medio impacto	IN01	FABRICACIÓN DE LÁMINAS ASFÁLTICAS; PIROTECNIA ARTESANAL; PROCESAMIENTO INDUSTRIAL DE ALIMENTOS CÁRNICOS NATURALES Y REFRIGERADOS; PRODUCCIÓN DE LANA SIN TINTURADO; PROCESAMIENTO DE FRUTAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS; MOLINOS INDUSTRIALES DE GRANOS; PROCESAMIENTO DE CEREALES Y ALIMENTOS INFANTILES; FABRICACIÓN DE ALIMENTOS PARA ANIMALES (DOMÉSTICOS; GANADO VACUNO; AVES); FABRICACIÓN Y REFINACIÓN DE AZÚCAR; FABRICACIÓN DE CHOCOLATE; FABRICACIÓN DE CONFITES; FABRICACIÓN DE CAFÉ MOLIDO. DESTILACIÓN; MEZCLA; FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; EMBOTELLAMIENTO INDUSTRIAL CON AGUA SIN POTABILIZAR; HIELO SECO (DIÓXIDO DE CARBONO O NATURAL); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE YUTE Y CÁÑAMO (SIN TINTURADO); FABRICACIÓN DE MUEBLES; FABRICACIÓN DE TELAS - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE GUANTES DE CAUCHO - SIN TINTURADO; FABRICACIÓN DE PIELS ARTIFICIALES (PROCESO SECO); FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUERO; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PLÁSTICO; FABRICACIÓN DE CALZADO DE CAUCHO; ASERRADERO; FABRICACIÓN DE PUNTALES; ANDAMIOS; FABRICACIÓN DE CAJAS DE MADERA; FABRICACIÓN DE PALILLOS DE MADERA; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CORCHO; FABRICACIÓN DE PAPEL; FABRICACIÓN DE CARTÓN Y ARTÍCULOS; EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS; IMPRENTA INDUSTRIALES (IMPRESIÓN; LITOGRAFÍA Y PUBLICACIÓN DE DIARIOS; REVISTAS; MAPAS; GUÍAS); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS MEDICAMENTOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS VETERINARIOS; INDUSTRIA DE PROCESO DE SAPONIFICACIÓN; FABRICACIÓN DE CERAS ARTIFICIALES; FABRICACIÓN DE PERFUMES; FABRICACIÓN DE COSMÉTICOS; FABRICACIÓN DE PELÍCULAS FOTOGRÁFICAS; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PLÁSTICO SIN POLIMERIZACIÓN Y TINTURADO; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN DE VIDRIO; FABRICACIÓN DE RÓTULOS PARA PUBLICIDAD; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CERÁMICA; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PORCELANA; TANQUES; BLOQUERAS; FABRICACIÓN DE BALDOSAS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAL; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE YESO;

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Gobierno Municipal  
**del cantón Zamora**  
Administración 2023-2027

Concejo Municipal



- [gobmzamora@gmail.com](mailto:gobmzamora@gmail.com)
- ☎ 2605-316 / 2605-116
- 📍 Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
- 📍 Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
- [www.zamora.gob.ec](http://www.zamora.gob.ec)



Tabla. Uso de Suelo Industrial de medio impacto

USOS DEL SUELO INDUSTRIAL - EN CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de medio impacto	IN01	FABRICACIÓN DE LOSETAS DE RECUBRIMIENTO; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CEMENTO; SISTEMAS DE ENCOFRADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN; FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS METÁLICOS (SON FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA);INDUSTRIA METALMECÁNICA; FABRICACIÓN DE CENTRALES FRIGORÍFICOS; FABRICACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO; FABRICACIÓN DE MAQUINARIA PARA ESPECIES MENORES; ELECTRODOMÉSTICOS Y LÍNEA BLANCA; PRODUCCIÓN DE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y TUBERÍAS PLÁSTICAS; PRODUCCIÓN DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE GRAFITO; FABRICACIÓN DE DISCOS; CINTAS MAGNÉTICAS; CASETES; PRODUCCIÓN DE INSTRUMENTOS Y SUMINISTROS DE CIRUGÍA GENERAL Y DENTAL; PRODUCCIÓN DE APARATOS ORTOPÉDICOS; PRODUCCIÓN DE APARATOS PROTÉSICOS; FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS DE DEPORTES; FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA E INDUSTRIAL; FABRICACIÓN DE COLCHONES SIN POLIMERIZACIÓN; FABRICACIÓN DE JUGUETES DE MADERA; LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN EXPERIMENTACIÓN O DE PRUEBAS (INDUSTRIALES); FABRICACIÓN DE CETONAS O QUINONAS; FABRICACIÓN DE ELEMENTOS QUÍMICOS; FABRICACIÓN DE TUBOS; FABRICACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y APARATOS DE NAVEGACIÓN ( AÉREA); FABRICACIÓN DE MÁQUINAS O APARATOS LASER EXCEPTO DIODOS DE LASER; FABRICACIÓN DE APARATOS Y EQUIPOS RELACIONADOS CON LA FOTOGRAFÍA Y CINEMATOGRAFÍA; FABRICACIÓN DE AERONAVES DE ALA GIRATORIA PARA TODO USO; CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN DE BOTES; SALVAVIDAS A REMO Y CANOAS; FABRICACIÓN DE PIEZAS Y PARTES DE TURBORREACTORES; FABRICACIÓN DE MONEDAS (INCLUSO DE CURSO LEGAR) SEAN O NO DE METALES PRECIOSOS; CASAS DE CITA; CABARETS, PROSTIBULOS; CENTROS DE TOLERANCIA.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Industrial de Alto Impacto

USOS DEL SUELO INDUSTRIAL - EN CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de alto impacto	IN03	FABRICACIÓN DE CEMENTO; FAENAMIENTOS DE ANIMALES - MATADEROS; CAMAL; PLANTELES AVÍCOLAS; PROCESAMIENTO DE PESCADO; CRUSTÁCEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS; ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES; PROCESAMIENTO DE GELATINAS; INDUSTRIA CON DESTILACIÓN; PRODUCCIÓN DE ALCOHOLES ETÍLICOS RECTIFICADOS; DESNATURALIZADOS PARA USO INDUSTRIAL; PRODUCCIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS FERMENTADAS PERO NO DESTILADAS; SIDRA; AGUAMIEL; PERADA; VINO DE ARROZ; DE BAYAS; ETC. ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS; DESTILACIÓN; MEZCLA; FABRICACIÓN DE BEBIDAS DE ALCOHÓLICAS; INDUSTRIA TABACALERA; DEVANADO DE SEDA ( CON TINTURADO); PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS FIBRAS ARTIFICIALES; ( CON TINTURADO); TINTURADO DE TEXTILES Y PIELES -INDUSTRIALES CON TINTURADO; CURTIEMBRE; PROCESAMIENTO DE MADERA ( CON FUNDICIÓN; ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA); FABRICACIÓN DE OTRAS SUSTANCIAS QUÍMICAS ORGÁNICAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE FERTILIZANTES; ABONOS; FABRICACIÓN DE CAUCHO NATURAL O SINTÉTICO; FABRICACIÓN DE ELEMENTOS INORGÁNICOS; FABRICACIÓN DE INSECTICIDAS; FABRICACIÓN DE RATICIDAS; FABRICACIÓN DE FUNGICIDAS; FABRICACIÓN DE HERBICIDAS; PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PLAGUICIDAS; FABRICACIÓN DE PINTURAS BARNICES; LACAS; RESINAS; SINTÉTICAS; FABRICACIÓN DE TINTA; FABRICACIÓN DE JABÓN - INDUSTRIAL CON PROCESOS DE SAPONIFICACIÓN; FABRICACIÓN DE DETERGENTES; FABRICACIÓN DE BETUNES Y CREMAS PARA EL CALZADO (PROCESOS CON REACCIÓN QUÍMICA); FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PLÁSTICO CON POLERIZACIÓN Y TINTURADO; LADRILLERAS; HORMIGONERAS; PROCESAMIENTO DE PÉTREOS; FABRICACIÓN DE ASFALTO O PRODUCTOS DE ASFÁLTICOS; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PRIMARIOS DE HIERRO Y ACERO; FABRICACIÓN O PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS ESTRUCTURALES (VARILLA; VIGAS; RIELES); FABRICACIÓN O PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS ESTRUCTURALES; FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS; FABRICACIÓN DE MAQUINARIA AGRÍCOLA; MAQUINARIA PARA ESPECIES MAYORES;

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Gobierno Municipal  
**del cantón Zamora**  
Administración 2023-2027

Concejo Municipal



- [gobmzamora@gmail.com](mailto:gobmzamora@gmail.com)
- ☎ 2605-316 / 2605-116
- 📍 Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
- 📍 Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
- [www.zamora.gob.ec](http://www.zamora.gob.ec)



Tabla. Uso de Industrial de Alto Impacto

USOS DEL SUELO INDUSTRIAL - EN CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de alto impacto	IN03	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN; FABRICACIÓN Y MONTAJE DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS; FABRICACIÓN Y MONTAJE DE CAMIONES; FABRICACIÓN DE COLCHONES CON POLIMERIZACIÓN; PLANTA DE TRATAMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA; CENTRALES TERMOELÉCTRICA; BODEGAS DE CHATARRA CON BALANZA ALTO RANGO PARA PALLETS Y/O BÁSCULAS DE ALTO RANGO PARA VEHÍCULOS BODEGA DE BATERÍAS Y MATERIALES CONTAMINADOS CON PRODUCTOS PELIGROSOS; PETRÓLEO O PRODUCTOS DEL PETRÓLEO (ALMACENAMIENTO; MANEJO Y REFINADO); GAS LICUADO DE PETRÓLEO (ALMACENAMIENTO; ENVASADO); FABRICACIÓN DE PLAGUICIDAS; FABRICACIÓN DE ÁCIDO SULFÚRICO; ÁCIDO FOSFÓRICO; ÁCIDO NÍTRICO; ÁCIDO CLORHÍDRICO; PÍCRICO; FABRICACIÓN DE ABONOS; EXPLOSIVOS Y ACCESORIOS ( FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO; IMPORTACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN CUMPLIENDO LA DISPOSICIONES DE LA MATERIA ); FABRICACIÓN DE RECUPERACIÓN DE BATERÍAS DE AUTOMOTORES; MANEJO Y ALMACENAMIENTO DE DESECHOS RADIOACTIVOS; INCINERACIÓN DE RESIDUOS; FABRICACIÓN DE MÁQUINAS QUE UTILIZAN RAYOS LÁSER U OTROS HACES DE LUZ O FOTONES; ONDAS ULTRASÓNICAS; IMPULSOS MAGNÉTICOS O ARCOS DE PLASMA; FABRICACIÓN DE TANQUES U OTROS EQUIPOS DE COMBATE; FABRICACIÓN DE ARMAS PESADAS; FABRICACIÓN DE LANZA PROYECTILES Y LANZACOHETES; FABRICACIÓN DE TUBOS; FABRICACIÓN DE DIODOS; TRANSISTORES Y DISPOSITIVOS SEMICONDUCTORES SIMILARES; FABRICACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS; FABRICACIÓN DE APARATOS DE METEOROLOGÍA; FABRICACIÓN DE TRACTORES PARA SEMIRREMOLQUES DE CIRCULACIÓN POR CARRETERAS; MANTENIMIENTO; REACONDICIONAMIENTO Y REPARACIÓN DE EMBARCACIONES; FABRICACIÓN DE LOCOMOTORAS DE FERROCARRIL; FABRICACIÓN DE MONEDAS; ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO Y DEPÓSITO DE GASES; PETRÓLEO Y SUBSTANCIAS QUÍMICAS; FABRICACIÓN DE ARTEFACTOS DE AERONAVES.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Alto riesgo

USOS DEL SUELO MIXTO O MÚLTIPLE - MM CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	IN	Industrial de Alto Riesgo	IN04	AQUELLAS EN LAS QUE SUS TRABAJADORES ESTÁN EXPUESTOS A RADIACIONES IONIZANTES, SUSTANCIAS O MEZCLAS CAUSANTES DE TOXICIDAD AGUDA Y EN PARTICULAR A AGENTES CANCERÍGENOS, MUTAGÉNICOS O TÓXICOS; LAS ACTIVIDADES DE FABRICACIÓN, MANIPULACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS, INCLUIDOS

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Equipamiento Barrial (EQ).

USOS DEL SUELO EQUIPAMIENTO - EQ CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	EQ	EQUIPAMIENTO BARRIAL	EQ01	<p><b>EDUCACIÓN:</b> ESCOLAR (NIVEL BÁSICO); PREESCOLAR; BIBLIOTECAS BARRIALES;</p> <p><b>SALUD:</b> SUBCENTRO DE SALUD</p> <p><b>SOCIAL:</b> CENTROS INFANTILES; CASAS CUNA Y GUARDERÍAS; CENTROS DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA</p> <p><b>RECREACIÓN:</b> PARQUES INFANTILES; PARQUE BARRIAL; PARQUES DE RECREACIÓN PASIVA; PARQUE SECTORIAL</p> <p><b>CULTO:</b> CENTRO DE CULTO HASTA 200 PUESTOS; CAPILLAS</p> <p><b>SEGURIDAD:</b> UNIDADES DE VIGILANCIA DE POLICÍA (UPC); UNIDADES DE CONTROL DEL MEDIO AMBIENTE;</p> <p><b>TRANSPORTE Y MOVILIDAD:</b> PARADA DE BUSES; ESTACIÓN DE TAXIS; PARQUEADEROS PÚBLICOS MOTORIZADOS Y NO MOTORIZADOS; ALQUILER DE CABALLOS EN SITIO</p> <p><b>ESPACIOS PÚBLICOS:</b> BATERÍAS SANITARIAS; LAVANDERÍAS PÚBLICAS</p>

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02).

USOS DEL SUELO EQUIPAMIENTO - EQ CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	EQ	EQUIPAMIENTO SECTORIAL O ZONAL	EQ02	<b>EDUCACIÓN:</b> COLEGIOS SECUNDARIOS; UNIDADES EDUCATIVAS (NIVELES BÁSICO Y BACHILLERATO); INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN ESPECIAL; CENTROS E INSTITUTOS TECNOLÓGICOS SUPERIORES; CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y EXPERIMENTACIÓN - FORMA PARTE DE UNA INSTITUCIÓN PÚBLICA O PRIVADA; REPRESENTACIONES DE INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR CON ACTIVIDADES ACADÉMICAS SEMIPRESENCIALES Y/ O VIRTUALES; ESCUELAS TALLERES; CENTROS ARTESANALES Y OCUPACIONALES; CENTROS DE CAPACITACIÓN LABORAL; INSTITUTOS TÉCNICOS; INSTITUTOS DE IDIOMAS; CURSOS Y CAPACITACIÓN; ACADEMIA DE ARTES MARCIALES; AGENCIAS DE MODELOS; CENTRO DE ENSEÑANZA DE IDIOMAS; CENTRO DE ENSEÑANZA PARA CONDUCTORES DE NO PROFESIONALES; CENTROS DE ENSEÑANZA PARA CONDUCTORES PROFESIONALES; CENTRO DE NIVELACIÓN ACADÉMICA; CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA NATURALEZA

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Gobierno Municipal  
**del cantón Zamora**  
Administración 2023-2027

Concejo Municipal



- [gobmzamora@gmail.com](mailto:gobmzamora@gmail.com)
- ☎ 2605-316 / 2605-116
- 📍 Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
- 📍 Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
- [www.zamora.gob.ec](http://www.zamora.gob.ec)



Tabla. Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02). Continuación I

USOS DEL SUELO EQUIPAMIENTO - EQ CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	EQ	EQUIPAMIENTO SECTORIAL O ZONAL	EQ02	<b>CULTURA:</b> MUSEO ECOLÓGICO; PUNTOS DE INFORMACIÓN; TEATROS DE HASTA 300 PUESTOS; AUDITORIOS DE HASTA 300 PUESTOS; CINES DE HASTA 300 PUESTOS; BIBLIOTECAS; MUSEOS DE ARTES POPULAR; SALA DE EXPOSICIONES; GALERÍAS PÚBLICAS DE ARTE; CENTROS DE PROMOCIÓN POPULAR; CENTROS CULTURALES; CENTROS DE DOCUMENTACIÓN. <b>RECREACIÓN:</b> JARDINES BOTÁNICOS; MIRADORES OBSERVATORIOS; CANCHAS DEPORTIVAS EXCEPTO CANCHAS DE FUTBOL; ALQUILER DE CANCHAS DE VÓLEY; GIMNASIOS CON EQUIPOS BÁSICOS (INCLUYE SALA DE AERÓBICOS); COLISEOS Y POLIDEPORTIVOS; ESTADIOS; PARQUE DE DIVERSIÓN; PLAZA DE TOROS; ALQUILER DE CANCHAS DE FUTBOL EN CÉSPED SINTÉTICO; PISCINAS; TERMAS DE BALNEARIOS; CENTRO DE ESPECTÁCULOS; PARQUE ZONAL; CENTROS RECREATIVOS Y/O DEPORTIVOS PÚBLICOS O PRIVADOS; KARTING.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Gobierno Municipal  
**del cantón Zamora**  
Administración 2023-2027

Concejo Municipal



- [gobmzamora@gmail.com](mailto:gobmzamora@gmail.com)
- ☎ 2605-316 / 2605-116
- 📍 Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
- 📍 Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
- [www.zamora.gob.ec](http://www.zamora.gob.ec)



Tabla. Uso de Suelo Equipamiento Sectorial o Zonal (EQ02). Continuación II

USOS DEL SUELO EQUIPAMIENTO - EQ02 CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	EQ	EQUIPAMIENTO SECTORIAL O ZONAL	EQ02	<p>FOSAS NICHOS; CRIPTAS; OSARIOS; CON O SIN CREMATARIO Y COLUMBARIOS; ADSCRITOS AL CEMENTERIO. (ÁREA MIN. 2 HA.)</p> <p><b>TRANSPORTE Y MOVILIDAD:</b> CENTROS DE REVISIÓN VEHICULAR; ESTACIONAMIENTO DE BUSES DE URBANOS; CENTROS DE REVISIÓN VEHICULAR; TERMINALES DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO; TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO; ESTACIONES DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA.</p> <p><b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:</b> ESTACIÓN DE BOMBEO; TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA; ESTACIÓN RADIOELÉCTRICAS; CENTRALES FIJAS Y DE BASE DE SERVICIOS DE FIJO Y MÓVIL; TERRESTRE DE RADIO COMUNICACIÓN; PLANTAS POTABILIZADORAS; SUBESTACIONES ELÉCTRICAS; ANTENAS CENTRALES DE TRANSMISIÓN Y RECEPCIÓN DE TELECOMUNICACIONES; PLANTA DE TRATAMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA; DEPÓSITO DE DESECHOS INDUSTRIALES.</p>

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Equipamiento Ciudad (EQ03).

USOS DEL SUELO EQUIPAMIENTO - EQ CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	EQ	EQUIPAMIENTO DE CIUDAD	EQ03	<p><b>EDUCACIÓN:</b> UNIVERSIDADES Y ESCUELAS POLITÉCNICAS; CENTROS DE DOCUMENTACIÓN.</p> <p><b>CULTURA:</b> CASAS DE LA CULTURA; TEATROS MAYORES A 300 PUESTOS; AUDITORIO MAYORES A 300 PUESTOS; CINES MAYORES A 300 PUESTOS; MUSEOS; CINEMATECAS; HEMEROTECAS.</p> <p><b>SALUD:</b> HOSPITAL DE ESPECIALIDADES; HOSPITAL GENERAL (MÁS DE 25 CAMAS DE HOSPITALIZACIÓN); SOCIAL: CENTRO DE PROTECCIÓN DE MENORES.</p> <p><b>RECREACIÓN:</b> JARDÍN BOTÁNICO; ZOOLOGICOS; PARQUE DE CIUDAD; PARQUE DE FAUNA Y FLORA SILVESTRE; TELEFÉRICO; ESTADIO (MÁS DE 2500 PERSONAS); PLAZAS DE TOROS (MÁS DE 1000 PERSONAS).</p> <p><b>CULTO:</b> CATEDRAL; CENTRO DE CULTO RELIGIOSO MÁS DE 500 PUESTOS; CONVENTO MONASTERIOS.</p>

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Equipamiento Ciudad (EQ03). Continuación

USOS DEL SUELO EQUIPAMIENTO - EQ CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	EQ	EQUIPAMIENTO CIUDAD	DE EQ03	<p><b>SEGURIDAD:</b> INSTALACIONES MILITARES; CUARTELES; CÁRCELES; CENTRO DE REHABILITACIÓN SOCIAL.</p> <p><b>ADMINISTRACIÓN:</b> ALCALDÍA; SEDES PRINCIPALES DE ENTIDADES PÚBLICAS; CENTROS ADMINISTRATIVOS NACIONALES; CENTROS ADMINISTRATIVOS PROVINCIALES; CENTROS ADMINISTRATIVOS DISTRITALES</p> <p><b>SERVICIOS:</b> PARQUES CEMENTERIOS O CAMPOSANTOS CON SALAS DE VELACIONES; FOSAS NICHOS; CRIPTAS; OSARIOS; CON O SIN CREMATORIO Y COLUMBARIOS; ADSCRITOS AL CEMENTERIO. (ÁREA MIN. 5 HA.)</p> <p><b>TRANSPORTE Y MOVILIDAD:</b> AEROPUERTOS CIVILES Y MILITARES; ESTACIONES DE FERROCARRIL DE CARGA y PASAJEROS; TERMINALES DE BUSES INTERPROVINCIALES POR CARRETERA; TERMINALES DE CARGA POR CARRETERA.</p> <p><b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:</b> TRATAMIENTO DE DESECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS; PLANTAS PROCESADORAS; INCINERACIÓN; LAGUNAS DE OXIDACIÓN; RELLENOS SANITARIOS; BOTADEROS.</p>

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

USOS DEL SUELO PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL - PP CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PP	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PP01	ÁREAS HISTÓRICAS, HITOS, ARQUITECTÓNICOS URBANOS Y TERRITORIALES Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)

USOS DEL SUELO AGROPECUARIO- AG CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
AGROPECUARIOS	AG	AGROPECUARIOS	AG01	<p><b>PRODUCCIÓN AGRÍCOLA INTENSIVA:</b> CULTIVOS AGRÍCOLAS BAJO INVERNADERO, FLORÍCOLA, HORTÍCOLA, FRUTÍCOLA Y CULTIVO DE FLORES DE LIBRE EXPOSICIÓN; GRANJA DE PRODUCCIÓN CONTROLADA,</p> <p><b>PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EXTENSIVA:</b> CULTIVO AGRÍCOLA DE LIBRE EXPOSICIÓN Y CULTIVOS AGRÍCOLAS EXTENSIVOS; HUERTOS HORTÍCOLAS, FRUTÍCOLAS, ALMACENAMIENTO DE ABONOS VEGETALES, GRANJAS DE PRODUCCIÓN PECUARIA: AVÍCOLAS, GANADERAS (ACOPIO Y CRÍAS DE ESPECIES MAYORES Y MENORES)..</p>

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Tabla. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)**

USOS DEL SUELO FORESTAL - FR CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
FORESTAL	FR	FORESTAL	FR01	EXPLOTACIÓN FORESTAL; TERRENOS Y BOSQUES DEDICADOS AL APROVECHAMIENTO FORESTAL  FORESTACIÓN Y REFORESTACIÓN, FINCAS Y GRANJAS INTEGRALES, AGROECOLÓGICAS Y AGROFORESTALES.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Actividades del Uso de Suelo Agropecuario (AG)**

USOS DEL SUELO ACUÍCOLA AC CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ACUÍCOLA	AC	ACUÍCOLA	AC01	EXPLOTACIÓN PISCÍCOLA; PREDIOS Y AGUAS DEDICADAS A LA PESCA Y DEMÁS ACTIVIDADES; PESCA EXCLUSIVAMENTE DEPORTIVA.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Actividades del Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE)

USOS DEL SUELO PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE01	CORRESPONDE A LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS QUE FORMAN PARTE DEL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS O AQUELLAS QUE POR SU VALOR NATURAL DEBEN SER CONSERVADAS POR MANDATO DE LEY

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Actividades del Uso de Suelo de Aprovechamiento Extractivo (AE)

USOS DEL SUELO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO -AE CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE01	ACTIVIDAD MINERA DEDICADA A LA EXTRACCIÓN DE MINERALES METÁLICOS PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN O LAS ARTESANÍAS (CANTERAS); FABRICACIÓN DE ASFALTO., CONSIDERANDO EL ART. 407 DE LA CONSTITUCION QUE NOS DICE: Se prohíbe la actividad extractiva de recursos no renovables en las áreas protegidas y en zonas declaradas como intangibles, incluida la explotación forestal. Excepcionalmente dichos recursos se podrán explotar a petición fundamentada de la Presidencia de la República y previa declaratoria de interés nacional por parte de la Asamblea Nacional, que, de estimarlo conveniente, podrá convocar a consulta popular. Se prohíbe todo tipo de minería metálica en cualquiera de sus fases en áreas protegidas, centros urbanos y zonas intangibles

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Actividades del Uso de Suelo de Protección de Riesgos

USOS DEL SUELO PROTECCIÓN DE RIESGO - PR CANTÓN ZAMORA				
USO GENERAL	CÓDIGO	USOS ESPECÍFICOS	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR	Protección de Riesgos	PR01	INFRAESTRUCTURA PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS O ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO NO MITIGABLE, SU USO ESTÁ DESTINADO A LA PROTECCIÓN EN LA QUE SE TIENE RESTRINGIDA LA POSIBILIDAD DE URBANIZARSE.

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Uso de Suelo Especifico

USOS DEL SUELO	USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO	USO DE SUELO ESPECÍFICO	CÓDIGO
	USOS DEL SUELO	Uso Residencial	RS	Residencial de baja densidad
Residencial de media densidad				RS02
Residencial de alta densidad				RS03
Uso Comercial y de Servicios		CS	Comercial por menor	CS01
			Comercial por mayor	CS02
			Servicios y Oficinas	CS03
			Estacionamientos	CS04
			Comercial condicionado	CS05
Uso Mixto o Múltiple		MM	Mixto o Múltiple	MM01
Uso Industrial		IN	Industrial de bajo impacto	IN01
			Industrial de medio impacto	IN02
			Industrial de alto impacto	IN03
Uso Equipamiento		EQ	Equipamiento barrial	EQ01
			Equipamiento sector zonal	EQ02
			Equipamiento de ciudad	EQ03

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Uso de Suelo Especifico. Continuación.

USOS DEL SUELO	USOS DEL SUELO GENERALES	CÓDIGO	USO DE SUELO ESPECÍFICO	CÓDIGO
	<i>Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural</i>	PP	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	PP01
	<i>Uso Agropecuario</i>	AG	Agropecuario	AG01
	<i>Uso Forestal</i>	FR	Forestal	FR01
	<i>Uso Acuícola</i>	AC	Acuícola	AC01
	<i>Uso de Protección Ecológica</i>	PE	Protección Ecológica	PE01
	<i>Uso de Aprovechamiento Extractivo</i>	AE	Aprovechamiento Extractivo	AE01
	<i>Uso de Protección de Riesgos</i>	PR	Protección de riesgos	PR01

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 105.- Aplicación de Uso de suelo.** Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza o en el PUGS, queda autorizada la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo.

Tabla. Polígono de Intervención Rural de Protección para Áreas Protegidas

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PROTECCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PAP-01	Rural de protección para áreas protegidas	45.034,16	23,69
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
RESERVA / INTANGIBLE			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA - PE			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			





USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01 AG01 AC01 CS05	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01 AE01
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>			
A-02-1			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Rural de Protección para Ecosistemas Naturales**

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PROTECCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PEN-02	Rural de protección para ecosistemas naturales	40.048.48	21,07%
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
CONSERVACIÓN / RECUPERACIÓN			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
USO FORESTAL - FR			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
FR01	AG01 AC01 PR01	RS01 EQ01 PE01 AE01 CS05	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>			
A-02-1 A-10002-1			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Rural de Protección para Cursos y Cuerpos de Agua

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PROTECCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PCA-03	Rural de protección para cursos y cuerpos de agua	3.336,98	1,75
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
CONSERVACIÓN / RECUPERACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO ACUÍCOLA - AC			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
AC01	AG01 FR01 PR01	PE01 AE01	RS01, RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ01, EQ02, EQ03 PP01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
NO APLICAN -1			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Rural de Protección para Vías y Carreteras

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PROTECCION	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%





PIT-RU-PVC-04	Rural de protección para vías y carreteras	1.670	0,87%
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
PROVISIÓN			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
NO APLICA			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>USOS RESTRINGIDOS</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
NO APLICA	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>			
NO APLICAN -1			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Rural de Aprovechamiento Extractivo (Minero)**

<b>POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE APROVECHAMIENTO</b>			
<b>CANTÓN ZAMORA</b>			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		<b>SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	
RURAL		RURAL DE APROVECHAMIENTO	
<b>CODIFICACIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN NORMATIVA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	
		hectáreas	%
PIT-RU-AEM-01	Rural de aprovechamiento extractivo (minero)	4.634,30	2,43%
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
MITIGACIÓN / DESARROLLO MINERO			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO - AE			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>USOS RESTRINGIDOS</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
AE01	N01 PR01	RS01 EQ01 AG01 FR01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03





			PP01, AC01	PE01
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>				
A-5002-10				

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Rural de Aprovechamiento Industrial**

<b>POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE APROVECHAMIENTO</b>			
<b>CANTÓN ZAMORA</b>			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		<b>SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	
RURAL		RURAL DE APROVECHAMIENTO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-AI-02	Rural de aprovechamiento industrial	46,40	0,02%
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
RECUPERACIÓN / DESARROLLO INDUSTRIAL			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
USO INDUSTRIAL - IN			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
IN01	IN02, AE01  IN03	CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02 MM01 AG01 FR01 PR01	RS01, RS02, RS03 EQ03 PP01 AC01 PE01 AE01
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>			
A-5002-10			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Rural de Aprovechamiento Agropecuario:**

<b>POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>CANTÓN ZAMORA</b>	
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>





RURAL		RURAL DE APROVECHAMIENTO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-AA-03	Rural de aprovechamiento agropecuario	2.798,68	1,48%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
RECUPERACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
RECUPERACIÓN			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
FR01	AG01 AC01 PR01	RS01 EQ01 PE01 AE01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-10002-5			
A-02-1			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Rural de Producción Agropecuaria con Limitaciones Moderadas**

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PRODUCCIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PRODUCCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PAM-01	Rural de producción agropecuaria con limitaciones moderadas	2.798,67	1,48%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PROMOCIÓN PRODUCTIVA			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO AGROPECUARIO - AG			





USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS						
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS			
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01	RS02 C02 EQ02 PE01 AE01	RS03 CS03, MM01 IN01, EQ03 PP01	CS04, IN02,	CS05 IN03	
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES						
A-10002- 5A-02-1						

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Rural de Producción Agropecuaria con Limitaciones más Acentuada

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PRODUCCIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PRODUCCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PALA -02	Rural de producción agropecuaria con limitaciones más acentuadas	1.583,05	0,84%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PROMOCIÓN PRODUCTIVA			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO AGROPECUARIO - AG			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01	RS02 C02 EQ02 PE01 AE01	RS03 CS03, MM01 IN01, EQ03 PP01 CS04, IN02, CS05 IN03
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-10002-5 A-5002-10-1			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Tabla. Rural de Producción Agropecuaria con Ligeras Limitación**

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PRODUCCIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE PRODUCCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-PALL-03	Rural de producción agropecuaria con ligeras limitaciones	67.669,23	35,59%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PROMOCIÓN PRODUCTIVA			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO AGROPECUARIO - AG			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
AG01	RS01 CS01 EQ01 FR01 AC01 PR01	RS02 C02 EQ02 PE01 AE01	RS03 CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ03 PP01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-5002-10			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Rural de Expansión Urbana para Desarrollo**

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE EXPANSIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
RURAL		RURAL DE EXPANSIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-RU-EXP-01	Rural de expansión urbana para desarrollo	77,39	0,02%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			





DESARROLLO DE EXPANSIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO RESIDENCIAL - RS			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RS01	RS02, CS01, MM01 EQ01, PP01	RS03 CS03  EQ02	CS02, EQ03 AG01 PE01
		CS04	CS05 IN01, FR01 AC01 AE01 PR01
			IN02, IN03
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-1002-60/C-202-70/F-303-75/C-502-60/D-202-70/F-304-75			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Suelo Urbano de Protección

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO DE PROTECCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-UPP-01	Urbano de protección para preservación	14.891,88	0,07%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
PRESERVACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO DE PROTECCIÓN ECOLOGÍA - PP			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01, AG01 AC01	RS02, CS01, CS05 MM01 IN01, PP01 AE01
		EQ02, EQ03	RS03 CS02, CS03, CS04, CS05 IN02, IN03





ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES

A-2002-40

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Urbano de Protección para Conservación

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO DE PROTECCIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-UPC-02	Urbano de protección para conservación	136,62	0,07%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
CONSERVACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO DE PROTECCIÓN ECOLOGÍA - PE			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01, EQ02, EQ03 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 PP01 AE01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-2002-40			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Urbano de Protección para Restauración

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN	
CANTÓN ZAMORA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO	URBANO DE PROTECCIÓN





CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-UPR-03	Urbano de protección para restauración	1.580,00	0,87%
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
RECUPERACIÓN			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
USO DE PROTECCIÓN ECOLOGÍA - PE			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PE01	FR01 PR01	RS01 EQ01 AG01 AC01	RS02, RS03 CS01, C02, CS03, CS04, CS05 MM01 IN01, IN02, IN03 EQ02, EQ03 PP01 AE01
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>			
A-5002-10			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Urbano de Consolidación para Mejoramiento Integral

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO NO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-CMI-01	Urbano en consolidación para mejoramiento integral	65,82	0,03%
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
MEJORAMIENTO INTEGRAL			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
USO MIXTO-MM			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			





USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	IN01, IN02 AG01 PE01	IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>			
C-202-70/C-502-60/F-303-75/D-202-70/F-202-75/F-304-75			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Urbano de Consolidación para Mejoramiento Integral

<b>POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZAMORA</b>			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		<b>SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	
URBANO		URBANO NO CONSOLIDADO	
<b>CODIFICACIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN NORMATIVA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	
		hectáreas	%
PIT-UR-UCC-02	Urbano no consolidado para consolidación	71,96	0,02%
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
CONSOLIDACIÓN			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
USO RESIDENCIAL - RS			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RS02	RS02, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04, CS05 EQ03 AG01 PE01 IN01	IN02, IN03 AG01 FR01 AC01 AE01 PR01
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>			
C-202-70/C-502-60/F-304-75/D-202-70/F-303-75/			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Tabla. Urbano no Consolidado para Desarrollo

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO NO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-UCD-03	Urbano no consolidado para desarrollo	43,75	0,02%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
DESARROLLO			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO RESIDENCIAL - RS			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RS01	RS02, RS03 CS01, CS03 MM01 EQ01, EQ02 PP01	CS02, CS04 EQ03 AG01 PE01 IN01	CS05 IN02, IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
A-502-50/C-202-70/F-202-75/F-303-75/F-304-75/			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Urbano de Consolidación para Sostenimiento

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-UCS-02	Urbano consolidado para Sostenimiento	49,72	0,02%





<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
SOSTENIMIENTO			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
USO MIXTO-MM			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
<b>MM01</b>	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	N01, IN02 AG01 PE01	N03 FR01 AC01 AE01 PR01
<b>ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES</b>			
C-202-70/F-303-75/F-304-75/			

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Urbano de Consolidación para Renovación

<b>POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN</b>			
<b>CANTÓN ZONIFICACIÓN</b>			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		<b>SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	
URBANO		URBANO CONSOLIDADO	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-UCR-03	Urbano consolidado para renovación	2.221,92	1,16%
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>			
RENOVACIÓN			
<b>USOS DEL SUELO</b>			
<b>USO DEL SUELO GENERAL</b>			
USO MIXTO-MM			
<b>USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS</b>			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
<b>MM01</b>	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	IN01, IN02 AG01 PE01	IN03 FR01 AC01 AE01 PR01





**ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES**

F-303-75

Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Tabla. Urbano de Consolidación Mejoramiento Gradual**

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CONSOLIDACIÓN			
CANTÓN ZAMORA			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	
URBANO		URBANO CONSOLIDACIÓN	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA	SUPERFICIE	
		hectáreas	%
PIT-UR-CC- 01	Urbano consolidado para conservación	276,92	0,02%
TRATAMIENTO URBANÍSTICO			
CONSERVACIÓN			
USOS DEL SUELO			
USO DEL SUELO GENERAL			
USO MIXTO-MM			
USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS			
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
MM01	RS01, RS02, RS03 CS01, CS02, CS03, CS04, CS05 EQ01, EQ02, EQ03 PP01	IN01, IN02 AG01 PE01	IN03 FR01 AC01 AE01 PR01
ZONIFICACIONES DEL SUELO APLICABLES			
F-303-75			

Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 106.- Usos específicos.** - Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. Los usos de suelo específicos para el suelo urbano y rural están asignados de acuerdo al ámbito al que pertenecen y en función de la vocación del suelo, en correspondencia con el modelo territorial, y se detallan en función de los diferentes polígonos de intervención territorial.

**SECCIÓN II  
USOS URBANOS**

**Art. 107.- Uso Urbano Residencial.** El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad.





**Art. 108.- Uso de Suelo Múltiple.** Son las áreas destinadas a usos diversos que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos.

**Art. 109.- Uso de Equipamientos.** Son áreas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios, así como el esparcimiento necesario para mejorar la calidad de vida de la población.

**Art. 110.- Clasificación de los Equipamientos.** Los equipamientos se clasifican en:

- a) Educación Pública;
- b) Salud Pública;
- c) Seguridad Pública;
- d) Administración y Gestión Pública;
- e) Asistencia Social;
- f) Aprovechamiento;
- g) Recreación y Deporte;
- h) Movilidad;
- i) Servicios.

**Art. 111.- Educación Pública.** Son infraestructuras cuyo principal objetivo es el contar con espacios adecuados para el aprendizaje de niños, niñas y adolescentes, desde los 5 años en adelante.

Estos pueden ser: Centros de Desarrollo Infantil, Establecimiento Inicial, Básico o Bachillerato y la Unidad Milenio.

De acuerdo al Ministerio de Educación, los equipamientos educativos están estructurados y ofertados en tres niveles: educación inicial, educación general básica y bachillerato; ofertados en su totalidad por el estado.

**Art. 112.- Salud Pública.** Son espacios donde se brinda asistencia sanitaria, dando atención orientada al mantenimiento, restauración y promoción de la salud de las personas. La salud es un derecho universal garantizado por el Estado ecuatoriano por lo que el Ministerio de Salud es el encargado de dotar de la infraestructura necesaria al País, a través de los hospitales públicos, centros y sub centros de salud.

De acuerdo al Ministerio de Salud Pública, los Establecimientos de Salud se clasifican por nivel de atención y de acuerdo a su capacidad resolutoria, mismos que son los siguientes:

- Primer nivel de atención
- Segundo nivel de atención
- Tercer nivel de atención
- Cuarto nivel de atención (MSP, 2014)

**Art. 113.- Seguridad Pública.** Son equipamientos destinados a albergar dentro de sus instalaciones al personal, el equipo y espacios necesarios para brindar el servicio de seguridad a la ciudad y al cantón.

**Art. 114.- Administración y Gestión Pública.** Tienen como función la planificación, dirección y control de los recursos públicos, con el objetivo de dar el máximo beneficio a la población.





**Art. 115.- Asistencia Social. ASISTENCIA SOCIAL.** Están destinadas a participar en la calidad de vida de los grupos prioritarios de una sociedad. Los equipamientos de Bienestar Social están gobernados por el Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES) y por los gobiernos locales.

**Art. 116.- Aprovechamiento.** Tiene como objetivo contar con espacios especializados para proveer a la ciudad principalmente de productos perecibles y brindar servicios especializados referentes a procesos de transformación y productos de alimentación.

La actividad que se genera en estos equipamientos es intercambio comercial de productos y servicios. Responde a una cadena de comercialización que va desde un comercio al por mayor, pasando por un comercio al por menor hasta llegar al consumidor.

**Art. 117.- Recreación.-** Sirve para dotar a la ciudad de espacios de conservación ambiental, que se conviertan en pulmones para la ciudad, permitiendo que los habitantes del cantón puedan realizar actividades de exploración, caminatas, etc.

**Art. 118.- Equipamiento Deportivo.-** Son el conjunto de instalaciones o edificios especializados que se agrupan para el aprendizaje, la práctica y la competición de varios deportes.

**Art. 119.- Movilidad.** Son las infraestructuras o edificaciones que forman parte de la red de transporte y tiene la función de contribuir el traslado de personas que van de un lugar a otro dentro y fuera de la ciudad, cantón u otras partes del país.

**Art. 120.- Servicios.-** Son el conjunto de actividades que ofrecen servicios especializados, para satisfacer necesidades de la población en general; pueden ser empresas o personas profesionales o especializadas que ofrecen su servicio en base a su conocimiento y/o habilidades (financiero, seguridad, industrial, de transporte y comunicación, turismo, alimentación, profesionales).

**Art. 121.- Reglamentación de Uso de Suelo de Vivienda.-** En suelo cuyo uso principal está destinado a vivienda los usos complementarios (comercio) no podrá 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 productos por usos del suelo no permitido, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.

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

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

**Art. 122.- Compatibilidad de usos.** - La compatibilidad de usos se define como la convivencia armónica entre actividades, que no generen conflicto entre ellas, de conformidad con la vocación del territorio. El derecho a desarrollar una actividad está condicionado a las obligaciones establecidas en la de





norma que determine las normas de arquitectura y urbanismo para el cantón Zamora, y los requerimientos y/o condiciones de funcionamiento determinadas por el ente rector y entidades vinculadas a la materia.

**Art. 123.- De la compatibilidad de usos de suelo no previstos.-** Para los usos de suelo no previstos en el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante en la presente ordenanza, y que exista interés de emplazarlo en un ámbito y/o Polígono de Intervención Territorial determinado del cantón, su incorporación queda condicionada al análisis de compatibilidad correspondiente que realizará la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces y será aprobado por el Concejo Municipal, de acuerdo a lo establecido en el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo de la presente ordenanza.

**Art. 124.- Usos en suelos preexistentes.** - En suelo urbano y rural se reconoce como usos preexistentes a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza. En caso de incompatibilidad del uso preexistente en el suelo con los usos de suelo establecidos en la presente ordenanza, la municipalidad de oficio o a petición de parte realizará una evaluación del uso con el propósito de establecer las condiciones necesarias para que se permita su regularización y funcionamiento.

**Art. 125.-** Usos de suelo asignados en las áreas con Pendientes Topográficas sin aptitud física constructiva. - En estos usos de suelo, se aplica lo siguiente:

Uso de suelo Principal:	Actividades y obras Forestación
Protección de riesgos pecuarias y turísticas	Recuperación ambiental Plantaciones herbáceas y arbustivas Actividades

---

Restringido:

Infraestructura pública	Servicios Especializados.
Invernaderos	
Industria de alto riesgo	Centros de Adiestramiento de mascotas
Polvorines y Talleres artesanales de pirotecnia	(en suelo rural en concordancia a la ordenanza respectiva)

---

\*Se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables.

\*Se requiere informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad Técnica de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.

**Art. 126.-** Usos de suelo asignados para las áreas con amenaza de susceptibilidad alta y muy alta a fenómenos de movimiento de masas (FRM). - En estos usos de suelo, se aplica lo siguiente:

Uso de suelo	Actividades y obras Principal: Protección de riesgos Forestación y Reforestación Recuperación ambiental Plantaciones herbáceas y arbustivas Actividades pecuarias y turísticas
Restringido:	Infraestructura de saneamiento ambiental
Infraestructura Pública Obras Especializados* Invernaderos	de mitigación o estabilización por deslizamientos Servicios Especializados* Centros de Adiestramiento de mascotas Polvorines y Talleres artesanales de pirotecnia (en suelo rural en concordancia a la ordenanza respectiva)

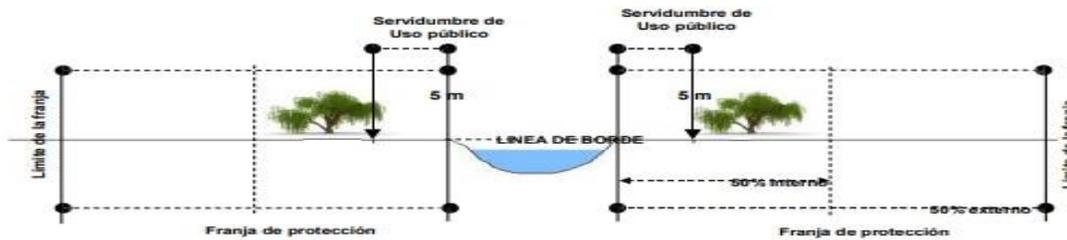




\*Se permiten únicamente construcciones móviles o desmontables.

\*Se requiere informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad Técnica de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.

**Art. 127.- Usos de suelo en las franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.** - En estos usos de suelo, se aplica la siguiente zonificación:



**Art. 128.- Asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.** - La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se realiza de la siguiente forma:

Uso de suelo	Actividades:	Uso por porcentaje
Principal: Protección de riesgos	Forestación	
	Recuperación ambiental	50% interno de la franja o
	Vegetación riparia para la Servidumbre de Uso Público	100% de la Franja
	Usos forestales	
	Infraestructura saneamiento ambiental	De Y
Restringido: Infraestructura pública	accesibilidad*	
Recreación activa	Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones.	50% externo de la franja
Recreación pasiva		

\* Se requiere informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad Técnica de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.





**Art. 129.-** Asignación de usos en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico del resto del suelo rural. - La asignación de usos de suelo en franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico del resto del suelo rural, se realiza de la siguiente forma:

**Art. 130.- Determinación de Tratamientos del Suelo Rural.-** Tomando en consideración, las áreas delimitadas de expansión urbana y la categorización de zonas de producción, áreas de protección y aprovechamiento extractivo. Se toma en consideración los siguientes tratamientos del suelo a nivel rural.

**Tabla. Polígonos de Intervención Territorial- PIT Rural y Urbano**

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL DEL CANTÓN ZAMORA						
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	COT SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - PIT				
		CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN NORMATIVA (TU)	SUPERFICIE		
				(Ha)	%	
RURAL	RURAL PROTECCIÓN DE	PIT-RU-PAP-01	Rural de protección para áreas protegidas	45.034,16	23,69%	
		PIT-RU-PEN-02	Rural de protección para ecosistemas naturales	40.048,48	21,07%	
		PIT-RU-PCA-03	Rural de protección para cursos y cuerpos de agua	3.336,98	1,75%	
		PIT-RU-PVC-04	Rural de protección para vías y carreteras	1670,00	0,87%	
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-RU-AEM-01	Rural de aprovechamiento Extractivo Minero	46,40	0,02%	
		PIT-RU-AI-02	Rural de aprovechamiento Industrial	4.634,30	2,43%	
		PIT-RU-AA-03	Rural de aprovechamiento Agropecuario	2.798,68	1,48%	
	RURAL PRODUCCIÓN DE	PIT-RU-PAM-01	Rural de producción agropecuaria con limitaciones moderadas	2.798,68	1,48%	
		PIT-RU-PALA-02	Rural de producción agropecuaria con limitaciones más acentuadas	1.583,05	0,84%	
		PIT-RU-PALL-03	Rural de producción agropecuaria con ligeras limitaciones	67.669,23	35,59%	
	RURAL EXPANSIÓN DE	PIT-RU-EXP-01	Rural de expansión urbana para desarrollo	3.855,25	2,02%	
	Subtotal				170676,53	89,78%

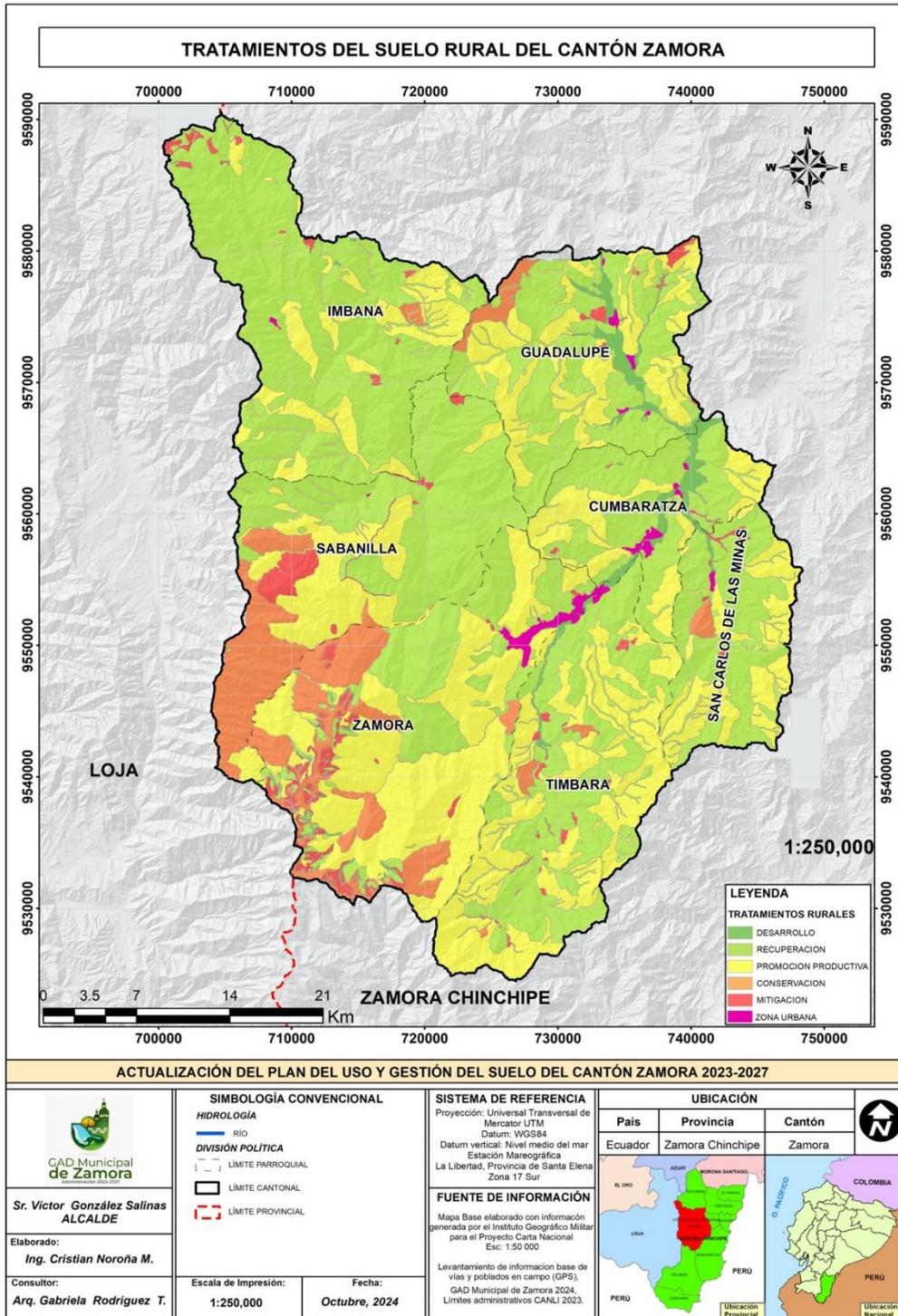
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Categorías de Ordenamiento Territorial, Cantón Zamora



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Cada uno de las parroquias tienen las siguientes áreas por cada uno de los tratamientos:

**Tabla.** Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Zamora.

Pendiente	Tratamientos	Área Ha
ESCARPADA (> 100 - 150 %)	CONSERVACION	6.982,15
FUERTE (> 40 - 70 %)	RECUPERACION	10.417,16
MUY ESCARPADA (> 150 - 200 %)	MITIGACION	1.810,90
MUY FUERTE (> 70 - 100 %)	PROMOCION PRODUCTIVA	19.673,47
SUAVE (> 5 - 12 %)	DESARROLLO	565,96
<b>Total</b>		<b>39.449,64</b>

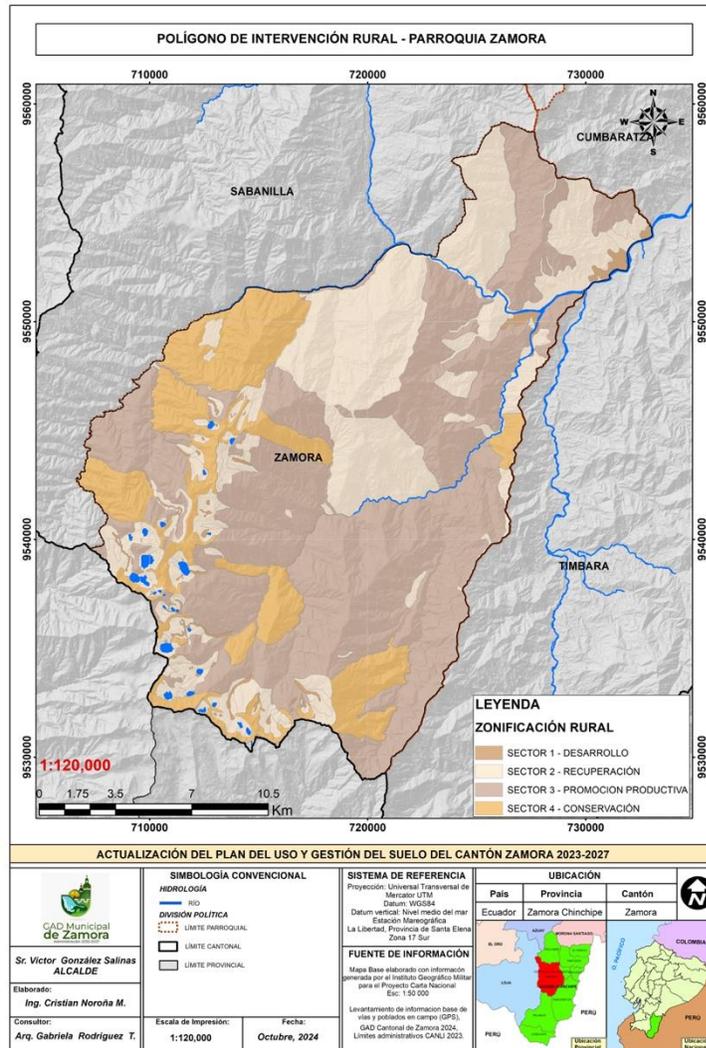
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Tratamientos de suelo Rural Zamora.



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Tabla.** Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Cumbaratza.

Pendiente	Tratamientos	Área ( Ha )
FUERTE (> 40 - 70 %)	RECUPERACION	8.878,33
MUY ESCARPADA (> 150 - 200 %)	MITIGACION	73,74
MUY FUERTE (> 70 - 100 %)	PROMOCION PRODUCTIVA	4.698,41
SUAVE (> 5 - 12 %)	DESARROLLO	1.309,49
<b>Total</b>		<b>14.959,97</b>

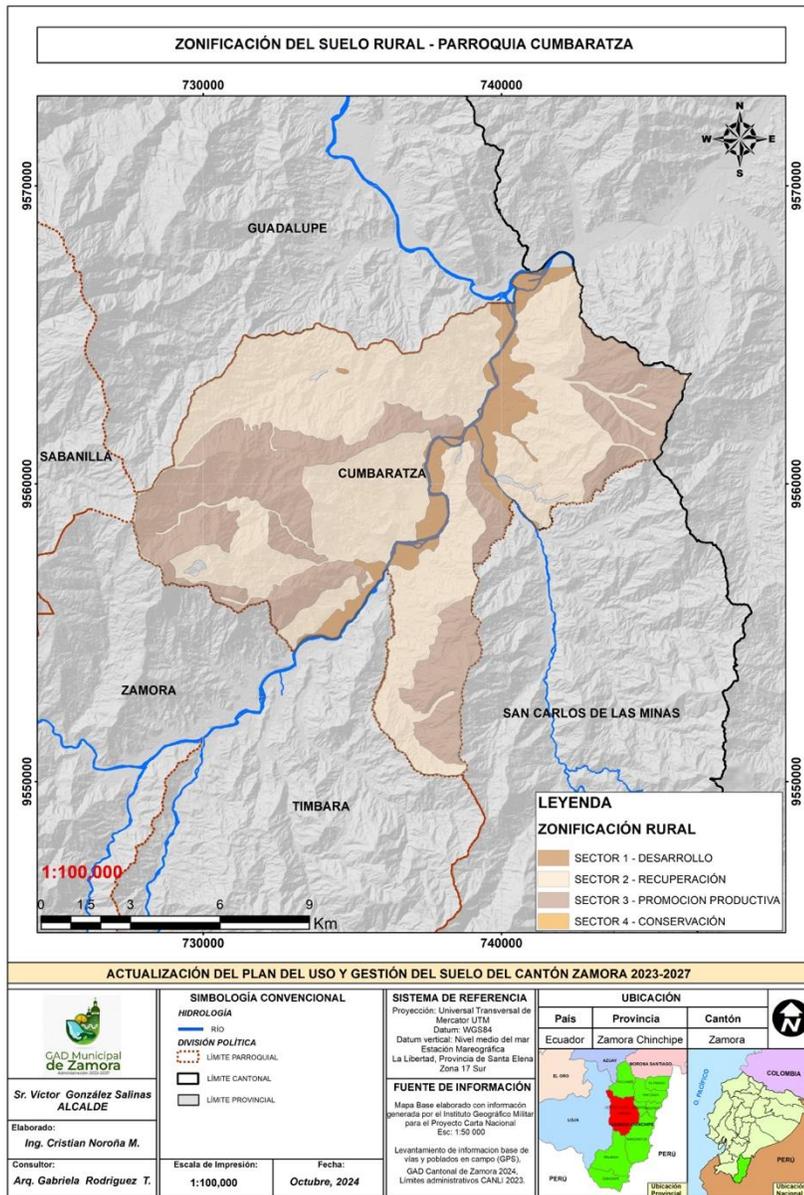
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Tratamientos de suelo Rural Cumbaratza



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
 Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Tabla.** Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Guadalupe.

Pendiente	Tratamiento	Áreas ( Ha )
ESCARPADA (> 100 - 150 %)	CONSERVACION	882,46
FUERTE (> 40 - 70 %)	RECUPERACION	13.720,46
MUY ESCARPADA (> 150 - 200 %)	MITIGACION	407,04
MUY FUERTE (> 70 - 100 %)	PROMOCION PRODUCTIVA	8.581,38
SUAVE (> 5 - 12 %)	DESARROLLO	1.421,37
<b>TOTAL</b>		<b>25.012,72</b>

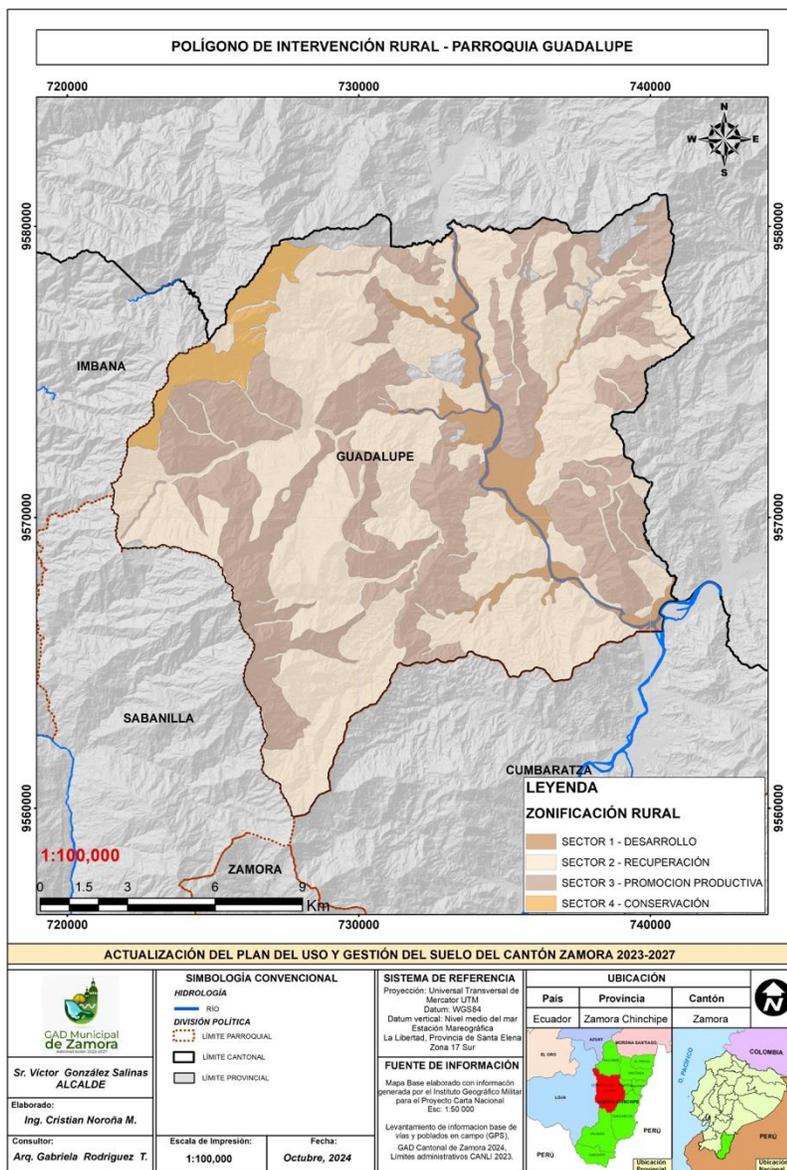
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Tratamientos de suelo Rural Guadalupe



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
 Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Tabla.** Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Imbana

Pendiente	Tratamientos	Áreas ( Ha )
ESCARPADA (> 100 - 150 %)	CONSERVACION	228,43
FUERTE (> 40 - 70 %)	RECUPERACION	26.544,20
MUY ESCARPADA (> 150 - 200 %)	MITIGACION	509,28
MUY FUERTE (> 70 - 100 %)	PROMOCION PRODUCTIVA	6.528,26
SUAVE (> 5 - 12 %)	DESARROLLO	22,14
<b>TOTAL</b>		<b>33.832,31</b>

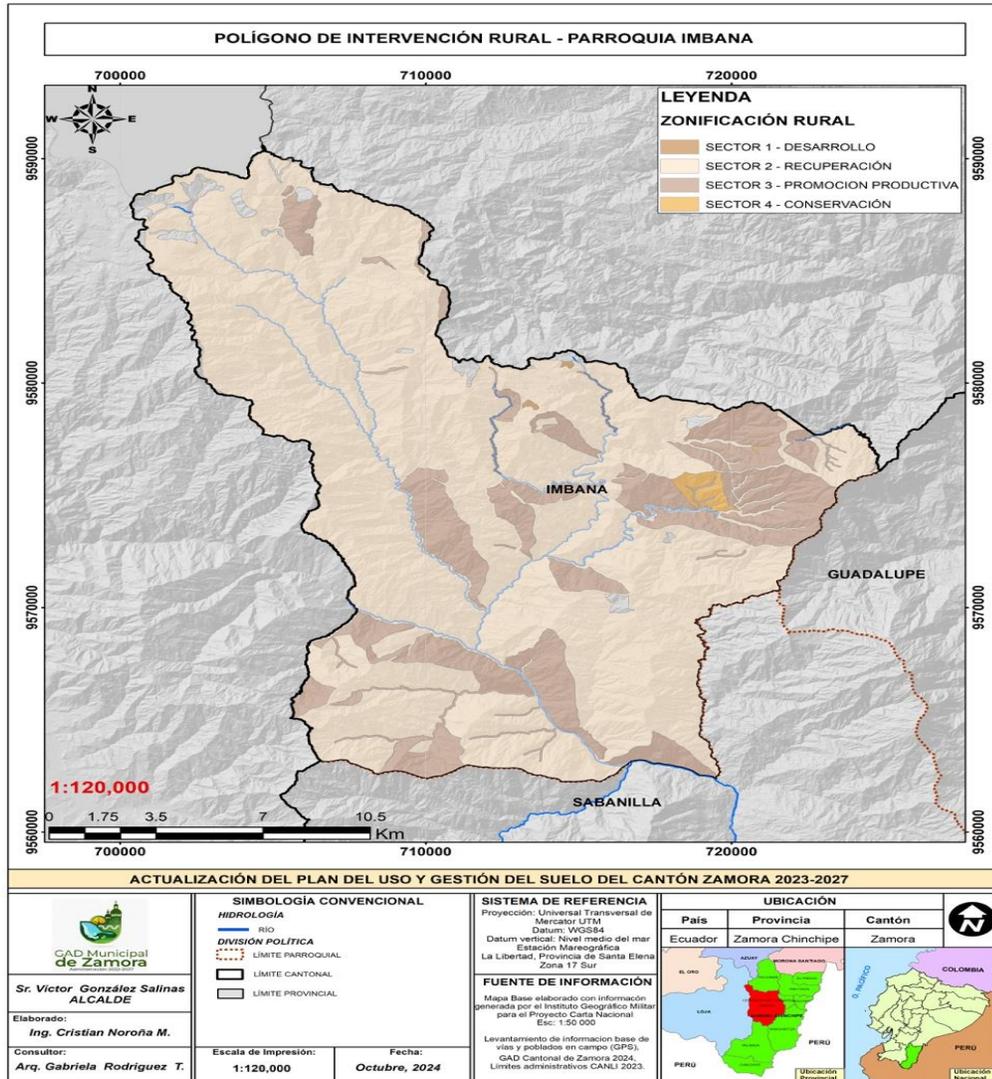
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Tratamientos de suelo Rural Imbana



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
 Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Tabla.** Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Sabanilla

<b>Pendiente</b>	<b>Tratamientos</b>	<b>Áreas ( Ha )</b>
ESCARPADA (> 100 - 150 %)	CONSERVACION	5.757,94
FUERTE (> 40 - 70 %)	RECUPERACION	16.369,11
MUY ESCARPADA (> 150 - 200 %)	MITIGACION	1.274,16
MUY FUERTE (> 70 - 100 %)	PROMOCION PRODUCTIVA	7.249,29
<b>TOTAL</b>		<b>30.650,50</b>

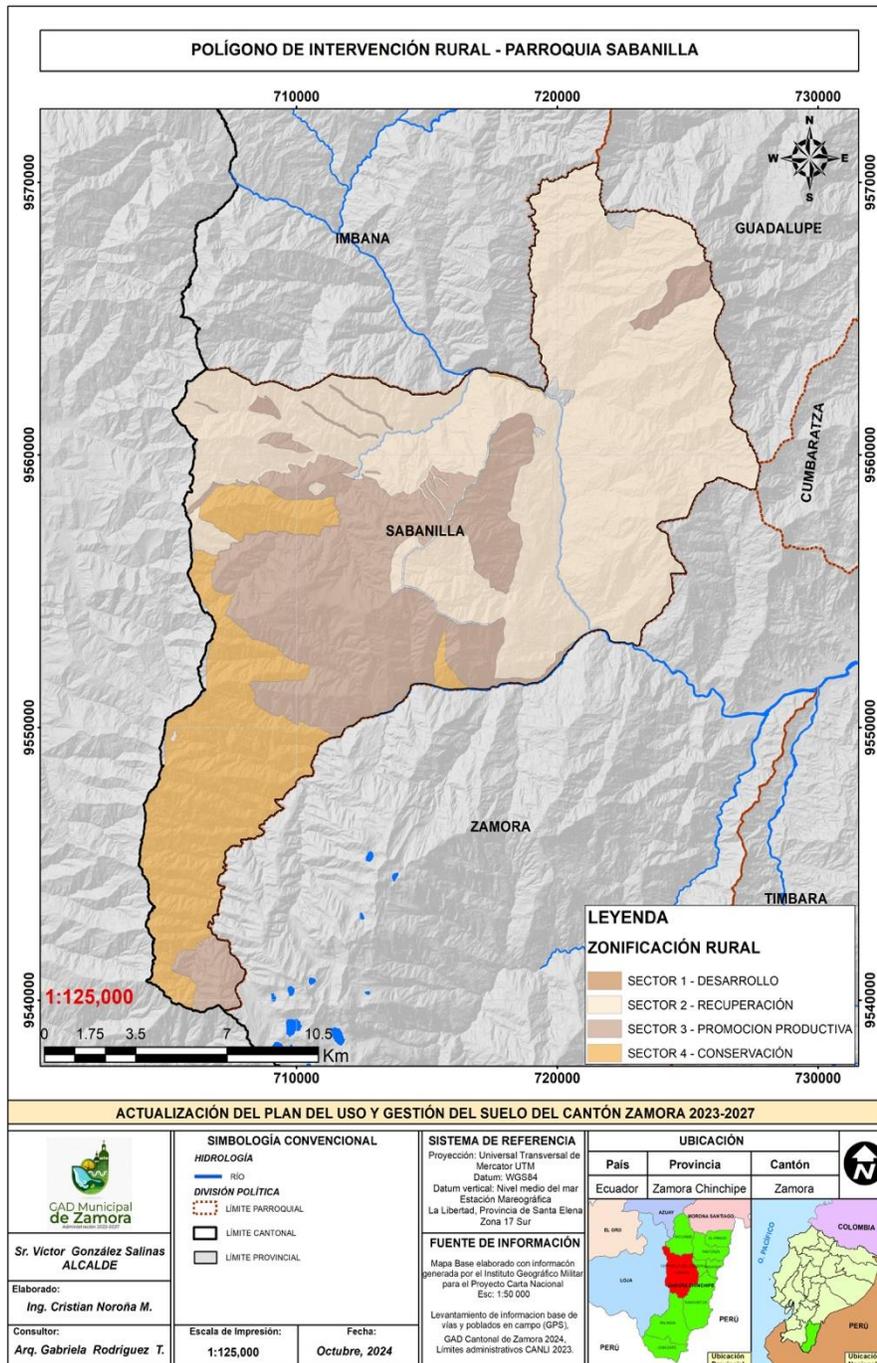
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Tratamientos de suelo Rural Sabanilla



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Tabla.** Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados San Carlos de las Minas

<b>Pendiente</b>	<b>Tratamientos</b>	<b>Áreas ( Ha )</b>
ESCARPADA (> 100 - 150 %)	CONSERVACION	380,70
FUERTE (> 40 - 70 %)	RECUPERACION	8.896,92
MUY ESCARPADA (> 150 - 200 %)	MITIGACION	150,27
MUY FUERTE (> 70 - 100 %)	PROMOCION PRODUCTIVA	5.306,10
SUAVE (> 5 - 12 %)	DESARROLLO	108,02
<b>Total</b>		<b>14.842,01</b>

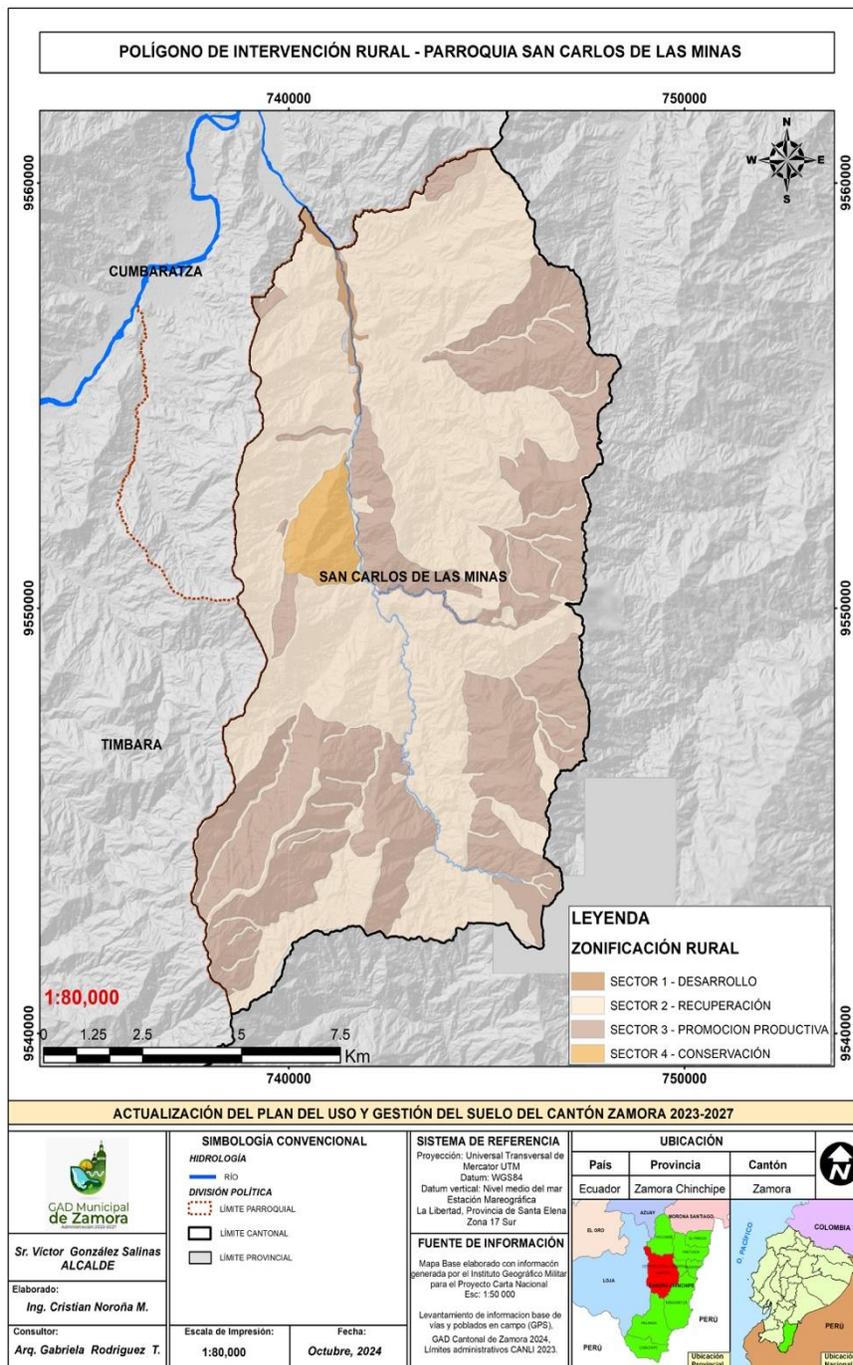
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Tratamientos de suelo San Carlos de las Minas



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Tabla.** Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Timbara

<b>Pendiente</b>	<b>Tratamientos</b>	<b>Áreas Ha</b>
ESCARPADA (> 100 - 150 %)	CONSERVACION	480,55
FUERTE (> 40 - 70 %)	RECUPERACION	14.569,42
MUY ESCARPADA (> 150 - 200 %)	MITIGACION	408,92
MUY FUERTE (> 70 - 100 %)	PROMOCION PRODUCTIVA	14.618,44
SUAVE (> 5 - 12 %)	DESARROLLO	428,30
<b>Total</b>		<b>30.505,62</b>

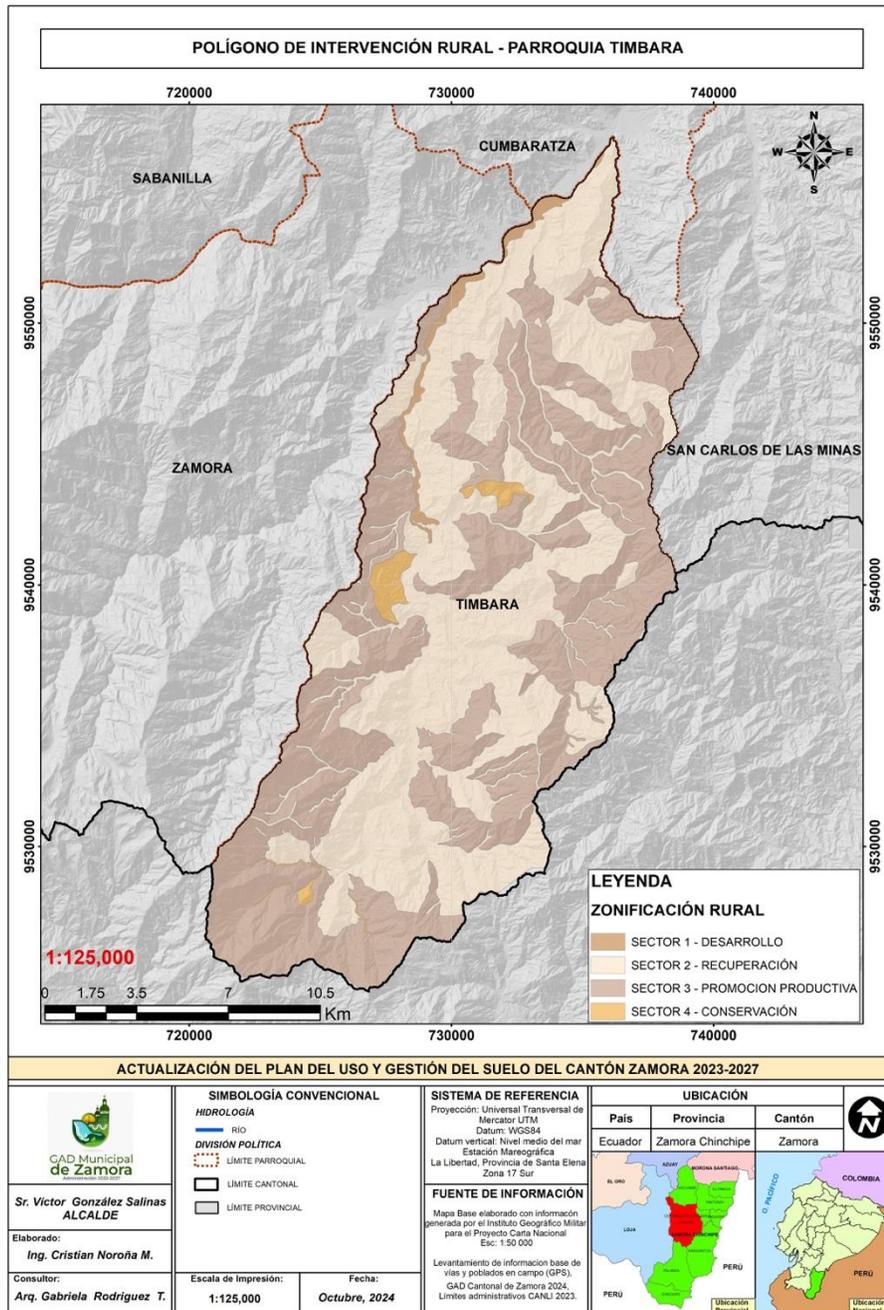
Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Tratamientos de suelo Timbara



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
 Elaboración: Equipo Consultor, 2025





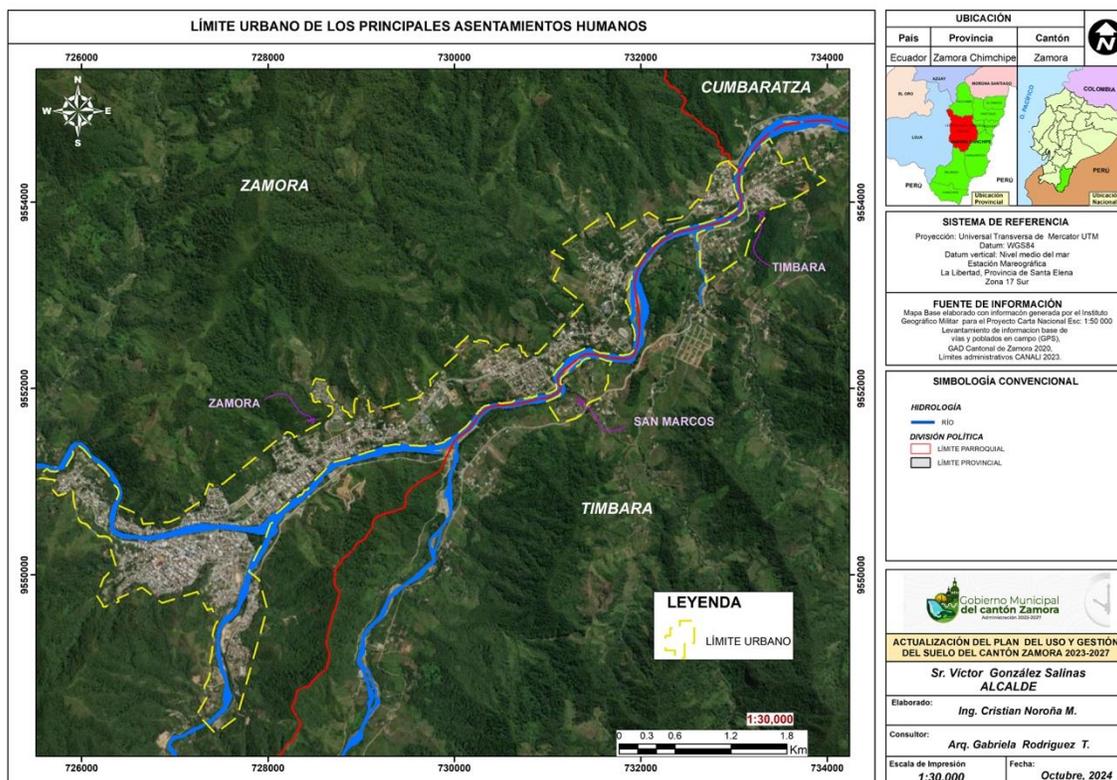
## CAPÍTULO XII ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

### SECCIÓN I DEFINICIONES

**Art. 131.- Definición.** Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominados por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) como polígonos de intervención. A estos polígonos se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

**Art. 132.- Polígono de intervención.** Se define como polígono de intervención, una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen. Los polígonos de intervención están representados:

Mapa. Base Cartográfica, Centro Urbano Zamora.

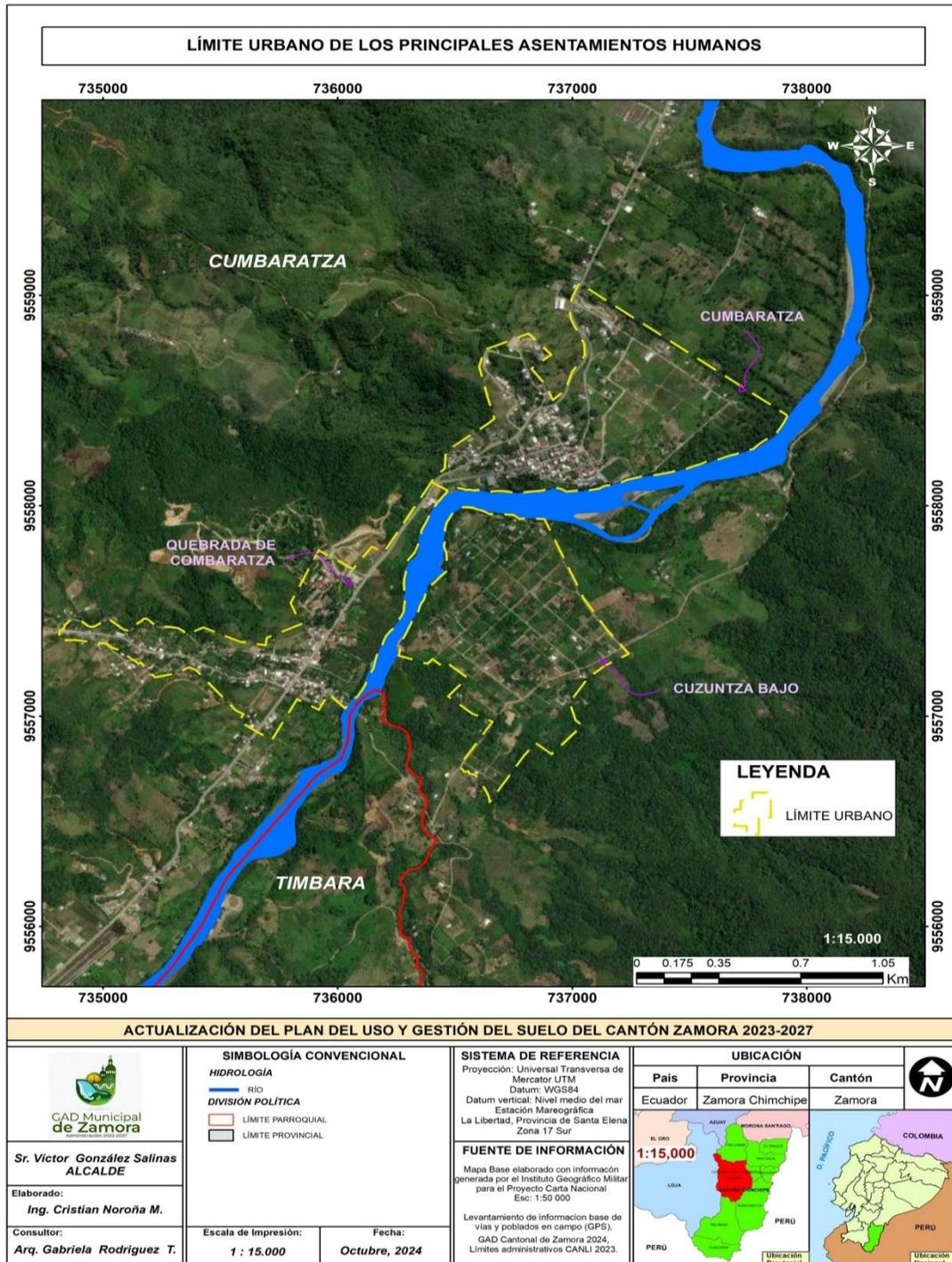


Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Base Cartográfica, Centros Urbanos Cumbaratza, Cuzuntza Bajo, Quebrada de Cumbaratza.

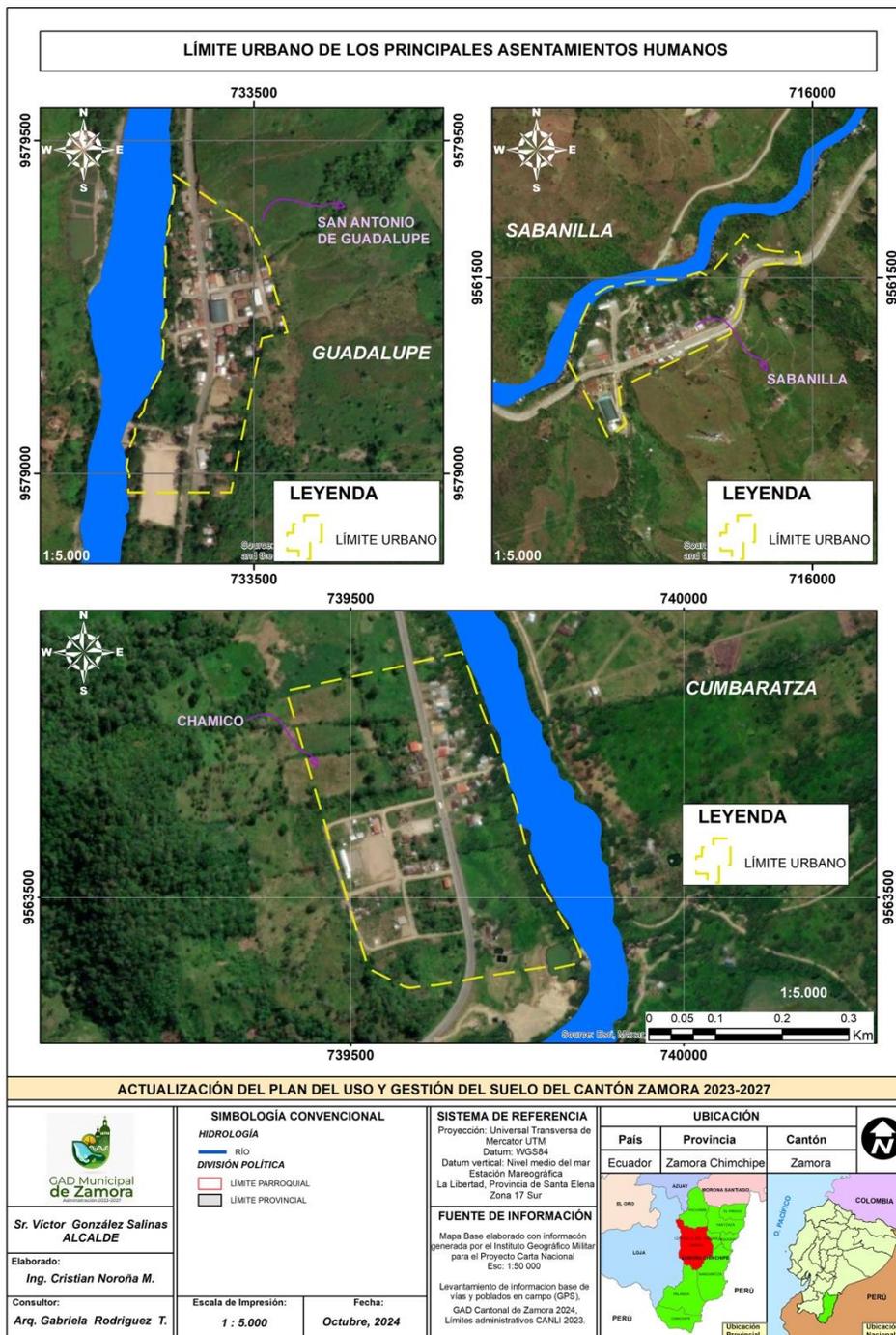


Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Base Cartográfica, Centro Urbano Chamico, Sabanilla y San Antonio de Guadalupe

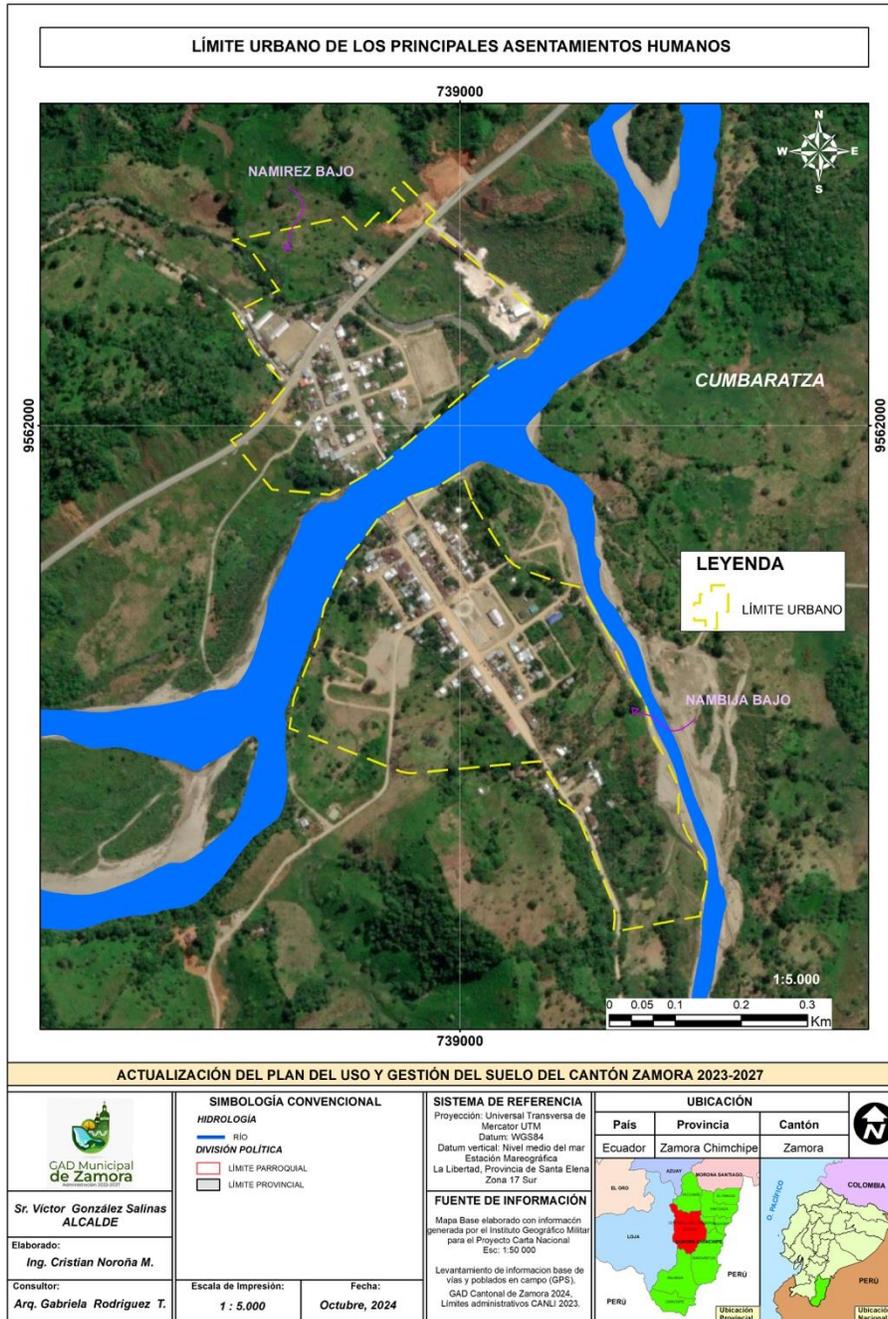


Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Base Cartográfica, Centros Urbanos Nambija Bajo, Namírez Bajo.



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
 Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Base Cartográfica, Centro Urbano Guadalupe.

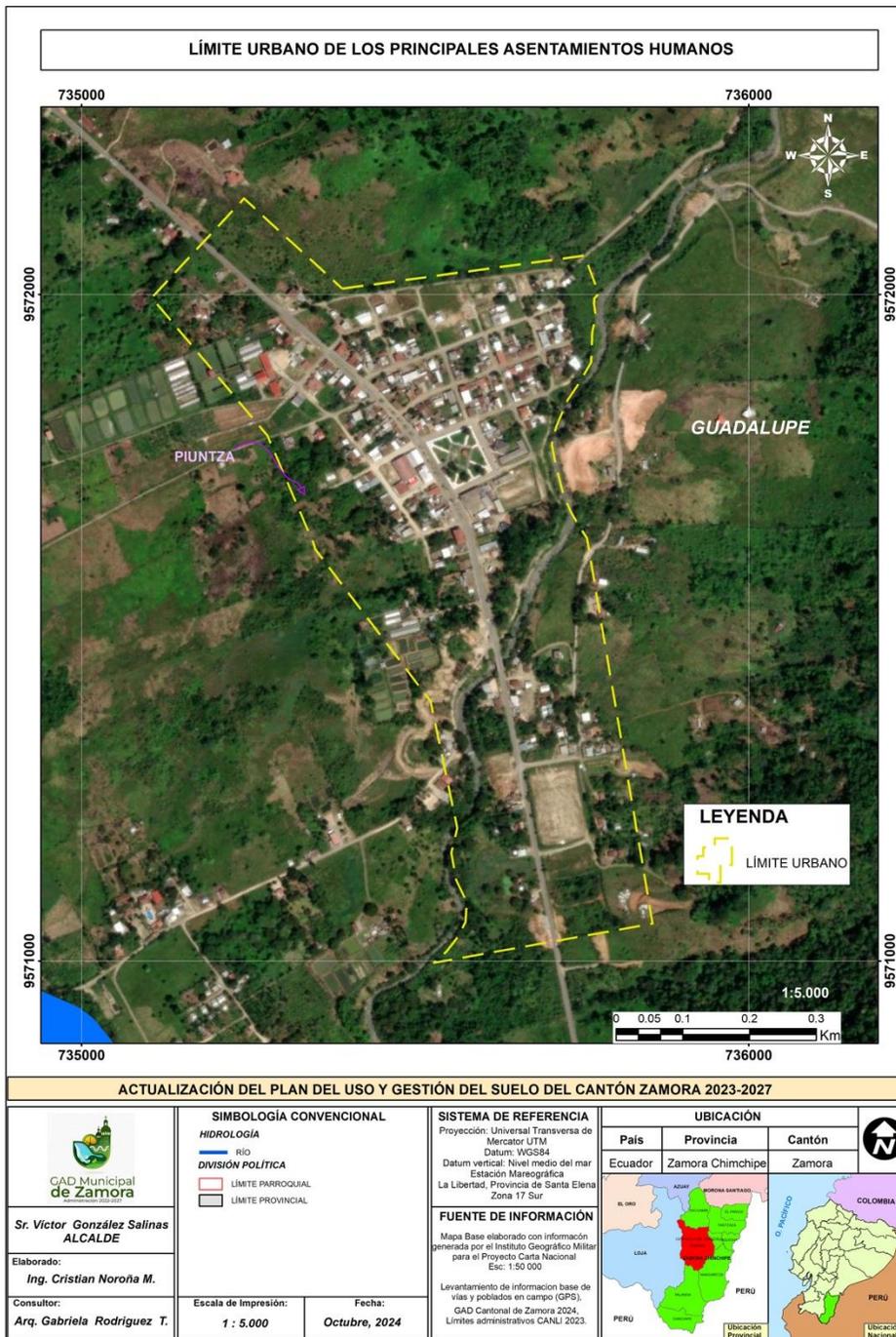


Fuente: Equipo Consultor, 2025  
 Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Base Cartográfica, Centro Urbano Piuntza.

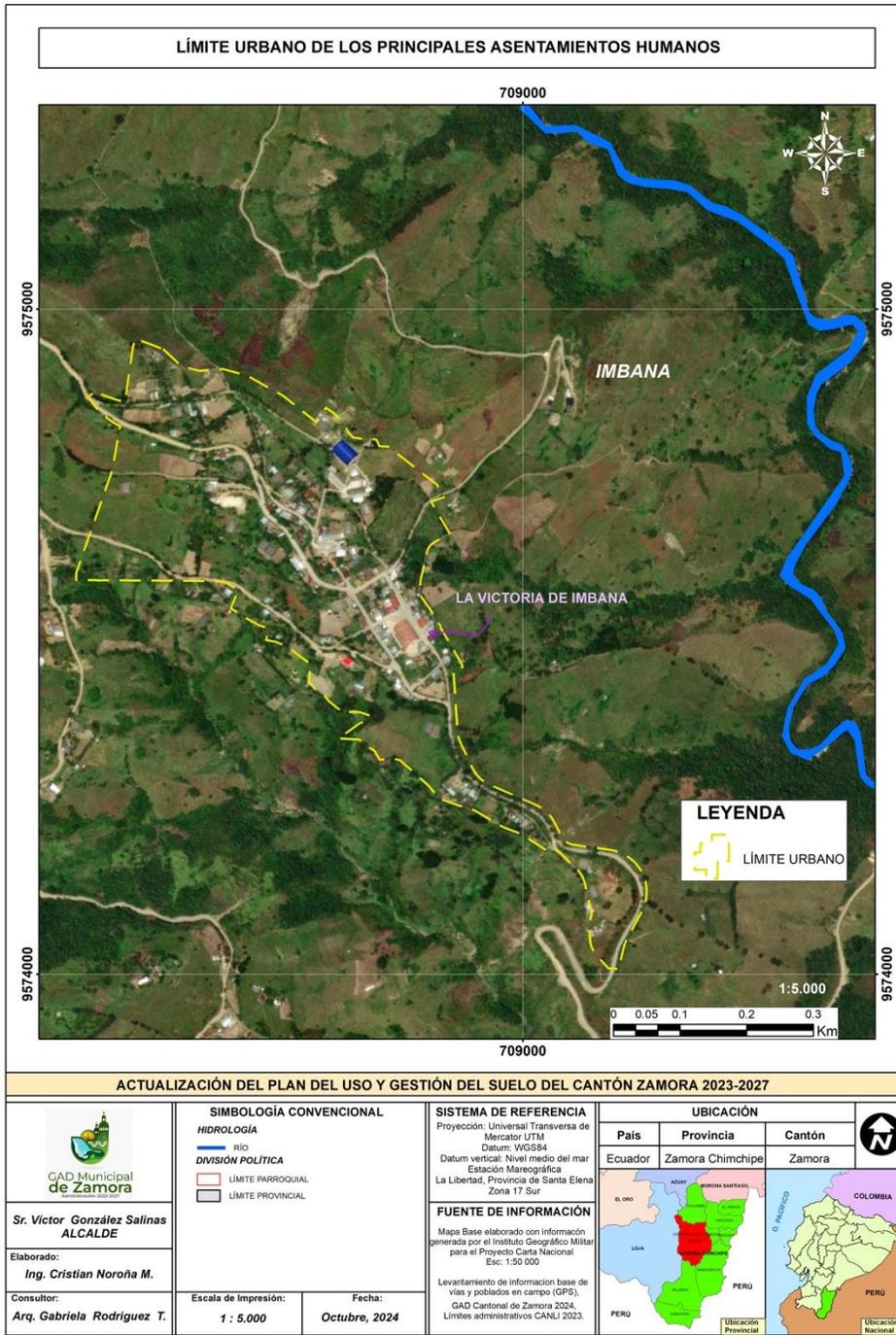


Fuente: Equipo Consultor, 2025  
 Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Base Cartográfica, Centro Urbano Imbana.

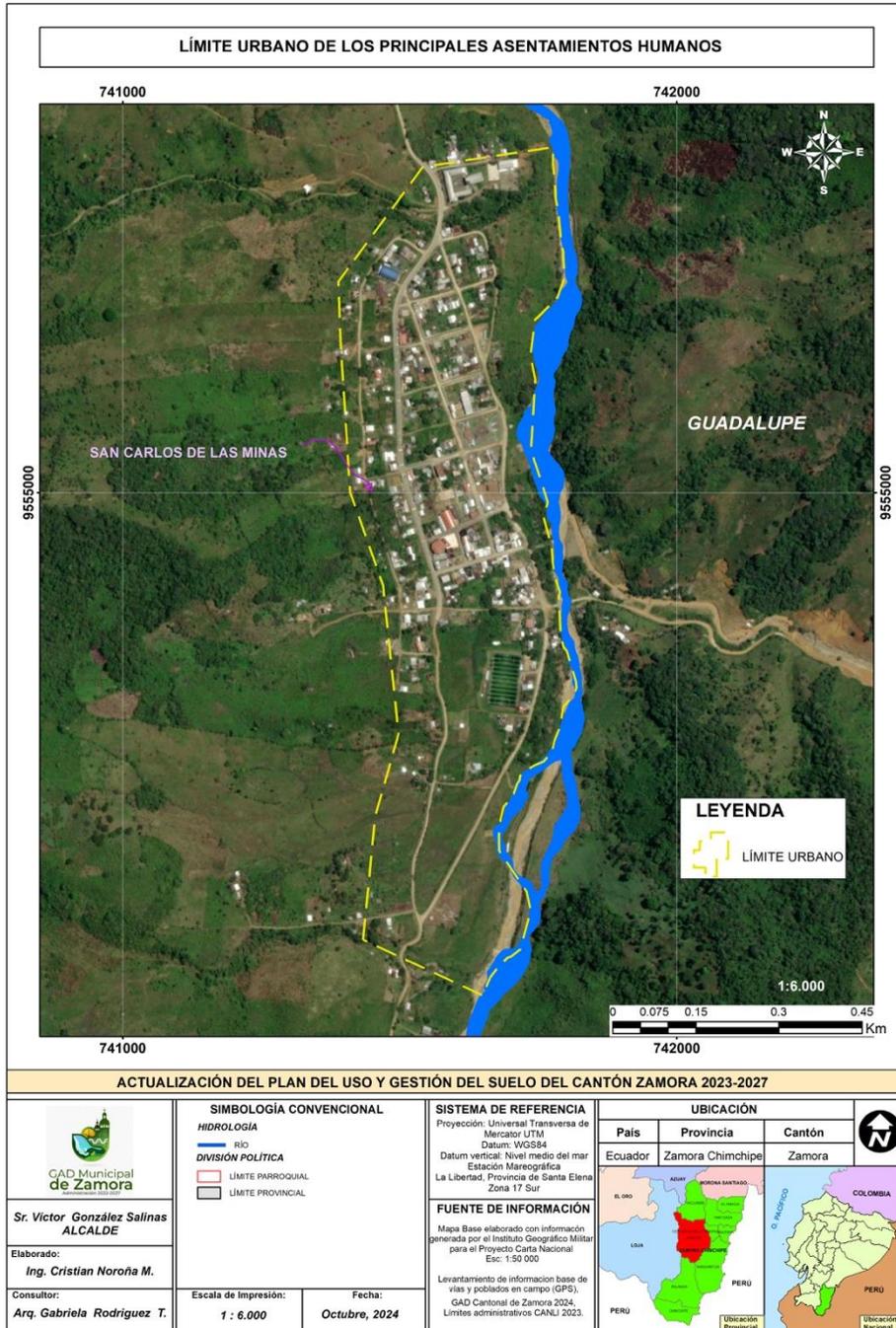


Fuente: Equipo Consultor, 2025  
 Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Base Cartográfica, Centro Urbano Sabanilla.



Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





Mapa. Base Cartográfica, del Centro Urbano Timbara.



Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025





## SECCIÓN II DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

**Art. 133.- Ocupación del suelo.** - La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

La ocupación del suelo comprende al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y la ley.

**Art. 134.- Edificabilidad para suelo urbano.** - Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano y se calculará de la siguiente forma: 1. Edificabilidad básica: se calculará multiplicando el IEB (Índice de Edificabilidad Básico) por el área del lote. 2. Edificabilidad máxima: será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial. Se podrá otorgar el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin. Para el cálculo de la edificabilidad no se considerará el subsuelo.

**Art. 135.- Tamaño de lote y frente mínimo.** - Los tamaños de lote y de frente mínimo se definen en cada polígono de intervención territorial de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial; y se aplicará de forma exclusiva para procesos de fraccionamiento.

**Art. 136.- Zonificación Sectorial.** Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso y Ocupación del Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:

1. La distribución de usos del suelo (principal, complementario, restringido y prohibido);
2. La habilitación del suelo, que comprende:
  - a) El tamaño mínimo del lote expresado en metros cuadrados;
  - b) El frente mínimo de lote expresado en metros lineales; y,
  - c) La forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

**Tabla. Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos.**

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA																			
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO					EDIFICABILIDAD DEL SUELO		FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES			
						RETIROS			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	ALTURAS		ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE				
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			LOCAL	EDIFICACIÓN					COS TOTAL		





CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m <sup>2</sup>	m	R	TIPO
RU	RU-PTC	PIT-RU-PAP-01	Protección para áreas Protegidas	PAP	A-02-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PTC	PIT-RU-PEN-02	Protección para ecosistemas naturales	PEN	A-02-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PTC	PIT-RU-PCA-03	Protección para cursos y cuerpos de agua	PCA	No Aplicada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PTC	PIT-RU-PVC-04	Protección para vías y caminos	PVC	No Aplicada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Vial
RU	RU-AEM	PIT-RU-AEM-01	Aprovechamiento extractivo Minero	AEM	A-5002-10	3	3	3	Aislada	1	2,70	7,00	2%	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-APV	PIT-RU-AI-02	Aprovechamiento Industrial	AI	A-5002-10	3	3	3	Aislada	10	2,70	12,00	20%	5.000,00	50,00	1:2	Industrial

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS  
CANTÓN ZAMORA

CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO			TIPOLOGÍA	%	EDIFICABILIDAD DEL SUELO			FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES		
						RETIROS					FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	ALTURAS		COS TOTAL	ÁREA MÍNIMA		FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR					LOCAL	EDIFICACIÓN					
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m <sup>2</sup>	m	R	TIPO		
RU	RU-AA	PIT-RU-AA-03	Aprovechamiento Agropecuario	AA	A-02-1	3	3	3	Aislada	10	2,70	12,00	20%	5.000,00	50,00	1:2	Agrícola		
RU	RU-PAM	PIT-RU-PAM-01	Rural de Producción con limitaciones moderadas	PAM	A-10002-5-02-1	3	3	3	Aislada	40	2,70	12,00	80%	50.000,00	100,00	1:4	Agrícolas		
RU	RU-PALA	PIT-RU-PALA-02	Rural de Producción agropecuarias con limitaciones más Acentuadas	PAL A	A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	10%	10.000,00	50,00	1:2	Agrícola		
RU	RU-PALL	PIT-RU-PALL-03	Rural de Producción ligera limitación	PAL L	A-5002-10	3	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	10%	10.000,00	50,00	1:4	Agrícola		
RU	RU-PDC	PIT-RU-EXP-02	Rural de Expansión Urbana	EXP	A-1002-60	5	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	20%	3.000,00	100,00	1:4	Ninguna		





ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA URBANO																	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO					EDIFICABILIDAD DEL SUELO			FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES
						RETIROS			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	ALTURAS		COS TOTAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE	
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			LOCAL	EDIFICACIÓN					
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m <sup>2</sup>	m	R	TIPO
UR	UR-PC	PIT-UR-PP-01	Urbano de protección para preservación	PP	A-2002-40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
UR	UR-PC	PIT-UR-UPC-01	Urbano de Protección Conservación	PC	A-200-40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
UR	UR-PR	PIT-UR-UPR-01	Urbano de protección para restauración	PR	B-5002-10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
UR	UR-CMI	PIT-UR-CMI-01	No consolidado para Mejoramiento Integral	CMI	F-202-70	3	3	3	Pareada	56	2,70	8,10	180%	200,00	10,00	1:2	Ninguna
UR	UR-CC	PIT-UR-UCC-02	No consolidado para consolidación	CC	C-502-70	0-3-5	3-0	3	Pareada/C ontinua	48	2,70	10,80	192%	400,00	20,00	1:1	Ninguna
UR	UR-U	PIT-UR-UCD-03	No consolidado para desarrollo	CD	A-502-50	5	3	3	Aislada	56	2,70	5,40	120%	200,00	10,00	1:2	Ninguna





ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA																	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO					EDIFICABILIDAD DEL SUELO			FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES
						RETIROS			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	ALTURAS		ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE		
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			LOCAL	EDIFICACIÓN				COS TOTAL	
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m <sup>2</sup>	m	R	TIPO
UR	RU-CC	PIT-RU-UCC-01	Consolidado para conservación	CC	F-303-75	3	3-0	3	Pareada	88	2,70	21,60	440%	200,00	10,00	1:2	Ninguna
UR	RU-SC	PIT-RU-UCS-02	Consolidado para Sostenimiento	CS	C-202-70	0-3-5-	0-3	3	Pareada /Continua	60	2,70	10,80	480%	400,00	20,00	1:1	Ninguna
UR	UR-CR	PIT-RU-UCR-03	Consolidado para renovación	CR	F-303-75	3	3-0	3	Pareada	56	2,70	7,00	180%	200,00	10,00	1:2	Ninguna

Fuente: Equipo Consultor, 2025  
Elaboración: Equipo Consultor, 2025

Tabla. Tamaños de parcela, características de ocupación y edificación por subcategoría de ordenación rural

TAMAÑOS DE PARCELA, CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION Y EDIFICACION POR SUBCATEGORIA DE ORDENACION									
SUBCLASIFICACION DE SUELO	CATEGORIA DE ORDENAMIENTO	TRATAMIENTO	TAMAÑO DE PARCELA MINIMO	CONSTRUCCION EN PLANTA BAJA (AREA)	NUMERO DE VIVIENDA	NUMERO DE PISOS	VIVIENDA	CONSTRUCCION COMPLEMENTARIAS PARA ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	GALPONES INVERNADEROS
RURAL DE PROTECCIÓN	Rural de protección para áreas protegidas	RESERVA / INTANGIBLE	PROHIBIDO EL FRACCIONAMIENTO Art. 471 COOTAD SOLO HERENCIA MINIMO 5Ha	CONSTRUCCION RESTRINGIDA	—	—	—	—	—
	Rural de protección para ecosistemas naturales	CONSERVACIÓN / RECUPERACIÓN							
	Rural de protección para cursos y cuerpos de agua	CONSERVACIÓN / RECUPERACIÓN							
	Rural de protección para vías y carreteras	PROVISIÓN							
RURAL DE PRODUCCIÓN	Rural de producción agropecuaria con limitaciones moderadas	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	12000m2	COS 40%	VER TABLA DE USOS DE SUELO SEGÚN CLASIFICACION DE SUELO				





	Rural de producción agropecuaria con limitaciones más acentuadas	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	12000 m2	COS 5%
	Rural de producción agropecuaria con ligeras limitaciones	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	12000 m2	COS 5%
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Rural de aprovechamiento Extractivo Minero	MITIGACIÓN / DESARROLLO MINERO	PROHIBIDO EL FRACCIONAMIENTO	COS 1%
	Rural de aprovechamiento Industrial	RECUPERACIÓN / DESARROLLO INDUSTRIAL	6000m2	COS10%
	Rural de aprovechamiento Agropecuario	RECUPERACIÓN	6000m2	COS 10%
RURAL DE EXPANSIÓN	Rural de expansión urbana para desarrollo, Áreas establecidas en el PUGS; solamente podrán ser dotadas de todos los sistemas públicos de soporte para ser	DESARROLLO DE EXPANSIÓN	3000 m2 - 3N ZONAS DE EXPANSION URBANA PREVIO A LA AUTORIZACION DEL MAGAP	COS 5%

**Art. 137.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.** Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

**Art. 138.- Tipologías de formas de ocupación para Edificación.** Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica.

**Art. 139.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.** El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

En caso de que el predio se emplace en más de un polígono de intervención territorial, el coeficiente de ocupación de suelo para infraestructuras de apoyo a la producción o para usos restringidos, se calculará para cada porción a la que pertenezca y no para la totalidad de la superficie.

**Art. 140.- Retiros.** Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

**Art. 141.- Retiro frontal, lateral y posterior.** - Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial. Los retiros frontales en suelo urbano y rural deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Se deberá incorporar área verde que aporte al paisaje urbano de conformidad a lo siguiente:
  - a) En predios con frentes inferiores a 12 metros: el 50 % del frente deberá ser destinado a área verde y el 50 % restante podrá ser destinado a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.
  - b) Para predios con frentes superiores a 12 metros: los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrán ser mayores al 40%, y se podrán utilizar en los retiros frontales únicamente para viviendas unifamiliares y bifamiliares.





- c) En los predios con frente a ejes urbanos podrá pavimentarse hasta el 50% del mismo y se prohíben los estacionamientos en estos, con excepción de los polígonos de intervención territorial en los que este expresamente permitido el uso de parqueaderos.
2. En caso de edificaciones con retiro frontal, los cerramientos deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacios público y privado y deberán tener una altura máxima de 3 metros.
3. En edificaciones con retiro frontal, se permitirá la instalación de cubiertas desmontables destinadas única y exclusivamente a proteger el ingreso de personas y bienes, para usos tales como hoteles, cines, teatros, establecimientos educativos, centros de reunión, iglesias, hospitales y edificios de viviendas multifamiliares. Se podrán instalar desde la línea de fábrica y su ancho no tendrá una dimensión mayor a 2 metros.
4. El uso de retiros frontales se permitirá siempre y cuando se cumpla lo siguiente:
  - a) Que no exista barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado; es decir, que el cerramiento sea de vidrio o que sea desmontable.
  - b) Accesibilidad universal.
  - c) Que no exista construcción de cubierta ciega sobre el retiro; se podrán utilizar elementos retractiles o tipo pérgola con vidrio en un porcentaje del 50%.
  - d) No se podrá impermeabilizar el retiro frontal por lo menos un 50% del área. Se puede utilizar tecnología para dar cumplimiento a lo manifestado.
  - e) Se deberá realizar una contribución de acuerdo a lo que establezca la norma correspondiente.

**Art. 142.- Altura.** - Para el suelo urbano y rural, las alturas de las edificaciones estarán determinadas en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será de 3,50 metros lineales medidos de piso terminado a piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de 4,50 metros lineales.

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la vía o acera hasta el alero en el caso de cubiertas inclinadas o hasta el nivel de la losa de la cubierta plana terminada.

En las edificaciones de hasta cuatro pisos destinadas a la vivienda, se permitirá la construcción adicional de una buhardilla, la cual no tendrá una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso; tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima de la cumbrera será de 5 metros a partir del nivel del alero. No se podrá realizar el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación, a excepción de las que forman las culatas que conforman la buhardilla.

Para edificaciones de hasta cuatro pisos se podrá autorizar la construcción en la terraza de una superficie adicional no mayor al 50% del área correspondiente al piso inmediatamente inferior, siempre y cuando incorpore un retranqueo mínimo de 3 metros en todo el perímetro.

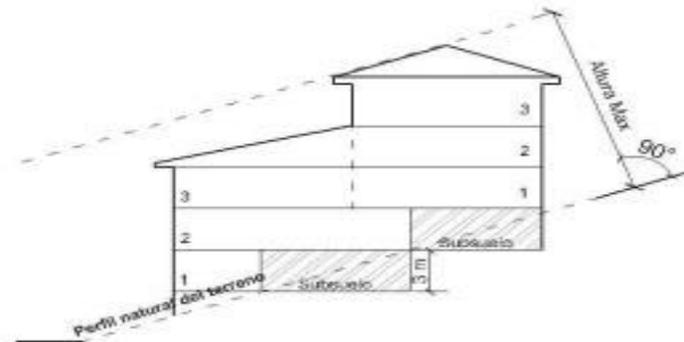
Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno, de la siguiente forma: en caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerara para la altura máxima por establecer, el trazado de una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote y la altura máxima permitida estará enmarcada dentro de la línea paralela a la inicialmente descrita. Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo a los terrenos con pendientes negativas, donde la altura de la edificación se considerará solamente desde la línea de fábrica, si la profundidad de la construcción no sobrepasa los 15 metros.

En caso de terrenos con pendiente de cualquier tipo, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual, se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto





se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación. En la figura próxima se explica gráficamente lo expuesto en este párrafo.



Podrán superar la altura máxima establecida, hasta en 3 metros, a excepción del suelo rural y de los polígonos de intervención territorial, para instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor y cualquier otro elemento que se requiera para la prestación de un servicio. Para el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial de acuerdo a lo siguiente:

Se permitirá la construcción de edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar y bifamiliar de hasta dos pisos, en predios que den frente a vías de sección menor a 6 metros.

Se permitirá la construcción de edificaciones hasta tres pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 6 metros.

Se permitirá la construcción de edificaciones hasta seis pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 8 metros.

Se permitirá la construcción de edificaciones hasta nueve pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 10 metros.

En los polígonos Urbanos, la altura máxima de la edificación se establecerá en función del análisis de tramo que deberá ser aprobado por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, o la entidad municipal competente en la materia.

**Art. 143.- Subsuelos y sótanos.** - Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel natural del terreno.

Los sótanos y semisótanos podrán sobresalir como máximo 90 cm del nivel de la vereda, para lo cual se deberá garantizar accesibilidad universal desde el referido nivel.

Los subsuelos y sótanos no se contabilizarán como pisos adicionales y su superficie no incidirá en el cálculo del índice de edificabilidad.

Cuando la vía no se encuentre construida los sótanos y semisótanos deberán retirarse el 50% del retiro frontal.

**Art. 144.- Altura de edificación.** La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

**Art. 145.- Altura del local.** La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.





**Art. 146.- De los adosamientos.** - Los adosamientos se permitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos deberán ser accesibles y utilizadas para áreas verdes.

En el caso de que un adosamiento genere culatas, éstas deberán ser tratadas con pintura o revestimiento. En el suelo rural se prohíbe los adosamientos.

**Art. 147.- Implantación.** - Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial. Los tipos de implantación podrán ser: continua, pareada y aislada.

**Art. 148.- De los adosamientos.** - Condiciones para el cambio del tipo de implantación. - Las condiciones para el cambio del tipo de implantación son las siguientes:

- a) Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas, siempre y cuando se respete un retiro lateral de 3 metros.
- b) Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación pareada, se aceptarán edificaciones aisladas, siempre y cuando se respete un retiro lateral de 3 metros.
- c) La edificación se podrá adaptar a la implantación predominante en el tramo, cuando ésta supere el 50% de la longitud del tramo. En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana y la edificación podrá acogerse a la implantación que le permita un mayor aprovechamiento del suelo.

En los polígonos Urbanos, así como en los predios adyacentes a la plaza central de las cabeceras urbano parroquiales, la implantación se establecerá en función del análisis del frente de la manzana que deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación.

Se podrá autorizar el cambio del tipo de implantación en suelo urbano en donde al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, el tipo de implantación deberá ajustarse al predominante en el tramo indicado.

En el caso de predios con dos o más frentes, regirá la implantación que permita alcanzar un mayor aprovechamiento. En caso de que el predio colinde con una construcción preexistente ya adosada se permitirá el adosamiento en una altura máxima de dos pisos, previa inspección de la Dirección General de Control Municipal.

**Art. 149.- Predios interiores.** - En el suelo urbano para lotes interiores preexistentes que cuenten con un acceso inferior a seis metros, se permitirá la construcción bajo las siguientes consideraciones:

- a) Se permitirá únicamente una vivienda unifamiliar.
- b) Tipo de implantación: aislada.
- c) Altura máxima de la edificación: 2 pisos.
- d) Se debe cumplir con un retiro mínimo de 5 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación. Sus retiros laterales y posterior serán de 3 metros.
- e) No podrá construir sótanos o subsuelos.
- f) No se podrán fraccionar. Se exceptúan del cumplimiento de este artículo aquellos lotes que técnicamente se sometan a procesos de restructuración con respecto a sus colindantes o el uso de instrumentos de gestión que se emitan para el efecto.

**Art. 150.- Predios urbanos con forma irregular.** - Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero que cumpla con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las





condiciones del predio, a partir de dicha profundidad. El predio deberá cumplir con el resto de determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

**Art. 151.- Retiro frontal mínimo.** - El retiro frontal mínimo en vías planificadas será de 5 metros o, cuando no se traten de vías planificadas el retiro frontal será de 11 metros medidos desde el eje de la vía. Se respetará los derechos de vía definidos por la autoridad competente en tema de vialidad. En los casos en los que de manera previa a la vigencia de la presente ordenanza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora haya autorizado un retiro frontal con un metraje menor al definido en el presente artículo, se estará a lo dispuesto en tal autorización.

**Art. 152.- Relación frente fondo.** - Para el fraccionamiento del suelo rural, las dimensiones frente - fondo deberán guardar una relación de 1:4.

**Art. 153.- Mayor aprovechamiento en usos restringidos en suelo rural.** - En caso de usos restringidos en suelo rural, se podrán autorizar mayores porcentajes de construcción de los establecidos para la vivienda rural unifamiliar, a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin. Para poder alcanzar este aprovechamiento, se deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación de suelo, definidas en cada polígono de intervención territorial.

**Art. 154.- Cálculo del coeficiente de ocupación de suelo en predios emplazados en varios polígonos de intervención territorial.** - En caso de que el predio se emplace en más de un polígono de intervención territorial, el coeficiente de ocupación de suelo para infraestructuras de apoyo a la producción o para usos restringidos, se calculará para cada porción a la que pertenezca y no para la totalidad de la superficie.

**Art. 155.- Autorización para construcción en suelo rural.** - La autorización para construcciones estará sujeta a lo que determinen los estudios existentes de riesgos, validados por la Dirección de planificación y su técnico de riesgos. De no contarse con estudios específicos, la autorización estará sujeta el mapa de la autoridad competente en gestión de riesgos a nivel nacional, y se podrá autorizar edificaciones para los niveles: sin riesgo, muy bajo y bajo; para los otros niveles, se deberá solicitar estudios a detalle bajo los lineamientos y aprobación de la Dirección de Planificación y Área Técnica de Gestión de Riesgos . La ejecución de obras y fraccionamientos en suelo rural será permitida únicamente cuando se cumplan las determinantes de uso y ocupación de suelo y afectaciones establecidas en la presente ordenanza, en las disposiciones legales pertinentes y en la normativa urbanística vigente, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zamora o de los Gobiernos Autónomos Descentralizados que cuenten con delegación de competencia para tal fin.

**Art. 156.- Equipamientos e infraestructuras en suelo rural.** - Para la implantación de equipamientos e infraestructuras de interés a escala nacional, zonal, regional o cantonales, la autorización para el proyecto o para futuras intervenciones que impliquen un cambio sustancial en las dinámicas de movilidad, prestación de servicios o dotación de infraestructuras, estará sujeta a la presentación de un plan complementario por parte de la entidad a cargo de su implementación. En predios destinados para equipamientos e infraestructuras de interés público, a escala barrial o comunal, y que no cumplan con las determinantes de ocupación relativas a tamaño de lote mínimo, retiros y capacidad de aprovechamiento establecidas en esta ordenanza, la factibilidad de implantación será aprobada por la Dirección de Planificación con base en un informe que expida para el efecto; en caso de ser factible se podrá determinar un tamaño de lote inferior al mínimo establecido con el propósito de individualizar el área y permitir el fraccionamiento para su ejecución.





**Art. 157.- Incremento de altura para usos de apoyo a la producción y usos restringidos.** - Para el suelo rural de producción, los usos de apoyo a la producción y usos restringidos, o para la colocación de antenas o sistemas de comunicación, que no se encuentren en zonas con prohibiciones o restricciones derivadas de las actividades de operación de transporte aéreo, podrán edificar hasta una altura máxima de 12 metros, medidos desde el piso hasta la parte más alta de la estructura. En caso de requerir una mayor altura se permitirá a través de concesión onerosa. Para este efecto se solicitarán estudios de integración paisajística.

**Art. 158.- Construcciones en zonas de protección paisajística.** - Se permitirá la construcción en zonas de protección paisajística, siempre y cuando estén vinculadas con el desarrollo del eco-turismo y actividades complementarias de acuerdo al reglamento que se expida para el efecto, el fomento de actividades tradicionales del sector.

**Art. 159.- Determinantes especiales para predios preexistentes que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial.** - Se consideran determinantes especiales para predios preexistentes que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial los siguientes:

- 1) Predios que no cumplen con las condiciones mínimas establecidas en los polígonos de intervención territorial y que se encuentren en suelo urbano.

Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes, que tengan superficies menores al lote mínimo y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, siempre y cuando, se cumpla con lo siguiente:

- a) La altura máxima de la edificación será de dos pisos. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza. Se permitirá una mayor altura para el caso de predios cuyos colindantes cuenten con edificaciones superiores a dos pisos, para lo cual deberán presentar un análisis de integración al tramo.
- b) Las culatas deberán ser tratadas.
- c) Dependiendo del tipo de implantación, los retiros mínimos establecidos serán obligatorios.
- d) Dependiendo de la tipología predominante del tramo, el predio podrá acogerse a dicha tipología.
- d) Deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.
- e) Debe dar frente a una vía pública abierta o existente.
- f) Se permitirá realizar únicamente vivienda unifamiliar que deberá ser adecuada y digna.

Se exceptúan de estas determinantes especiales el suelo de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al tramo construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

- 2) Predios en suelo urbano que no cumplen con los mínimos establecidos en la presente ordenanza, ni con las condiciones especiales descritas.





Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, se podrán aplicar los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, hasta obtener el lote mínimo definido en el Polígono de Intervención Territorial, de conformidad al ordenamiento jurídico vigente.

- 3) Predios que no cumplen con las condiciones mínimas establecidas en el Polígono de Intervención Territorial en suelo rural.

Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo rural, siempre y cuando, se cumpla con lo siguiente:

- a) La altura máxima de la edificación será la que determine el Polígono de Intervención Territorial. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza.
- b) Los retiros mínimos establecidos serán obligatorios.
- c) Deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.
- d) Solo se permitirá hacer vivienda unifamiliar.
- e) La vivienda deberá ser adecuada y digna, en los términos definidos en la ley.
- f) Deberá contar con un acceso que garantice el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y de asistencia de seguridad, saneamiento, entre otros.
- g) Que se encuentre dentro procesos de fraccionamiento o lotización aprobados por el GAD del Cantón Zamora. Se podrá construir en lotes preexistentes siempre y cuando no hayan sido fraccionados con fines comerciales.

Se exceptúan de estas determinantes especiales los predios preexistentes que se encuentren en el suelo de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo. Si el predio preexistente no cumple las condiciones antes descritas, se podrán ejecutar procesos de unificación, reajuste de suelo o reestructuración de lotes hasta obtener el lote mínimo definido en el Polígono de Intervención Territorial, de conformidad al ordenamiento jurídico vigente.

Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

- 4) Predios preexistentes urbanos que no cumplen con los mínimos establecidos en la presente ordenanza, ni con las condiciones especiales descritas.

En el caso de que un predio preexistente urbano no cumpla con los mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial, se podrá realizar un proyecto conjunto con el o los predios colindantes, considerándose entonces a estos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico.

**Art. 160.- Distancia entre bloques.** La construcción en bloques deberá cumplir mínimo con 2m libres entre cada construcción. Esta distancia deberá ser medida desde y hasta los elementos arquitectónicos más sobresalientes de cada bloque. Para la construcción en bloques se deberá presentar el proyecto arquitectónico completo.

### SECCIÓN III APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN





**Art. 161.- Aplicación de la Zonificación.** La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes;
- b) Si un lote está ubicado en áreas residenciales de alta densidad y supera en dos veces el área mínima establecida, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas;
- c) Si el área de un lote en zonas de baja densidad, supera en tres veces el área mínima establecida en la respectiva zonificación de la zona de planeamiento, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas;
- d) En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

**Art. 162.- Zonificación establecida.** La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención detallado en las tablas de la presente ordenanza.

**Art. 163.- Imposibilidad de aplicación de la norma.** Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

#### SECCIÓN IV INTENSIFICACIÓN EN LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

**Art. 164.- Edificabilidad Onerosa.** Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de Construcción.

**Art. 165.- Autorización de Incremento de Edificabilidad.** El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

**Art. 166.- Autoridad Administrativa Responsable.** La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.

**Art. 167.- Incremento.** Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación del suelo según el PUGS.

**Art. 168.- Casos en que es posible el incremento de área de edificación.** El incremento de área de edificación será posible cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de





vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros usos.

### CAPÍTULO XIII DEL ESPACIO PÚBLICO

**Art. 169.- Definición.-** Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

**Art. 170.- Componentes.-** El espacio público comprende, está conformado por los siguientes componentes: Principales y Complementarios.

#### Son Principales los siguientes:

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

#### Son Complementarios los siguientes:

- a) Equipos o muebles urbanos:
  - b) De comunicación: mapas de localización de información pública, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruido, teléfonos, carteleras.
  - c) De ambientación: luminarias peatonales y vehiculares, protectores de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas, murales.
  - d) De organización: parada de buses, tope de llantas, semáforos.
  - e) De salud e higiene: baños públicos, contenedores de basura.
  - f) De servicios: parquímetros, casetas de turismo y ventas, muebles de lustrabotas.
  - g) De recreación: juegos para adultos e infantiles.
  - h) De seguridad: pasamanos, barandas, cámaras de televisión para vigilancia y para tráfico, sirenas, hidrantes.
  - i) De nomenclatura: domiciliaria o urbano.
  - j) De señalización vial.
- k) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles o bosques.

**Art. 171.- Autorización de uso.** En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.





En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

**Art. 172.- Accesibilidad.** Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) y su Reglamento.

**Art. 173.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo.** Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y se podrá autorizar su utilización para uso compatible con la condición del espacio.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

**Art. 174.- Áreas verdes, comunitarias y vías.** En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Zamora como bienes de dominio y uso público.

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

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

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





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

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

**Art. 175.- Tipos de afectaciones.** - Para la ocupación del suelo se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

**Art. 176.- Afectaciones por obra o interés público.** - Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad. Estas afectaciones se recogen en el anexo del instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante a la presente ordenanza.

**Art. 177.- Afectaciones por protección.** - Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afectación se delimitan con base a la normativa nacional de acuerdo al caso y a los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora.

**Art. 178.- Subclasificación de afectaciones por protección.** - Las afectaciones por protección se subclasifican en:

- a) Afectación por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas (FMR).
- b) Afectación por amenaza de inundación.
- c) Afectación por franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.
- d) Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias.
- e) Franjas de afectación por protección de taludes.
- f) Afectación por derecho de vía.
- g) Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica.

**Art. 179.- Afectación por susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas (FMR).** - En las áreas definidas con susceptibilidad alta y muy alta a fenómenos de remoción de masas que constan en el Mapa de Afectaciones por Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas, no se podrá realizar el emplazamiento de asentamientos humanos; es decir, edificaciones destinadas al uso residencial y otros que impliquen densificación.

**Art. 180.- Criterios de manejo de las áreas con susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas.** - Para predios que se encuentren ubicados en áreas con susceptibilidad por Fenómenos de Remoción de Masas se observará lo siguiente:





- a) Las determinantes de ocupación en suelos con amenazas por susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masa, se encuentran detalladas en cada polígono de intervención territorial.
- b) En casos de edificaciones en predio con amenazas con susceptibilidad media y baja por Fenómenos de Remoción de Masas, que supongan alteraciones topográficas o hidráulicas, la Dirección de Planificación y Área Técnica de Gestión de Riesgos, dispondrá la realización de estudios complementarios de restauración o mitigación obligatorios. La Comisión de Gestión Ambiental de la misma forma establecerá los estudios para minimizar el impacto ambiental y paisajístico.
- c) Para las obras de infraestructura pública existentes en zonas de susceptibilidad alta y muy alta, en el caso de presentar problemas por inestabilidad del terreno, previo a cualquier intervención se deberá contar con el criterio técnico de la Dirección de Planificación y Área Técnica de Gestión de Riesgos.
- d) Para las edificaciones existentes en zonas con susceptibilidad por Fenómenos de Remoción de Masas Alta y Muy Alta, que cuenten con el respectivo permiso de construcción, solo podrán hacer obras menores de mantenimiento.
- e) Las áreas que se consideran restringidas por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas pueden ser actualizadas y recategorizadas con base en estudios geotécnicos de detalle, que contengan exploraciones de campo (métodos directos e indirectos), ensayos de laboratorio, determinación de parámetros geo mecánicos, determinación de factores de seguridad por corte, entre otros, de acuerdo a la norma técnica vigente.
- f) Estas actualizaciones o recategorizaciones pueden ser realizadas de manera particular, para ello se deberá delimitar un polígono de estudio, el cual será definido conjuntamente por las Direcciones de Planificación y de Gestión de Riesgos. La Dirección de Planificación y Área Técnica de Gestión de Riesgos con base en un recorrido de campo emitirá los términos de referencia para la elaboración del mismo.
- g) Las zonas con susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masas se consideran de ocupación condicionada; por tanto, cada Polígonos de Intervención Territorial contendrá una norma de ocupación establecida en función de los estudios geológicos y geotécnicos existentes. Bajo estos parámetros, para cualquier intervención, deberán realizarse estudios geotécnicos de manera puntual cuyos lineamientos los establecerá la Dirección de Planificación y Área Técnica de Gestión de Riesgos, conforme lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción y con base en las recomendaciones de los estudios existentes.
- h) En las zonas de susceptibilidad baja y sin amenaza, de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Construcción se deberán realizar estudios de mecánica de suelos, con el objetivo de determinar la capacidad portante del suelo y humedad natural del mismo, el profesional a cargo del estudio emitirá las recomendaciones para el tipo de cimentación y sistema de drenaje adecuado.

**Art. 181.- Reconsideración de la norma en predios localizados en zonas con susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masas.-** El predio afectado en zona de susceptibilidad media o baja que presente determinantes distintas a las establecidas en el Polígonos de Intervención Territorial, Podrá solicitar tratamiento igualitario a las determinantes establecidas en el Polígono de Intervención Territorial, siempre que presente los estudios de detalle favorables que la Dirección de Gestión de Riesgos señale.

**Art. 182.- Afectación por amenaza de inundación. -** Son limitaciones al uso del suelo determinadas en función de la planificación Hídrica Nacional del Ecuador, que define el período de retorno como nivel de prevención establecido para 100 años, para el cantón Zamora. Todas las inversiones públicas en áreas con amenazas de inundación deberán contar con estudios de detalle y la construcción de





obras de mitigación, que se sujetarán a los términos de referencia que emita el ente competente con base en la norma técnica vigente. La construcción de edificaciones está permitida para los predios ubicados en zonas planificadas de la ciudad que constan dentro de las áreas de inundación, en las cuales se hayan ejecutado obras tales como vías, parques lineales u otras obras de interés público, o en su defecto existan reservas de áreas verdes claramente definidas, se acogerán las determinantes establecidas en el Polígono de Intervención Territorial donde se emplacen.

**Art. 183.- Afectaciones sin estudios de inundación.** - En caso de no existir estudios de inundación, los retiros para la edificación, desde los cuerpos de agua como ríos, quebradas, canales de riego y lagunas deberán respetar los márgenes de protección correspondientes y que se encuentre determinados en la presente ordenanza y en el instrumento técnico anexo, hasta que se cuente con los estudios específicos que se desarrollen para dicho efecto.

**Art. 184.- Reconsideración de la afectación por amenaza de inundación.** - Los predios localizados en zonas de restricción por amenaza de inundación y que no posean obras previas o planificación, serán habilitados una vez se cuenten con los estudios de control de inundaciones y mitigación definidos por las normas legales vigentes.

**Art. 185.- Afectación por Franjas o Márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.** - Estas franjas se consideran como áreas de servicios ambientales y de seguridad ante amenaza de inundación, en ellas se prohíben todo tipo de asentamientos humanos y edificación. La determinación del área de afectación de la franja se considerará a partir del borde superior de la cota máxima de inundación de la corriente natural definida por la entidad administrativa municipal encargada.

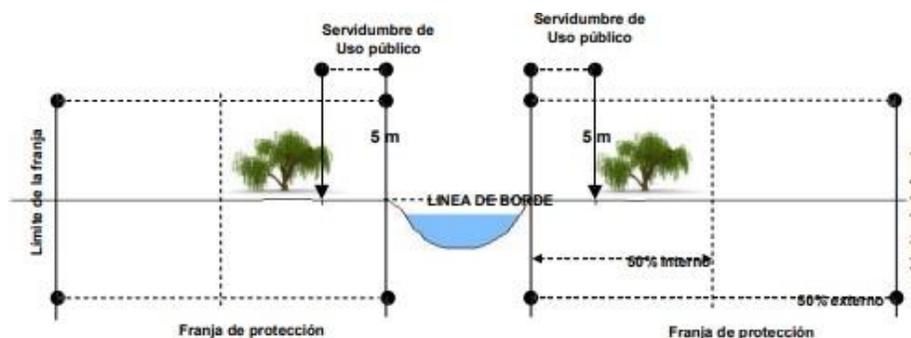


Gráfico: determinación de los márgenes de protección

**Art. 186.- Dimensiones de las márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.** Las dimensiones por franjas de afectación de manera excepcional, las franjas de protección con las siguientes características, se tomará en cuenta las siguientes dimensiones:

**CUADRO DE MARGENES DE PROTECCION RED HIDRICA CANTON ZAMORA**

Categoría	Márgenes de protección desde los bordes (Máximas Crecientes) (m)
Ríos principales (Zamora, Bombuscaro, Jamboé)	30m





y Yacuambi)	
Quebradas (canalizadas o no)	Canalizadas -7m No Canalizadas - 15m
Quebradas (embauladas)	3m Medidos desde el Borde del Embaulado
Lagunas naturales	30 m
Reservorios de agua	15m
Quebradas de Cauce Pequeño / Arroyos /lechos secos	7 m
Delta entre los Ríos Zamora y Yacuambi	100m

**Art. 187.- Afectaciones específicas por márgenes de protección.** - Se establecen las siguientes áreas de afectación específicas:

Para las zonas Rurales: La Pista, Mejeche, Chamico, Namirez Bajo, Nambija Bajo, La Saquea, Sector Numpam. El margen de protección del Rio será de 50m.

#### CAPÍTULO XIV HABILITACIÓN DEL SUELO Y DESARROLLO URBANO

##### SECCIÓN I ESPACIO URBANO

**Art. 188.- Habilitación del suelo.** La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento 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.

Para la habilitación del suelo se realizarán los procesos establecidos en la Ley, en el cantón Zamora se permitirán las siguientes propuestas de fraccionamientos de predios de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

- a) Urbanizaciones;
- b) Subdivisión urbana;
- c) Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social;
- d) Subdivisión rural para asentamientos humanos;
- e) Fraccionamiento agrícola.

**Art. 189.- Urbanizaciones.** Son propuestas de iniciativa privada que tienen como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana o de expansión urbana en diez o más lotes resultantes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del lote mínimo establecido en la zonificación respectiva multiplicada por diez. Las Urbanizaciones serán aprobadas por el Concejo Municipal del cantón Zamora.

El frente en ningún caso será menor de 8 metros en zonas consolidadas y de 10 metros en zonas no consolidadas, y el espacio libre podrá ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros





obligatorios, será por lo menos de sesenta metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente.

**Art. 190.- Condiciones para la habilitación del suelo en urbanizaciones.** Para la habilitación del suelo en urbanizaciones se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos;
- b) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo;
- c) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes;
- d) Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal;
- e) Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

**Art. 191.- Subdivisión Urbana.** Son propuestas de iniciativa privada que tiene como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana en dos a diez lotes resultantes.

Con el objetivo de un adecuado desarrollo urbano, en el área de expansión urbana, las subdivisiones están restringidas a los criterios técnicos de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal, la misma que evaluará los proyectos de fraccionamientos de acuerdo al plan que para el efecto será elaborado.

Las subdivisiones urbanas serán aprobadas por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado.

**Art. 192.- Condiciones para la habilitación del suelo en subdivisión urbana.** Para la habilitación del suelo en la subdivisión urbana, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos;
- b) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo;
- c) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes;
- d) Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal;
- e) Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, y en caso de que los lotes resultantes no cumplan con el área mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

**Tabla.** Características sobre urbanizaciones y subdivisiones urbanas del cantón Zamora

CARACTERISTICAS SOBRE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES URBANAS	
Lote mínimo	Entre 162m <sup>2</sup> - 400m <sup>2</sup> (de acuerdo PIT)
Frente mínimo	9 m
Retiro	3m - 5m (de acuerdo PIT)





Retiro posterior	2m - 4m (de acuerdo PIT)
COS	60%
CUS	130- 210% (de acuerdo PIT)
Altura de edificaciones	5 pisos máximo (de acuerdo PIT)
Tipo de edificación	Unifamiliar

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 193.- Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social.-** Se consideran como tales, todas las actuaciones urbanísticas que tienen como objetivo principal el suelo destinado a la vivienda de interés social como urbanizaciones y proyectos de vivienda promovida por iniciativa pública.

Estos proyectos tienen como objetivo principal el de habilitar el suelo para vivienda de personas con escasos recursos económicos, para reasentamientos humanos de predios en riesgo o personas en movilidad humana.

Podrán ser implantados en suelo urbano, de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural. No podrán ser implementados en zonas de conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con clara vocación agrícola; que además cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de impacto ambiental.

**Art. 194.- Promotores de Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés social.-** Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social, los proyectos que buscan una solución al déficit de vivienda para las personas con bajos recursos económicos. Pueden ser promovidos por:

- a) El Gobierno Municipal por administración directa o mediante convenios suscritos con otros niveles de gobierno, con ONGs, u otras instituciones que financien o ayuden con el financiamiento de estos proyectos;
- b) El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) por administración directa o en coordinación con instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio, las califique como tales.

**Art. 195.- Calificación como proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social.-** Le corresponde a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo a los análisis socioeconómicos respectivos.

**Art. 196.- Procedimiento para calificación de Proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social.** La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- a) Recepción de solicitudes y/o pedidos;
- b) Socialización del proyecto en el lugar de implementación;
- c) Análisis socioeconómico de los aspirantes;
- d) Calificación de aspirantes;





- e) Informe de calificación como Proyecto de vivienda de interés social.

**Tabla.** Características sobre urbanizaciones de vivienda de interés social.

CARACTERÍSTICAS SOBRE URBANIZACIONES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
<b>Lote mínimo</b>	128m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	8 m
<b>Retiro</b>	3m – 3m (de acuerdo a línea de fábrica)
<b>Retiro posterior</b>	3m (hasta su piso superior – no se permite volados)
<b>COS</b>	60%
<b>CUS</b>	130
<b>Altura de edificaciones</b>	2 pisos
<b>Tipo de edificación</b>	Unifamiliar

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 197.- Subdivisión rural para asentamientos humanos.-** Son aquellas que tienen por objetivo el fraccionamiento de un predio o parte de él, en varios lotes con el objetivo de promover asentamientos humanos. Estas lotizaciones solo se podrán implementar en el área de expansión de los centros poblados existentes, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 198.- Consideraciones para la subdivisión rural de asentamientos humanos.-** Para proceder con la subdivisión rural de asentamientos humanos, se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo;
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes;
- Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal;
- Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

**Art. 199.- Fraccionamiento Agrícola.** Comprende la división de terrenos ubicados en suelo rural, destinados a vegetación natural, cultivos o explotación agropecuaria, donde se permitirá el fraccionamiento de acuerdo a la codificación asignada. En este tipo de fraccionamiento no se exigirá área verde. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en las leyes agrarias, y al PDOT. Para este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de máximo 2 pisos de altura.

**Art. 200.- Consideraciones para el fraccionamiento agrícola.** Para proceder con el fraccionamiento agrícola, se considerará lo siguiente:





- a) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo;
- b) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes;

Para proceder con cualquier tipo de construcción en los lotes resultantes se necesita del permiso de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico.

## SECCIÓN II GENERALIDADES

**Art. 201.- Soterramiento y adosamiento de redes.** Deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica establecidos por los organismos competentes y someterse a su aprobación previa, siempre que el proyecto cuente con todas sus instalaciones con redes soterradas.

**Art. 202.- Condicionamientos para empresas de telefonía y energía eléctrica.** Las empresas de telefonía y energía eléctrica no podrán dar servicio ni facilidades de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o de expansión, en áreas de protección y en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

**Art. 203.- Fraccionamientos y urbanizaciones.** En fraccionamientos y urbanizaciones los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo, en concordancia a los retiros establecidos en esta ordenanza.

**Art. 204.- Prohibición.** Queda prohibida la división en terrenos del que resulten lotes que no tengan acceso a una vía.

## SECCIÓN III HABILITACIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS ESPECIALES

**Art. 205.- Proyectos Especiales.** Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con granjas, establos, zoo criaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura, los cuales solo se podrán implementar en suelo de recursos naturales renovables (RNR).

Estos proyectos, podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 10.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 206.- Servicios básicos.** La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación del GAD Municipal.

**Art. 207.- Imagen del proyecto.** Los proyectos que se construyan en áreas de protección y/o aprovechamiento, se sujetarán a las siguientes regulaciones:

- a) **Nivel arquitectónico:** Deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación con relación a su topografía original; y,





- b) **Nivel urbanístico:** Considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas.

**Art. 208.- Protección al medio natural.** - La propuesta incluirá proyectos de forestación y reforestación, jardinería, huertos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas del área.

**Art. 209.- Procedimiento.** Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, con el informe favorable del GAD MUNICIPAL respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y recolección, tratamiento y desalojo de aguas servidas;
- b) Informe de pre factibilidad emitido tanto por la Dependencia Municipal encargada de la Gestión Ambiental, como por la encargada de la gestión de riesgos;
- c) Presentación del proyecto a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico con la documentación referida a la Aprobación de Planos y del Permiso de Construcción.

#### SECCIÓN IV ÁREAS PROTEGIDAS

**Art. 210.- Áreas de Protección.** Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente, se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo. Se consideran áreas de protección las siguientes:

- a) **Bosque y Vegetación Protector:** El Ecuador cuenta con un Sistema Nacional de Áreas Protegidas que abarca tres subsistemas: el Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador (PANE), áreas protegidas de los gobiernos seccionales, áreas protegidas comunitarias, indígenas y/o afroecuatorianas, y el de áreas protegidas privadas. Sin embargo, aparte de estas figuras de conservación también existen en el país los denominados Bosque Protectores, categoría que pertenece al Patrimonio Forestal del Estado;
- b) **Bosque de vegetación Natural:** El Bosque natural es un ecosistema arbóreo, primario o secundario, regenerado por sucesión natural, que se caracteriza por la presencia de árboles de diferentes especies nativas, edades y portes variados, con uno o más estratos. Para fines de la presente norma, no se considera como bosque nativo a formaciones pioneras, y aquellas formaciones boscosas cuya área basal, a la altura de 1.30 metros del suelo es inferior al 40 % del área basal de la formación boscosa nativa primaria correspondiente. Constituye un recurso natural de importancia ecológica porque a través de ella se puede conocer gran cantidad de información relacionada con los aspectos ecológicos de la región. En esta subcategoría se reducen al mínimo las actividades antrópicas con el objeto de detener el proceso de deterioro paulatino por explotación y sustitución de la vegetación nativa. Área con el potencial para propiciar la creación y reglamentación de un fondo de servicios ambientales;
- c) **Zonas de amenaza y riesgo:** Son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y





por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, zonas inundables, deslizamientos, derrumbes. Incluye las áreas de amenaza alta (por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) y las áreas de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo. Las zonas con condiciones de riesgo y las zonas de amenaza alta, harán parte del suelo de protección hasta tanto se realicen los estudios de riesgo o de amenaza de detalle que definan su mitigabilidad o no. Dichos estudios, determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección. Una vez sean redelimitadas dichas zonas, les aplicarán las demás normas generales del polígono en el que se ubiquen.

1. **Amenaza:** Es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o inducido por el hombre que puede ocasionar graves daños a una localidad o territorio. Las amenazas pueden ser naturales, socio naturales y humanas.
2. **Vulnerabilidad:** Es el conjunto de condiciones ambientales, sociales, económicas, políticas y educativas que hacen que una comunidad esté más o menos expuesta a un desastre, sea por las condiciones inseguras existentes o por su capacidad para responder o recuperarse ante tales desastres. El grado de vulnerabilidad de una población expuesta a una amenaza puede ser reducido si es que se diseñan acciones de preparación para las emergencias o si se reducen las condiciones de riesgo existentes mediante las políticas y estrategias de desarrollo local.
3. **Riesgo:** Es la probabilidad de que el desastre suceda como consecuencia de la combinación de las amenazas con las condiciones de vulnerabilidad.

$$\text{Riesgo} = \text{Amenaza} * \text{Vulnerabilidad}$$

**Art. 211.- Usos y Actividades relativas a la protección ambiental.** Tenemos los siguientes:

- a) **Preservación:** Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún tipo de actuaciones.
- b) **Conservación:** Mantenimiento de las características y situación actual.
  1. **Conservación estricta:** Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico o cultural, admite pequeñas actuaciones de mejora.
  2. **Conservación activa:** Participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible, respetando tasas de renovación, reposición, etc.
- c) **Regeneración y mejora:** Tratamientos capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos. Básicamente consisten en la restauración de la vegetación natural propia del lugar, permitiendo su propia evolución o mediante revegetación dirigida, reforestación y desarrollo de árboles, matorral o pastos, restauración o mejora de la red de drenaje superficial y movimientos ligeros de tierras u otro tipo de actuaciones leves para la consecución de aquellos fines.





- d) **Restauración:** Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.
- e) **Reforestación:** Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos. Sustitución de especies introducidas por especies nativas.
- f) **Restauración de espacios de interés:** Se encuentran las acciones encaminadas a la restauración de áreas arquitectónicas de importancia, sitios arqueológicos, etc.
- g) **Actividades científico-culturales:** Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.

**Art. 212.- Condiciones generales de implantación del uso protección.** Las condiciones serán las siguientes:

- a) **Protección del suelo.** La protección del suelo observará lo siguiente:
  - 1. Se prohíbe la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.
  - 2. En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30% realizar actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.
  - 3. Realizar las prácticas agroproductivas que contemplen la conservación de los suelos.
  - 4. Se prohíben las actividades agroproductivas que pongan en peligro la estabilidad de los suelos o supongan su eliminación o degradación.
  - 5. Se prohíbe el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/o obras necesarias para el control de la erosión en suelos agrícolas siempre y cuando se cuenten con los permisos respectivos.
  - 6. Toda modificación del uso o aprovechamiento del suelo, debe estar fundamentada en un estudio agro ecológico e interpretación de su capacidad de uso, a excepción de las categorías de conservación y recuperación.
  - 7. Las zonas incorrectamente utilizadas deben restaurarse, regenerarse o recuperarse, a sus condiciones iniciales.
  - 8. En las zonas susceptibles de riesgo a erosión o a deslizamientos se evitarán los cultivos, la alteración de la vegetación arbustiva y leñosa. Se repoblarán con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles.
- b) **Protección y gestión de la vegetación silvestre.** En lo referente a protección y gestión de la vegetación silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:
  - 1. Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.





2. Se deberá impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 50% y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.
  3. En las áreas definidas de conservación y recuperación se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose por estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.
  4. La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, siendo necesario evaluar las repercusiones ecológicas en el medio.
  5. Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal deberán ser autorizadas por los organismos locales competentes de control.
- c) Protección de la fauna silvestre.** En lo referente a protección de la fauna silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:
1. De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos, así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.
  2. Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.
  3. El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna. Así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado "efecto-barrera", procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.
  4. Se impulsarán medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen "efecto-barrera" sobre el movimiento de la fauna.
  5. Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.
- d) Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio.** En lo referente al mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio, deberá observarse las siguientes disposiciones:
1. Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.
  2. Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.
  3. Se fomentará el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.
  4. Se impulsará la restauración de los bosques de ribera de cuerpos de agua que vincula fragmentos vegetales, posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.





5. La evaluación de impactos ambientales de planes y proyectos deberá fomentar los efectos positivos y la minimización de los negativos de los procesos ecológicos como: los ciclos y circulación de la materia orgánica, agua o nutrientes y las interacciones entre organismos como la depredación, la competencia, el mutualismo, el intercambio de individuos o la selección natural.
- e) **Protección del paisaje.** En lo referente a la protección del paisaje, deberá observarse las siguientes disposiciones:
1. La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.
  2. Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.
  3. Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, líneas de alta tensión, repetidores de radio, televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde asentamientos humanos, vías de comunicación y lugares frecuentados por el público.
  4. La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.
  5. Se deberá mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor deberán definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.
  6. Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales, salvo aquella publicidad autorizada por órgano competente de conformidad con la ley. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.
  7. Se impulsará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.
- f) **Zonas de riesgo.** En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:
1. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural.
  2. Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en esta normativa. Por tanto, en las áreas con pendientes mayores al 30% y en las márgenes





de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservarse la cobertura vegetal.

#### SECCIÓN V HABILITACIÓN DE SUELO EN ÁREAS PROTEGIDAS

**Art. 213.- Proyectos a implantarse en áreas de protección ecológica y patrimonial.** Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamientos culturales, turismo, recreativos y deportes; siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 50.000 m<sup>2</sup> y tendrán que cumplir con las exigencias impuestas por el Ministerio de Ambiente, Agua y transición ecológico (MAATE).

**Art. 214.- Servicios básicos.** La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas de protección y/o aprovechamiento será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte del GAD Municipal.

#### SECCIÓN VI ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**Art. 215.- Sistema vial.** Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público. Los fraccionamientos y subdivisiones destinados a la construcción de viviendas, se sujetarán a las especificaciones contenidas en el PUGS.

En cuanto al derecho de vía, se sujetará a la normativa emitida al respecto por parte del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal según fuere del caso.

Para fraccionamientos agrícolas, el ancho mínimo para el acceso vial se establece en 10 m en caso de accesos carrozable, y en 4 metros en caso de accesos no carrozable.

**Art. 216.- Estructura Vial.** La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial diseñará la estructura vial: Red de vías expresas, arteriales, colectoras, locales, peatonales, ciclo vías y escalinatas.

En todo tipo de fraccionamientos el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta Ordenanza, previa aprobación de la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, de conformidad con el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Art. 217.- Criterios de manejo urbano, zonas viales.** La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50 m.

Debe preverse la máxima altura que alcance la especie, a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.

La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de





arborización esté a "tresbolillo", es decir con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes. Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de materia, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

## CAPÍTULO XV DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN Y EL PAISAJE

### SECCIÓN I DE LAS FRANJAS DE PROTECCIÓN

**Art. 218.- Áreas de Protección.** Cuando existan elementos hídricos y de alta tensión, se deberán respetar los retiros exigidos por la Autoridad Competente, y la presente Ordenanza Municipal. Estas áreas se denominarán Áreas de Protección y no podrán ser consideradas como áreas verdes comunales.

**Art. 219.- Protección de la vegetación, espacios y elementos naturales.** El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la vida, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

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

### SECCIÓN II ORDENAMIENTO DEL PAISAJE

**Art. 220.- De la regulación y delimitación de la extensión del dominio de las riberas de los ríos.** Constituyen bienes de uso público las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.





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

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

En el caso específico del Río Bombuscaro, la franja de protección se podrá extender hasta 50m., medidos a partir de la línea de máxima creciente promedio anual, en el caso que la máxima creciente límite con un talud debe considerarse una franja de protección de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente desde el borde superior del talud.

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

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

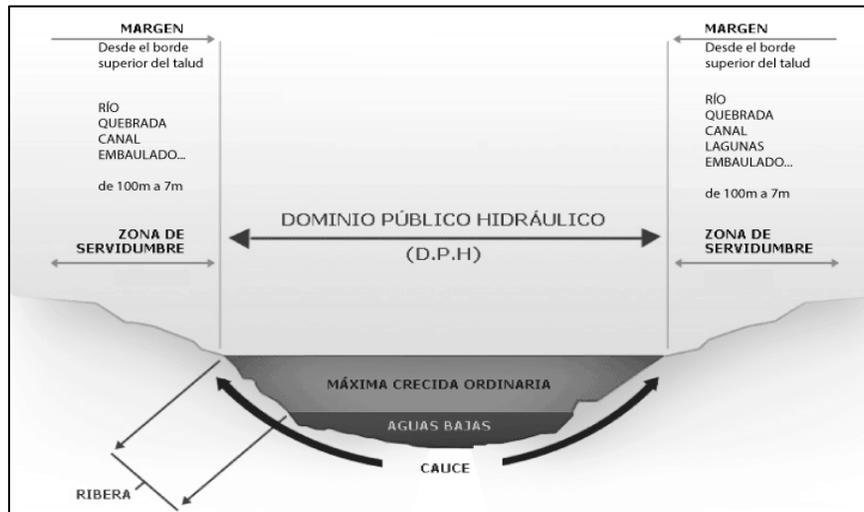
En caso de proyectos de entes privados para utilización exclusiva y temporal, deberán solicitar aprobación por parte del GAD Municipal y deberán realizar el pago de la regalía que determinará el Departamento respectivo de la municipalidad.

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

**Art. 221.- Márgenes de Protección de Ríos, Quebradas y Lagunas.** Los propietarios de predios colindantes con ríos, quebradas, lagunas, o que estén atravesados por líneas de alta tensión, oleoductos o similares deberán respetar las fajas de afectación determinadas por el Municipio u otras instancias correspondientes. Dichas franjas de afectación quedarán limitadas en su uso y queda prohibido dentro de las mismas cualquier tipo de construcción.

**Ilustración 1.** Margenes de proteccion.





Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 222.- Quebradas y laderas con sus franjas de protección.** Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación o subdivisión del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud.

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

**Art. 223.- Retiro de Protección.** El propietario de un terreno colindante con ríos, quebradas y lagunas, que desee subdividirlo o urbanizarlo, deberá entregar sin costo al Municipio, como retiro de protección, una franja de terreno correspondiente a la faja de afectación por protección.

**Art. 224.- Taludes con sus franjas de protección.** Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, 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 aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

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

**Art. 225.- Fajas de protección especial.** Se consideran franjas de protección especial a las franjas que protegen de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos, acueductos, y canal de riesgo.





**Art. 226.- Trazado urbanístico.** Si un proyecto de asentamiento urbano es junto a ríos y/o quebradas, se observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.

**Art. 227.- Labores agrícolas o de jardinería.** Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios podrán utilizar dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido, la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas y lagunas naturales, ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

**Art. 228.- Faja de protección de transmisión eléctrica de alta tensión.** En el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, se procederá conforme al voltaje, y estará distribuido de la siguiente forma:

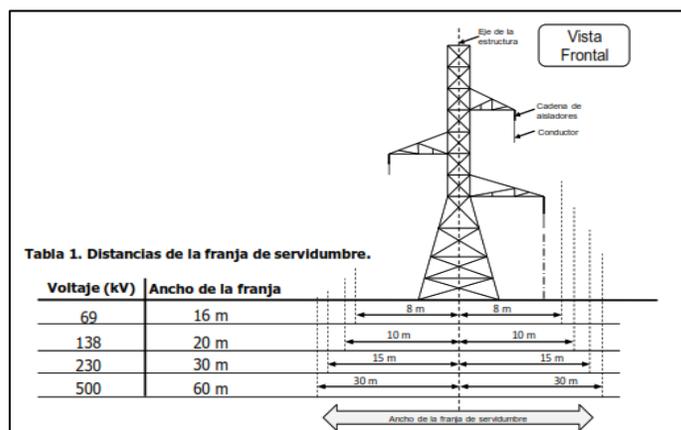
**Tabla.** Tamaños de parcela, características de ocupación y edificación por subcategoría de ordenación rural.

FRANJAS DE PROTECCIÓN	ANCHO DE FRANJA DE PROTECCIÓN
Si el voltaje es de 69 Kv	Desde el eje 8.00 metros a cada lado del eje (total 16 m.)
Si el voltaje es de 138 Kv	Desde el eje 10.00 metros a cada lado del eje (total 20 m.)
Si el voltaje es de 230 Kv	Desde el eje 15 metros a cada lado del eje (total 30 m.)
Si el voltaje es de 500KV	Desde el eje 30 metros a cada lado del eje (total 60 m.)

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

## Ilustración 2. Franja de protección eléctrica



Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 229.- Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal.** Todo fraccionamiento del suelo contemplará áreas para espacios verdes y equipamiento comunal. El área destinada para





este efecto no será inferior al 15% y no podrá superar el 35% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5.

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes iguales al 20%, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio.

Los linderos de los lotes privados hacia las áreas verdes y equipamiento comunal serán frentes vivos, y podrán tener fachada e ingreso peatonal hacia las mismas. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos o quebradas, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes, sino únicamente el equipamiento comunal que se lo ubicará en el área útil del terreno. Esta disposición regirá para todo proyecto de habilitación del suelo.

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

**Art. 230.- Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible.** No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el porcentaje exigido al momento de haberse aprobado para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario;
- b) Fraccionamientos agrícolas con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización;
- c) Predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados. En este caso, si el porcentaje del área destinada a entregarse, resultare menor al lote mínimo establecido en la zonificación respectiva; el urbanizador entregará el equivalente del porcentaje en dinero, según el avalúo catastral actual;
- d) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio, Ministerio de Obras Públicas o Consejo Provincial de ZAMORA CHINCHIPE (Prefectura), que sean declaradas de utilidad pública;
- e) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial de Zamora Chinchipe





(Prefectura), y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendientes del 30%.

**Art. 231.- Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal.** El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al Municipio, con la respectiva acta definitiva. Con posterioridad al traspaso de dominio, se podrá suscribir con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Estas áreas no podrán ser vendidas ni permutadas por la municipalidad, ni destinadas a otro fin; así como no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituyere calle, plaza pública o espacio público, de conformidad con el Art. 428 del COOTAD.

**Art. 232.- Diseño de Lotes.** Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

En urbanizaciones nuevas, los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente - fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 30° de la pendiente.

**Art. 233.- Infraestructura básica.** Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:

- a) Vías afirmadas y lastradas;
- b) Aceras, bordillos, y cunetas.;
- c) Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios;
- d) Sistema de Agua Potable;
- e) Sistema de alcantarillado sanitario;
- f) Redes de energía eléctrica;
- g) Áreas Verdes.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la Municipalidad.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías afirmadas y lastradas.

La gestión y administración de la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario será pública a través del GAD Municipal o comunitaria a través de una junta de usuarios del servicio. En cualquier caso, para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad.





**Art. 234.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.** Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y serán ejecutadas por:

- a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
- b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con el GAD Municipal. El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

**Art. 235.- Verificación y catastro de áreas comunales.** La Unidad de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

**Art. 236.- Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura.** El Municipio recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido.

En las subdivisiones la recepción lo hará la unidad técnica correspondiente previo informe de la Dirección de Obras Públicas, en caso de existir obras de infraestructura.

La Dirección de Movilidad y Obras Públicas recibirá la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario una vez se hayan consolidado al menos el 75% de viviendas de los lotes En los que se haya fraccionado o subdividido.

## CAPÍTULO XVI EDIFICACIONES

### SECCIÓN I RETIROS

**Art. 237. Aprovechamiento urbanístico.** Es la capacidad de edificación de un predio, que debe cumplir con los condicionamientos establecidos en esta ordenanza, cuyas características se encuentran determinadas en la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

**Art. 238.- Edificación.** Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano o suelo rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Cumplirá con las especificaciones técnicas contenidas en el Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

**Art.- 239.- Retiro frontal.** En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones de ningún tipo que aumenten el volumen edificado.





**Art. 240.- Retiros Laterales y Posteriores.** Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Cuando se establezca un retiro lateral en el predio; se permite adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje, en ningún caso para locales habitables y/o comerciales.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras, sea cual fuere su uso y el tiempo de ejecución de la construcción. Solo se permitirá ventanas en los retiros laterales si conserva como mínimo el retiro de 3.00m libres a las medianeras.

**Tabla. Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos.**

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA																	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	EDIFICABILIDAD DEL SUELO		FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES	
						RETIROS					ALTURAS	COS TOTAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE		
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR									
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m <sup>2</sup>	m	R	TIPO
RU	RU-PTC	PIT-RU-PAP-01	Protección para áreas Protegidas	PAP	A-02-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PTC	PIT-RU-PEN-02	Protección para ecosistemas naturales	PEN	A-02-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PTC	PIT-RU-PCA-03	Protección para cursos y cuerpos de agua	PCA	No Aplicada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-PTC	PIT-RU-PVC-04	Protección para vías y caminos	PVC	No Aplicada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Vial
RU	RU-AEM	PIT-RU-AEM-01	Aprovechamiento extractivo Minero	AEM	A-5002-10	3	3	3	Aislada	1	2,70	7,00	2%	N/A	N/A	N/A	Ambiental
RU	RU-APV	PIT-RU-AI-02	Aprovechamiento Industrial	AI	A-5002-10	3	3	3	Aislada	10	2,70	12,00	20%	5.000,00	50,00	1:2	Industrial

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA																
CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN	OCUPACIÓN DEL SUELO			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	EDIFICABILIDAD DEL SUELO		FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES





CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	RETIROS			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	ALTURAS		COS TOTAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE	TIPO
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			LOCAL	EDIFICACIÓN					
ML	ML	ML			TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m <sup>2</sup>	m	R					
RU	RU-AA	PIT-RU-AA-03	Aprovechamiento Agropecuario	AA	A-02-1	3	3	3	Aislada	10	2,70	12,00	20%	5.000,00	50,00	1:2	Agrícola
RU	RU-PAM	PIT-RU-PAM-01	Rural de Producción con limitaciones moderadas	PAM	A-10002-5ª-02-1	3	3	3	Aislada	40	2,70	12,00	80%	50.000,00	100,00	1:4	Agrícolas
RU	RU-PALA	PIT-RU-PALA-02	Rural de Producción agropecuarias con limitaciones más Acentuadas	PALA	A-10002-5	3	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	10%	10.000,00	50,00	1:2	Agrícola
RU	RU-PALL	PIT-RU-PALL-03	Rural de Producción ligera limitación	PALL	A-5002-10	3	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	10%	10.000,00	50,00	1:4	Agrícola
RU	RU-PDC	PIT-RU-EXP-02	Rural de Expansión Urbana	EXP	A-1002-60	5	3	3	Aislada	5	2,70	7,00	20%	3.000,00	100,00	1:4	Ninguna

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA URBANO																	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS PB	EDIFICABILIDAD DEL SUELO		FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES	
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			LOCAL	EDIFICACIÓN	COS TOTAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO		RELACIÓN DE LOTE
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML	TIPOLOGÍA	%	ML	ML	%	m <sup>2</sup>	m	R	TIPO
UR	UR-PC	PIT-UR-PP-01	Urbano de protección para preservación	PP	A-2002-40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
UR	UR-PC	PIT-UR-UPC-01	Urbano de Protección Conservación	PC	A-200-40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental
UR	UR-PR	PIT-UR-UPR-01	Urbano de protección para restauración	PR	B-5002-10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ambiental





UR	UR-CMI-1	PIT-RU-CMI-01	No consolidado para Mejoramiento Integral	CMI	F-202-70	3	3	3	Pareada	56	2,70	8,10	180%	200,00	10,00	1:2	Ninguna
UR	UR-CC	PIT-UR-UCC-02	No consolidado para consolidación	CC	C-502-70	0-3-5	3-0	3	Pareada/C continua	48	2,70	10,80	192%	400,00	20,00	1:1	Ninguna
UR	RU-	PIT-RU-UCD-03	No consolidado para desarrollo	CD	A-502-50	5	3	3	Aislada	56	2,70	5,40	120%	200,00	10,00	1:2	Ninguna

ASIGNACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CANTÓN ZAMORA																	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	USO DEL SUELO	ZONIFICACIÓN DEL SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO			EDIFICABILIDAD DEL SUELO				FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			AFECTACIONES	
						RETIROS			FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO		ALTURAS		ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN DE LOTE		
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	TIPOLOGÍA	COS PB	LOCAL	EDIFICACIÓN					COS TOTAL
CÓD	CÓD	CÓD	NOMBRE	CÓD	CÓD	ML	ML	ML		%	ML	ML	%	m <sup>2</sup>	m	R	TIPO
UR	RU-CC	PIT-RU-UCC-01	Consolidado para conservación	CC	F-303-75	3	3-0	3	Pareada	88	2,70	21,60	440%	200,00	10,00	1:2	Ninguna
UR	RU-SC	PIT-RU-UCS-02	Consolidado para Sostenimiento	CS	C-202-70	0-3-5	0-3	3	Pareada / Continua	60	2,70	10,80	480%	400,00	20,00	1:1	Ninguna
UR	UR-CR	PIT-RU-UCR-03	Consolidado para renovación	CR	F-303-75	3	3-0	3	Pareada	56	2,70	7,00	180%	200,00	10,00	1:2	Ninguna

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

## SECCIÓN II DE LA CONSTRUCCIÓN

**Art. 241.- Cerramientos.** Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2.50 metros. La altura máxima de los cerramientos frontales será de 2.50 metros. Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de 2.50 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

El plazo para construir los cerramientos, será de treinta días a contar de la fecha de la notificación de la orden de construcción. La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, se encargará de emitir la correspondiente línea de fábrica para su construcción.





**Art. 242.- Ventanas.** No se permitirá ventanas a menos de 3 metros de distancia entre el lindero y la construcción que las contenga.

**Art. 243.- Voladizos.** Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en UN METRO (1 m.), a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel natural del terreno.

No se permiten voladizos de ningún tipo, para zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a 10 m de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera. En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de 3,00 m. No se permitirán volados de ningún tipo ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de 1,00 m.

**Art. 244.- Culatas.** Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

**Art. 245.- Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones.** Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Formulario de Línea de Fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical;
- b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía;
- c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren elevados sobre el nivel de la acera con una tolerancia máxima de un metro de altura al nivel de piso terminado;
- d) En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros (3.00 m) y máxima de dieciocho metros (18.00 m) en dirección de la pendiente;
- e) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico para su aprobación.

**Art. 246.- Edificaciones bajo el nivel del suelo.** Se podrá diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de Normativa para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

**Art. 247.- Altura de entrepiso.** En cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

**Art. 248.- Ascensores.** Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cinco plantas y un subsuelo. O edificios mayores a cinco plantas.





**Art. 249.- Transformadores.** Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo esta Normativa Urbanística siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

### SECCIÓN III CONJUNTOS HABITACIONALES Y/O CONDOMINIOS

**Art. 250.- Conjunto habitacional y/o Condominio.** Todo conjunto habitacional y/o Condominio que contemple un proceso de urbanización nuevo será tramitado para su aprobación y permiso de construcción con el mismo procedimiento de una urbanización. Para los conjuntos habitacionales y/o Condominios, en ningún caso, el frente de una propiedad podrá ser menor de ocho metros en áreas consolidadas y diez metros en áreas por consolidarse, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de sesenta metros cuadrados, cuando éstos no se ocupen íntegramente.

Se considerarán como conjunto habitacional y/o condominio cuando sean mínimo 10 las unidades habitacionales a construirse.

Para efectos de habilitación de estos tipos de proyectos se regirán a lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal y lo que determina la Ordenanza vigente.

**Art. 251.- Para la aprobación de conjuntos habitacionales y/o condominios.** Se exigirá la presentación de estudios complementarios según lo siguiente:

- a) Cuando el conjunto y/o condominio superen las diez unidades habitacionales, se presentará estudio de hidrosanitario y estudio eléctrico;
- b) Cuando una o más de las unidades excedan los parámetros en altura y superficie a construir se someterá a los parámetros regulares para aprobación de edificaciones en lo concerniente a estudios complementarios.

**Art. 252.- Declaratoria de propiedad horizontal.** Los conjuntos habitacionales y/o condominios de tipo privado que compartan áreas o espacios comunales deberán someterse al proceso de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal para luego proceder a realizar los traspasos de dominio.

**Art. 253.- Conjuntos habitacionales.** En los conjuntos habitacionales abiertos compuestos por unidades habitacionales que disponen de accesos directos desde la vía pública realizarán los traspasos de dominio una vez construido por lo menos el 30% de cada unidad habitacional y con los servicios básicos concluidos.

Para efectos de habilitación de estos tipos de proyectos se regirán a lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal y el Municipio reglamentará su funcionamiento.

### SECCIÓN IV ESTACIONAMIENTOS

**Art. 254.- Reglamentación.** Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios:





- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres 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 Dirección de Obras y Servicios Públicos;
- b) Los accesos a los estacionamientos en los que la forma de ocupación sea con retiro, deberán conservar el mismo nivel de la acera en una longitud 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 la línea de fábrica;
- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3m);
- d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar una entrada la salida de los vehículos independiente con 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 se podrá ocupar garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros, el acceso vehicular será de 3 metros;
- f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en esta Normativa, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Normativa y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, coliseos, estadios, y mercados;
- g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico. La rampa de acceso desde la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros;
- h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni modificaciones a la misma con cualquier construcción.

**Art. 255.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos.** - Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas generales contenidas en la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2248, de conformidad con el siguiente cuadro:

**Tabla.** Requerimientos de estacionamientos por usos y cantidad mínima de estacionamientos.





REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS Y CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
<b>1. USO RESIDENCIAL</b>			
-Vivienda menor a 100m2 de área total. -Vivienda mayor de 65 m2., hasta 120 m2., de área total. -Vivienda mayor a 120 m2 de área total.	1 por cada 2 viviendas; 1 por cada vivienda; 2 por cada vivienda.	1 c/8 viviendas 1c/8 viviendas 1c/4 viviendas	
<b>2. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>			
Centros de diversión	1 por cada 10 asientos		
Oficinas administrativas, y comercios menores a 250m2	1 por cada 50m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m2.	1 c/200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500m2	1 por cada 25m2		10% del área construida en planta baja
Centros de comercio de hasta 1.000 m2	1 por cada 20m2		10% del área construida en planta baja
Centros comerciales mayores a 1000 m2	1 por cada 15m2		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones		Dentro del predio
<b>3. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>			
Educación Preescolar y Escolar	2 por cada aula	4	Dentro del predio
Secundaria Superior	5 por cada aula	8	Dentro del predio
	10 por cada aula		Dentro del predio
Cultural, bienestar social, recreativo y deportes, y religioso.	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas (2)	1 por cada 10 camas	Dentro del predio

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

## SECCIÓN V EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL

**Art. 256.- Normativa General.** Las edificaciones para uso industrial, a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la normativa nacional y a la ordenanza local aprobada para el efecto;
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley;
- a prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la normativa nacional vigente y a la ordenanza emitida para tal efecto;
- Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley;
- Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

## SECCIÓN VI





## PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

**Art. 257.- Construcciones sismorresistentes.** Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales se sujetarán a las normas básicas y recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y esta Ordenanza, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismorresistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras;
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

**Art. 258.- Protección contra incendios.** Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

## SECCIÓN VII SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

**Art. 259.- Accesibilidad.** Esta Ordenanza establece condiciones que facilitan la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento a la legislación nacional vigente sobre la materia.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

- 1) Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
- 2) Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
- 3) Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
- 4) En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación nacional y/o vigente en la materia.





## SECCIÓN VIII RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 260.- Definición.** Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

**Art. 261.- Son sujetos a las normas de régimen de propiedad horizontal.** Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio comunal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

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

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

**Art. 262.- Normas aplicables.** Los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

**Tabla.** Características sobre edificaciones en régimen de propiedad horizontal.

CARACTERÍSTICAS SOBRE EDIFICACIONES EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
Lote mínimo	90m2
Frente mínimo	6m x15m
Retiro	3m - 5m (de acuerdo a línea de fábrica)
Retiro posterior	3m (hasta su piso superior - no se permite volados)
COS	60%
CUS	130%
Altura de edificaciones	2 pisos
Tipo de edificación	Unifamiliar

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 263.- Edificios que pueden ser Enajenados en Propiedad Horizontal.** Los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Art. 264.- Disposiciones Generales.** Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo contemplados en la zonificación establecida en la presente ordenanza, así como en la Ley de propiedad horizontal.





**Art. 265.- Aprobación.** La declaratoria de propiedad horizontal será aprobada por el GAD Municipal, y en ella se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condómino estableciéndose específicamente si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial, o de un conjunto mixto. Sobre la base de esta especificación se deberá elaborar el respectivo reglamento interno.

**Art. 266.- De los propietarios.** En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas, y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, entre otros, salvo lo dispuesto en el siguiente inciso.
- b) El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a a de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.
- c) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GAD Municipal mediante el certificado de uso de suelo. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedades y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

**Art. 267.- Servicios Colectivos del Edificio.** Serán servicios colectivos del edificio los siguientes:

- a) **Escaleras y Pasillos:** Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones;
- b) **Ascensores:** Será obligatoria la colocación de ascensores, en la edificación con más de una planta baja y tres pisos altos, para los efectos de esta norma, el mezanine no se considerará como un piso más. Cuando el cuarto y quinto pisos altos constituyan un dúplex, no requerirán ascensor. Además, estarán sujetos a las disposiciones que sobre elevadores contemplan las presentes Normas de Arquitectura;
- c) **Cuartos de basura:** Para el almacenamiento temporal de desperdicios se dispondrá de un local adyacente al vestíbulo de servicio, en cada piso, con un área mínima de 1 m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 0.80m., en el que se proveerá una llave de agua y sumidero de piso. Su ventilación podrá ser a través de una rejilla de 0.30 m. por 0.30 m., colocada en la parte inferior de la puerta de acceso. A nivel de planta baja se dispondrá de un cuarto para almacenamiento general de basuras provenientes de otros pisos el cual será de fácil acceso para la evacuación por parte de la Municipalidad.
- d) **Vivienda conserje:** Se proveerá a la edificación de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35m<sup>2</sup>. como mínimo y estará sujeta a lo especificado en este cuerpo normativo. En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12m<sup>2</sup>. como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m. libres.
- e) **Sala comunal:** Toda edificación con más de 10 departamentos tendrá un área destinada a las reuniones de copropietarios, la misma que podrá conformar un solo espacio con la administración. Su superficie mínima será de 30m<sup>2</sup>., independiente del área de servicios





sanitarios, para edificios de hasta 20 departamentos y aumentará a razón de 2 m<sup>2</sup>. por cada departamento en exceso. La sala de copropietarios estará equipada con baños para hombres y mujeres, separadamente, se dotará de un inodoro y un urinario para hombres y un inodoro para mujeres. Se considerará un lavamanos por cada inodoro.

**Art. 268.- Estacionamientos.** Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, solo podrán venderse conjuntamente con el departamento, oficina o local, al que han sido asignados.

Los estacionamientos que excedieren la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente, a cualquiera de los copropietarios.

**Art. 269.-** Los inmuebles al ser declarados en propiedad horizontal requieren de planos aprobados por el Municipio excepto aquellas propiedades construidas antes de 1995, quienes deben presentar el levantamiento del estado actual de la edificación.

**Art. 270.-** Los conjuntos habitacionales y/o condominios de tipo privado que compartan áreas o espacios comunales deberán someterse al proceso de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal para luego proceder a realizar los traspasos de dominios.

**Art. 271.-** En los conjuntos habitacionales abiertos compuestos por unidades habitacionales que disponen de accesos directos desde la vía pública realizarán los traspasos de dominio una vez construido por lo menos el 50% de cada unidad habitacional y con los servicios básicos concluidos.

## SECCIÓN IX NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

**Art. 272.- Coeficientes de ocupación del suelo.** En la determinación de coeficientes de ocupación del suelo se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas, en este sentido se privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable.

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

## SECCIÓN X VEGETACIÓN, FAUNA, ELEMENTOS NATURALES Y SITIOS ARQUEOLÓGICOS

**Art. 273.- Vegetación en áreas no ocupadas por edificios.** Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

**Art. 274.- De los bosques, vegetación y maleza.** 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 en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se





procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

La tala de árboles quedará 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.

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

**Art. 275.- 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 morfológicos y topográficos 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 estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

**Art. 276.- Taludes.** Cuando un lote límite 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 aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

**Art. 277.- Quebradas.** Se considera como quebrada, el accidente geográfico en la que existe una depresión del terreno de tal manera que existe un paso estrecho entre dos taludes escarpados, sin la presencia de un caudal de agua permanente. El área comprendida entre los bordes superiores de los dos lados de una quebrada, será considerada como área de protección.

En el caso del área urbana para la habilitación del suelo, podrá constituirse en vía, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan y se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento.

## SECCIÓN XI AGUA

**Art. 278.- De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas.** La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el Municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los





cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

- a) Lechos de los cuerpos de agua;
- b) Área de protección hídrica, medida de manera horizontal hacia fuera del lecho a partir de la línea de máxima creciente promedio anual a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua;
- c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancas o taludes inestables y con pendientes escarpadas, se considerará también protección hídrica el área comprendida entre las márgenes del cuerpo de agua y los bordes superiores;
- d) La amplitud del área de protección hídrica deberá considerar lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva ordenanza municipal.

**Art. 279.- 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.

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

**Art. 280.- 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.

**Art. 281.- Sanciones a la degradación del ambiente.** Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños 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 ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Movilidad y Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

## SECCIÓN XII CANTERAS

**Art. 282.- Competencia.** Es atribución del Municipio otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro de la Jurisdicción Cantonal. La Unidad encargada de áridos y pétreos emitirá el informe, de acuerdo a la normativa vigente y a la Ley Minera.

**Art. 283.- Actividades Extractivas.** En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:





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

**Art. 284.- Autorización.** Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la industria de la construcción, presentará la documentación exigida de acuerdo al Departamento respectivo.

## CAPÍTULO XVII NORMATIVA TÉCNICA PERMISOS, TRÁMITES, Y PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES

### SECCIÓN I GENERALIDADES

**Art. 285.- Permiso.** Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

**Art. 286.- Competencia.** La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico.

**Art. 287.- Intervención de profesionales.** Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional.

### SECCIÓN II PERMISOS MUNICIPALES

**Art. 288.- Habilitación del suelo.** Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan.

**Art. 289.- Objeto.** Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo al presente Título.





**Art. 290.- Tipos de Permisos.** Los permisos para obras de infraestructura referentes a la habilitación del suelo son los siguientes:

- a) Permiso para aprobación de planos de urbanización;
- b) Permiso de construcción para urbanizaciones;
- c) Permiso para Urbanizaciones parroquiales;
- d) Permiso de Aprobación de Planos para edificaciones;
- e) Permiso de Construcción;
- f) Permiso para Revalidación de Planos y Actualización de Permiso de Construcción;
- g) Permiso para Aprobación de Proyectos en Modalidad de Propiedad Horizontal;
- h) Permiso de Uso y Ocupación de Suelo;
- i) Permiso de Construcción de Obra Menor.

**Art. 291.- Permiso para aprobación de planos de urbanización.** Tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Zamora, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

**Art. 292.- Requisitos.** Para la aprobación de planos de urbanización, el interesado presentará la solicitud dirigida al Departamento de Planificación acompañada de los siguientes documentos:

- a) Certificado de afección y línea de Fabrica;
- b) Carta del pago del impuesto predial urbano del año en curso;
- c) Copia simple de las escrituras del predio, debidamente Inscritas en el Registro de la Propiedad o historial cuando lo amerite el caso;
- d) Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical de vías firmados por el propietario y el profesional responsable;
- e) Planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas con el equipamiento;
- f) Certificado de la EMAPAZ EP de factibilidad de agua potable y alcantarillado que será entregado en un plazo de ocho días;
- g) Certificado de Factibilidad de la EERSSA;
- h) Copia de la cedula de ciudadanía del propietario y del profesional.

**Art. 293.- Procedimiento.** El procedimiento para la aprobación de planos de urbanización se realizará en dos fases:

1. **Fase I:** Recibida la documentación será remitida a la Dirección de Planificación para que presente su informe técnico, en el término de 20 días, luego de lo cual la documentación pasará a conocimiento del Concejo por intermedio del alcalde para que emita su resolución. En caso que sea favorable, será comunicado al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, le será comunicado para que realice las rectificaciones pertinentes. El trámite de aprobación u observaciones se notificará al proyectista en un término de 15 días.

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establece la EERSSA y la Dirección de Gestión Ambiental.

La EMAPAZ EP emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un término de cinco días contados a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de





incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el alcalde.

Autorizado por el concejo, el propietario tendrá que realizar los estudios complementarios, para lo cual se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

2. **Fase II:** Para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico, el interesado presentará la solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación, acompañado de los siguientes documentos:

- a) Planos del proyecto arquitectónico debidamente autorizados;
- b) Memoria técnica del proyecto arquitectónico; y,
- c) Proyectos de Agua Potable, Alcantarillados Sanitario y Fluvial, Energía Eléctrica y Telefónico, debidamente aprobado por EMAPAZ EP, EERSSA, y CNT, respectivamente.

Analizado el proyecto en conjunto el Director de Planificación emitirá su informe y de ser favorable pasará a conocimiento y resolución de Concejo.

Con la aprobación definitiva de la urbanización, se podrá obtener el permiso de construcción, previa a la cancelación del uno por mil por concepto de aprobación, permiso de construcción, y la entrega de las respectivas áreas al municipio.

**Art. 294.- Permiso de construcción para urbanizaciones.** El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por el Director del Departamento de Planificación, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del departamento de planificación;
- b) Copia del proyecto de urbanización aprobada;
- c) Copia de la carta de impuesto predial del año en curso;
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el registro de la propiedad;
- e) Copia de cédula de ciudadanía del propietario y el director de la obra;
- f) Formulario para emisión de construcción;
- g) Contrato de construcción y/o dirección técnica entre el propietario y profesional debidamente legalizado;
- h) Plan de etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo si fuera necesario;
- i) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal equivalente a 20% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal firmada por el director técnico de obra y el propietario.

**Art. 295.- Procedimiento.** Recibida la documentación la Dirección de Planificación, informará a los departamentos de obras municipales, y EMAPAZ EP, para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorados de acuerdo a los planos de etapas presentados.

La Dirección de Planificación, emitirá el título de crédito para el pago de la tasa respectiva de acuerdo al plan de etapas presentado por concepto de permiso de construcción y derechos de supervisión de





los trabajos de urbanización, previstos en la legalización municipal. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción en el término de cinco días.

**Art. 296.- Obligación de los propietarios.** Los propietarios para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

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

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

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

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

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, según lo dispuesto en el Art. 487 del COOTAD.

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

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

Se concederá autorización para la venta de los lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por la municipalidad mediante acta de entrega recepción provisional.

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado.

**Art. 297.- Permiso para Urbanizaciones parroquiales.** Para otorgar esta clase de permiso se solicitarán los siguientes requisitos:





- a) Solicitud al Alcalde del Gobierno Municipal Zamora, suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área con afecciones municipales, número de lotes, etc.);
- b) Línea de fábrica y certificado de afección de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización;
- c) Copias de la cedula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Certificado de no adeudar al municipio;

El proyecto de lotización deberá tener los siguientes requisitos:

- a) Solicitud al señor Alcalde de la ciudad, suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, número de lotes, etc.);
- b) Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización;
- c) Certificado de afección de la propiedad conferida por el departamento de avalúos y catastros;
- d) Título de propiedad;
- e) Oficio del director del departamento de planificación y control urbano y rural, en donde se aprueba el estudio a nivel de anteproyecto;
- f) Carta de pago del impuesto predial actualizado;
- g) Certificado de no adeudar al Municipio.

El proyecto vial contendrá:

- a) Propuesta urbanística sujetándose a las líneas de fábrica previamente solicitadas por el interesado y otorgadas por el Municipio, así como también a las normas establecidas en el plan de ordenamiento territorial ausente;
- b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: Total lotizable y zonas afectadas;
- c) Solicitud al señor alcalde la ciudad, suscita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, numero de lotes, etc.);
- d) Proyecto en planta con dirección de la abscisa, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías (referencias de las intersecciones y cambios de dirección; ubicación de bm con la cota).
- e) Acotaciones completas;
- f) Secciones transversales;
- g) Escala 1:1.000;
- h) Proyecto vertical con abscisas: Cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.

**Art. 298.- Procedimiento.** Toda la documentación señalada en el artículo anterior deberá presentarse de la siguiente manera:

- a) Una carpeta que incluya, a más de los planos respectivos, toda la documentación detallada en el artículo 204;
- b) Cinco carpetas que contengan los planos urbanísticos y viales;
- c) El tamaño de las carpetas y los planos se registrarán a lo dispuesto por las nombras INEM (carpetas: 21x29.7cm.).

La sección fiscalización del departamento de Obras Públicas elaborará el presupuesto de obras, la urbanización presentada, y luego el proyecto será remitido a la junta de urbanismo y ornato, y por su intermedio al Ilustre Consejo Municipal para su aprobación.





Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación de la ilustre cámara Edilicia, y de que el propietario o responsable allí sido notificado con tal resolución, se deberá entregar la participación municipal respectiva, en caso de existir y las garantías que respalden la ejecución de las obras.

Luego de que Asesoría Jurídica legalice la participación municipal y las garantías pertinentes, la secretaría municipal procederá a sellar los planos presentados, con lo cual el urbanizador queda en libertad de negociar los terrenos urbanizados, que no soporten gravamen alguno.

En lo referente a urbanización cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización.

**Art. 299.- Permiso de Aprobación de Planos para edificaciones.** Los planos a presentarse para revisión y aprobación, tendrán que respetar los formatos de las láminas establecidas por el INEN. En el membrete constará lo siguiente:

- a) Nombre del proyecto;
- b) Nombre y firma del propietario;
- c) Nombre, firma y número de registro del profesional;
- d) Título de la lámina;
- e) Escala o escalas;
- f) Fecha; y,
- g) Nro. de láminas.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

**Tabla.** Consideraciones para presentación de planos.

CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCION
A: planos arquitectónicos
E: planos estructurales
IS: planos de instalaciones sanitarias
IE: planos de instalaciones eléctricas
IM: planos de instalaciones mecánicas
IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
EE: estudios especiales

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

**Art. 300.- Registro.** El profesional que firma el proyecto deberá estar registrado en esta municipalidad, y para hacerlo requiere presentar los siguientes requisitos en una carpeta:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- b) Título certificado por la Universidad correspondiente;
- c) Copia de la licencia profesional;
- d) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- e) Una fotografía a color tamaño carné;





**Art. 301.- Trámite y requisitos.** La solicitud de aprobación de planos deberá ser ingresada por la Secretaría General del Departamento de Planificación con los siguientes requisitos:

- a) Certificado de afección y Línea de fábrica;
- b) Certificado de no adeudar al Municipio;
- c) Carta de pago del predio urbano;
- d) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- e) Escritura del inmueble legalmente registrado;
- f) Certificado catastral;
- g) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio, equivalente al 10% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el propietario y un garante;
- h) Contrato de dirección técnica en formato municipal, suscrito por el propietario y el director técnico de la obra;
- i) Una carpeta con los respectivos planos firmados por el profesional proyectista y propietario;
- j) Pago por aprobación de los planos y permiso de construcción; y, Fotografía actualizada del predio y su entorno.

En caso de existir correcciones al proyecto, de debe presentar la lámina corregida y la observada.

Cuando el proyecto haya sido aprobado, presentar dos carpetas con los respectivos planos, firmados por el profesional proyectista y el propietario.

**Art. 302.- Plazo de Aprobación.** El Departamento de Planificación, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de cinco días, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

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

En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

**Art. 303.- Construcciones de más de tres pisos.** Los proyectos de construcción que sean mayores a tres pisos, y que requieren varias series de láminas deberán llevar las iniciales del título del trabajo antepuesto al número de láminas, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) **Plano de Ubicación:** A escala no menor de 1:10.000, con el detalle de nombres de las calles circundantes en un radio no menor a 300 metros.
- b) **Planta de Emplazamiento:** A una escala mínima no menor de 1: 300, en el que se anotarán las medidas y el ángulo del terreno.
- c) **Cuadro de áreas:** En el que constarán los siguientes datos: área del Terreno, área por pisos, área de construcción, área total.

No se computarán las áreas correspondientes a las circulaciones generales (escaleras ascensores y sus cajas, halls de circulación vertical, pasillos comunes de circulación horizontal), estacionamientos cubiertos, áreas de subsuelo que no estén destinadas a vivienda, oficinas y marquesina de acceso.





Se aceptarán excedentes en las arreas proyectadas con una tolerancia máxima del 15% sobre los datos de zonificación.

De no coincidir las aéreas del cuadro con las aéreas de los planos, éstos serán automáticamente rechazados.

- d) **Plantas:** Los planos serán dibujados en escala de 1:50 o 1:100 en el caso de edificaciones grandes, con detalles constructivos en escala 1:20 y otras escalas en casos especiales, así como las acotaciones. Serán dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales en los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia para la medición de altura máxima permitida la cota del nivel de la acera o de la línea rasante dada por la dirección de planificación, en la mitad del frente del lote. En cada ventana deberán constar claramente las áreas de iluminación y ventilación que cumplan con lo dispuesto con la normativa vigente.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios, y todos los detalles y anotaciones que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes de las mismas en caso de que fueren inclinadas.

- e) **Cortes:** Serán presentadas a la misma escala adaptadas para las plantas para claridad del proyecto. Estos cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

En todos los casos, se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere; así mismo en caso de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes. Los cortes deberán estar claramente representados en las plantas.

- f) **Fachadas:** Deberán presentarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adaptadas para las plantas y cortes.

- g) **Planos de Instalaciones:** El conjunto de planos de instalaciones que deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá:

- Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, plano de instalaciones de agua potable;
- Plano de instalaciones eléctricas e iluminación; y,
- Plano de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera.

Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas necesarias para las respectivas empresas y deberán contar con la firma del profesional responsable.

- h) **Memoria descriptiva:** Es esta se indicará de una manera general las características y peculiaridades de la construcción, monto, finalidades, uso, etc. En un máximo de 5 hojas, tamaño oficio.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.





**Art. 304.- Planos rechazados.** En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, el Departamento de Planificación debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos, a base de este informe, el interesado debe efectuar las correcciones o modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

El Director de Planificación no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados, por otras causas que no fueron las que motivaron la reprobación en su primera instancia siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en la parte conducente.

**Art. 305.- Gasolineras y Estaciones de Servicio.** En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse lo siguiente:

- a) Memoria justificativa del proyecto;
- b) Informe del Cuerpo de Bomberos;
- c) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación;
- d) Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio;
- e) Informe favorable de la Departamento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado;
- f) Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro;
- g) Plano de ubicación y los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.

**Art. 306.- Escalas.** La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

**Tabla.** Tipo de dibujo y escalas.

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo	1: 2000 1:1000 1:500	(0,5 mm = 1 m) (1mm = 1 m) (2mm = 1m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200 1:100 1:50	(5mm = 1m) (10mm = 1 m) (20mm = 1m)
Planos De Detalle	1: 50 1: 20 1: 10 1: 5 1: 1	(20 mm = 1 m) (50 mm = 1m) (100 mm = 1m) (200 mm = 1m) (escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	PODRÁN PRESENTARSE EN CUALQUIERA DE LAS ESCALAS DE ESTA TABLA	

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025





**Art. 307.- Permiso de Construcción.** Precisan de permiso los siguientes trámites:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, 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;
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

**Art. 308.- Requisitos.** La solicitud de permiso de construcción deberá ser ingresada por la Secretaría General del Departamento de Planificación con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación;
- b) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso debidamente notariada mediante reconocimientos de firmas en formato municipal, equivalente al 10% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario;
- c) Copia de Cédula del propietario y proyectista;
- d) Planos aprobados de la edificación;
- e) Certificado de línea de fábrica actualizado;
- f) CD que contenga planos estructurales;
- g) Contrato de Dirección Técnica, suscrito entre el Propietario y el Director Técnico de obra.
- h) Formulario del INEC (Obtenido en la pág. web del INEN)

**Art. 309.- Procedimiento.** El permiso de construcción será otorgado dentro de cuarenta y ocho horas laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación.

Una vez emitido el permiso de construcción, el propietario deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de los doce meses subsiguientes a la fecha de obtención.

**Art. 310.- Control de edificaciones.** La Dirección de Planificación, a través de su unidad de control inspeccionará que todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites de la ciudad, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documentos habilitantes del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente.

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación al Inspector o al Comisario, cuando lo requieran.

**Art. 311.- Permiso para revalidación de planos y actualización de permiso de construcción.** Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención del permiso de construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando lo siguiente:

- a) Solicitud, dirigida al director del Departamento de Planificación;
- b) Certificado de afección y línea de fábrica;
- c) Permiso de construcción original y tres copias;





- d) Copia de la carta del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Copia de los planos aprobados;
- f) Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.

**Art. 312.- Permiso para aprobación de proyectos en modalidad de propiedad horizontal.** Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Corresponderá a la Dirección de Planificación aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo a emitir un informe técnico, indicándose que cumple con los requisitos de la respectiva Ley.

**Art. 313.- Requisitos.** Para el efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación;
- b) Certificado de afección y línea de fábrica;
- c) Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al Municipio;
- e) Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- f) Copia de la cédula del propietario y del profesional responsable;
- g) Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones;
- h) Fotografía de la Obra a declararse en propiedad horizontal, en el caso de la edificación conjunto habitacional y/o condominio;
- i) Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión en la Dirección de Planificación; excepto para el caso de los conjuntos habitacionales y/o condominios, esto por ser el Municipio el encargado de reglamentar;

El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de 20 días laborables a partir de la entrega de los informes del Cuerpo de Bomberos y EMAPAZ EP.

**Art. 314.- Permiso de Uso y Ocupación del Suelo para Áridos y Pétreos.** Este permiso se otorgará para minería artesanal y pequeña minería.

**Art. 315.- Requisitos.** Para el permiso de uso y ocupación del suelo, se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- b) Copia del otorgamiento del permiso minero;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Copia de Cédula y certificado de votación;
- e) Croquis georreferenciado del área;
- f) Copia de Ruc;
- g) Fotos del área de las plataformas de operación;
- h) Presentar debidamente en carpeta color amarilla, foliado y perforado.

**Art. 316.- Permiso de Uso y Ocupación del Suelo para Polvorines.** Este permiso se otorgará para polvorines.





**Art. 317.- Requisitos.** Para el permiso de uso y ocupación del suelo, se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- a) Dos juegos de planos firmados por el profesional y el propietario;
- b) Certificado de no adeudar al municipio;
- c) Copia de la cedula del proyectista, el propietario y el arrendatario;
- d) Copia de Ruc;
- e) Copia de la escritura del terreno;
- f) Copia de título de inscripción de permiso minero de ARCÓM;
- g) Copia del nombramiento del representante legal;
- h) Formulario de aprobación de planos;
- i) Copia de la carta de pago del predio urbano del año que transcurre
- j) Presentar documentación en carpeta folder color naranja.

**Art. 318.- Permiso para Obras Menores.** Para otorgar el permiso de construcción para obras menores se presentarán los diseños respectivos al Director del Departamento de Planificación para que autorice la construcción de obras menores, cuando estas alcancen un área de 40 m<sup>2</sup>, previo informe del inspector respectivo.

**Art. 319.- Requisitos y Procedimiento.** Para obtener el permiso de construcción menor de hasta 40 m<sup>2</sup> de construcción, y reparación de edificios de hasta 120 m<sup>2</sup>, los interesados deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación;
- b) Copia de escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad;
- c) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario;
- d) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Ficha Registral otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado;
- g) Diseño (si la obra es independiente de la construcción actual), y su archivo digital;
- h) Pago de tasas municipal por el permiso;
- i) Pago de ocupación de media vía;

Esta documentación deberá ser presentada en carpeta color naranja, debidamente foliado y perforado.

En toda obra menor a realizar, se pedirá una inspección para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características o proyectos previamente registrados y autorizados.

**Art. 320.- Construcción de Cerramiento.** Los propietarios que deseen construir el cerramiento de su propiedad, en el área urbana, tanto de la ciudad de Zamora como de las cabeceras parroquiales, podrán hacerlo presentando en una carpeta los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación;
- b) Línea de fábrica;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Carta de pago del predio urbano;





- e) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- f) Copia de la escritura del inmueble legalmente registrado; y,
- g) Diseño del cerramiento realizado por un arquitecto.

**Art. 321.- Construcción en lugares sin lotización.** Los propietarios que deseen construir donde no existe lotización o subdividir un lote, siempre que cumpla las Ordenanzas Municipales, deberá presentar un croquis firmado por el propietario y el profesional proyectista, luego de ser aprobado el croquis se tendrá que protocolizarlo y registrado el croquis, posterior a ello iniciaran con la línea de fábrica para compraventa o a su vez para planificar, este trámite lo harán presentando en una carpeta los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación;
- b) Línea de fábrica;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Carta de pago del predio urbano;
- e) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado; y,
- f) Copia de la escritura del inmueble legalmente registrado.

**Art. 322.- Permisos varios.** Se entiende por permisos varios los siguientes:

- a) **Por movimiento de tierras:** Todo movimiento de tierra que se realice en el área urbana del Cantón Zamora, debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de la Direcciones de Obras y Servicios Públicos;
- b) **Permiso para apertura de vías:** La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el área urbana del cantón Zamora, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio urbano deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, así como el diseño de taludes, diseño de obra de drenaje, y Estudio de Impacto Ambiental, con la firma de responsabilidad de profesionales en la materia.

### SECCIÓN III CERTIFICACIONES y TRÁMITES VARIOS

**Art. 323.- Certificación de uso de Suelo.** El Certificado de Uso del Suelo, es un documento donde se informa **qué uso** se le podría dar al inmueble según su ubicación geográfica y a la zonificación cantonal de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**Art. 324.- Requisitos para la certificación de uso de suelo.** Para la certificación de uso de suelo se requerirán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- b) Copia de la Escritura Pública Inscrita en el Registro de la Propiedad, o contrato de arrendamiento debidamente notariado;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;





- d) Copia de cédula y certificado de votación;
- e) Croquis de la ubicación del lugar para el uso de suelo;
- f) Permiso de bomberos;
- g) Copia de Ruc;
- h) Oficio firmado por tres colindantes donde expresen el consentimiento para el funcionamiento del local;
- i) Presentar en carpeta color amarillo, debidamente foliada y perforada.

**Art. 325.- Requisitos para eventos pequeños.** Este permiso se otorgará para eventos de 200 a 500 personas, y se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbano y Rural;
- b) Plan de Contingencia en formato Municipal;
- c) Permiso de Uso del suelo;
- d) Copia de Cédula, Certificado de Votación y Ruc de la o las personas responsables de organizar el evento.
- e) Permiso de Bomberos;
- f) Permiso del Ministerio del Deporte en caso de ser eventos deportivos: 4x4, motos, rally, futbol, etc.;
- g) Presentar estos documentos en carpeta color amarillo debidamente foliado y perforado.

**Art. 326.- Certificado de Afección y Línea de Fábrica.** Este trámite informa la viabilidad de implantar una edificación y bajo que parámetros técnicos se puede realizar la intervención en un lote. Este trámite es el punto de partida para cualquier trámite que tenga que ver con la ejecución de obras como cerramientos en vías recién planificadas edificaciones y lotizaciones o urbanizaciones.

**Art. 327.- Trámite y requisitos.** La solicitud deberá ser ingresada por la Secretaría General del Departamento de Planificación con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al señor Director de Planificación;
- b) Copia de Escrituras Pública inscrita en el registro de la propiedad;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Copia de la carta de pago del predio urbano del año en curso;
- e) Copia de cédula y certificado de votación;
- f) Certificado historiado y linderado del registro de la propiedad;
- g) Croquis de la ubicación del inmueble;
- h) Presentar la documentación en carpeta color azul debidamente foliada y perforada.

**Art. 328.- Análisis de la petición.** Recibida la petición, y para otorgar la certificación, la Dirección de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) **Para edificaciones:** se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de agua potable y alcantarillado.
- b) **Para cerramiento:** se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- c) **Para otros fines:** se concederá según el requerimiento del peticionario.
- d) Las certificaciones de la EMAPAZ EP deberán ser emitidas en un plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha de recepción.





- e) El Certificado de Afección y Línea de Fabrica será tramitado en el Departamento de Planificación, en un plazo máximo de 72 horas.
- f) Para el caso de las Parroquias Rurales, el término será máximo de 8 días.
- g) En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo será sancionado de acuerdo a la presente ordenanza.

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

**Art. 329.- Requisito para autorización de rótulos y vallas publicitarias.** Los siguientes requisitos se presentarán en carpeta color naranja debidamente foliado y perforado:

- a) Solicitud dirigida al director de Planificación;
- b) Copia de las escrituras públicas inscritas en el registro de la propiedad;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Presentar el diseño arquitectónico y estructural, especificaciones técnicas que intervienen en la elaboración de la propaganda, rótulos o anuncios a escala 1:50, acompañados de fotografías a colores actuales del lugar o fotomontajes con el diseño indicado;
- e) En caso de entidades públicas o privadas presentar la copia del ruc;
- f) Contrato de arrendamiento debidamente notariado del lugar donde será emplazado la valla.

**Art. 330.- Requisitos para tendido de fibra óptica, línea telefónica y TV cable.** Los tendidos consisten en la colocación de cables de fachada en fachada, o de poste en poste, en los exteriores de los edificios, los requisitos serán los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al señor director de planificación;
- b) Copia simple de la constitución de la compañía de responsabilidad;
- c) Copia del Ruc;
- d) Copia de Inscripción del nombramiento del representante legal;
- e) Copia de Cédula y certificado de votación;
- f) Croquis de las redes;
- g) Certificado de no adeudar al municipio.

**Art. 331.- Requisitos para autorización de traspaso de dominio.** El GAD Municipal, a través de la Dirección de Planificación, previo al trámite legal correspondiente emitirá la respectiva autorización para traspaso de dominio, los requisitos serán los siguientes:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación;
- b) Copia simple de la escritura pública inscrita en el registro de la propiedad;
- c) Certificado de no adeudar al municipio (vendedor y comprador);
- d) Copia de la carta de pago del predio urbano o rustico del año en curso;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del vendedor y comprador;
- f) Croquis de ubicación del inmueble con dimensiones;
- g) Certificado de Línea de Fabrica;
- h) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad.
- i) Minuta de compraventa debidamente firmada por el abogado, adjuntando credencial;





Esta documentación, será presentada en carpeta color roja debidamente foliado y perforado.

**Art. 332.- Requisitos para partición extrajudicial.** El GAD Municipal, a través del Alcalde, y la Dirección de Planificación, emitirá la respectiva autorización para partición extrajudicial de bienes sucesorios, los requisitos serán los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde solicitando autorización de partición extrajudicial y/o judicial de bienes inmuebles (firmada por abogado);
- b) Copia simple de escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- c) Copia de cédula y certificado de votación de los herederos;
- d) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Certificado de no adeudar al municipio de las partes que intervienen;
- f) Copia de la declaración del impuesto a la herencia;
- g) Copia certificada del juicio de inventario;
- h) Partida de defunción del causante;
- i) Planos de Subdivisión debidamente aprobados (en caso de requerirlo);
- j) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad;
- k) Minuta de partición extrajudicial debidamente firmado por el abogado, y adjuntando copia de credencial;

Esta documentación se presentará en carpeta color crema, debidamente foliado y perforado.

En caso de Particiones Extrajudiciales, mediante el cual todos los herederos tengan la libre disposición de todos los bienes, y siempre y cuando no exista oposición, en lugar del Juicio de Inventarios, se deberá presentar como requisito una Posesión Efectiva celebrada ante notario público, donde deberán comparecer todos los herederos, cuyo contenido cumplirá con todas las solemnidades que la Ley exige para estos casos, misma que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Adicionalmente, se deberá adjuntar una declaración Juramentada en Escritura Pública por parte de todos los herederos, misma que deberá cumplir con todas las solemnidades de las declaraciones que por Ley corresponda, y deberán declarar sobre los siguientes hechos: a).- Que los bienes que constan en la posesión efectiva son los únicos bienes que poseía el causante y que no existen más bienes para la Partición; b).- Que, sabe y conoce que los herederos que intervienen en la posesión efectiva son los únicos conocidos y que desconocen que existan más herederos con derecho a la Partición de los bienes dejados por el o los causantes; y, c).- Que la forma elegida para la partición es voluntaria; d).- Que se encuentran en libre disposición de todos los bienes, ya que no existen menores de edad, personas con discapacidad, etc., conforme lo previsto en los artículos 1345 y 1346 del Código Civil; e).- Que en el caso de que aparecieran otros herederos con derecho a la partición, que no se hayan conocido o que se los ha ocultado; responderán conforme a derecho en la vía penal, administrativa y judicial, y obligándose a resarcir los daños en la forma prevista en el art. 1366 del Código Civil; f).- Que deslindan de toda responsabilidad a los funcionarios del GAD Municipal del Cantón Zamora, así como también a todos los organismos, Notario Público o Registradores de la Propiedad, Mercantil, etc., sobre sus declaraciones, o por errores, omisiones que llegaren a presentarse en lo posterior, que intervengan o se pronuncien antes o después de este acto solemne y que hayan perjudicado a otros herederos o terceras personas interesadas; g).-Que para la partición se acogen a los avalúos existentes a la fecha emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Zamora, sobre los bienes muebles, inmuebles, derechos, etc., y que renuncian a la intervención de peritos.





**Art. 333.- Inscripción de Bienes Inmuebles mediante prescripción adquisitiva de dominio.** La prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión continua de un bien inmueble, mediante sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, los requisitos será los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- b) Copia de la Sentencia debidamente ejecutoriada;
- c) Copia de cédula y certificado de votación;
- d) Certificado de no adeudar al municipio actualizado;
- e) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- f) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad;
- g) Adjuntar copias de croquis aprobados y georreferenciados.

Esta documentación presentar en carpeta color crema, debidamente foliado y perforado.

**Art. 334.- Requisitos para adjudicación de terrenos municipales.** Para la adjudicación de terrenos municipales se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud al señor Alcalde en donde constarán los nombres y apellidos completos del comprador o adjudicatario;
- b) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación debidamente notariado;
- c) Para las personas jurídicas presentar copias de los Estatutos debidamente aprobados, Copia del nombramiento y Posesión del Representante Legal;
- d) Información Sumaria que demuestre estar en posesión del terreno que desee comprar (Acta de Adjudicación);
- e) Certificado del Registro de la Propiedad Historiado y Linderado desde el año 2008;
- f) Certificado de no adeudar al municipio y Predio Urbana;
- g) Certificado de Avalúos y Catastros;
- h) Certificado de la directiva del barrio indicando la posesión del predio;
- i) De no existir lotización deberán presentar el croquis de ubicación y mensuras del terreno;
- j) Certificado de línea de fábrica;
- k) Inspección e informe del terreno por parte de director de Planificación;
- l) Pago de Adjudicación e Informe Financiero;
- m) Informe Jurídico;
- n) Resolución del Consejo Municipal;
- o) Croquis del Terreno y Pagos por gastos administrativos.

Esta documentación se deberá presentar en carpeta color verde debidamente foliado y perforado.

**Art. 335.- Requisitos para aprobación de Planimetría de rectificación y regularización de predios.** Los requisitos de informe de nueva linderación será los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- b) Copia de escritura pública inscrito en el registro de la propiedad;
- c) Copia de Cédula y certificado de votación;
- d) Copia de Pago del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad;
- g) Acta de colindantes;
- h) CD con el proyecto;





- i) Adjunta copias de croquis anteriores si existieren, debidamente inscritos en el registro de la propiedad;
- j) Requisitos de la planimetría:
  - Formato digital SHAPE o CAD;
  - Planimetría GEO referenciada;
  - DATUM: WGS84 o SIRGAS;
  - PROYECCION: UTM
  - ZONA: 17 SUR
  - Curvas de Nivel
  - Los archivos CAD deben estar ordenados por capas y respectivamente poligonizadas.

Esta documentación deberá ser presentada en carpeta color verde, debidamente foliada y perforada.

En todos los casos se solicitará el acta de Colindantes, a excepción de los siguientes casos: a).- Solo en casos excepcionales, cuando algunos de los colindantes se negare a la firma del Acta de Colindantes, se lo notificará personalmente con el presente trámite, acto que se lo realizará a través del Comisario de Ornato o del funcionario legalmente designado por el ejecutivo del GAD Municipal de Zamora, así, mismo se le concederá el término de 10 días para que motivadamente exponga las razones de su negativa, misma que deberá presentarse ante la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Zamora. Transcurrido dicho término y de no haberse presentado ninguna justificación u oposición por parte del colindante, la Dirección encargada continuará con el trámite de Rectificación y Regularización a favor del solicitante. Por el contrario, en caso de que el colindante formule alguna oposición debidamente fundamentada y comprobada adjuntando las pruebas que correspondan, siempre y cuando sea por problemas de linderos o que la posesión o tenencia de la propiedad esté en disputa, a través del Director de Planificación y Ordenamiento Territorial dispondrá el archivo del trámite. Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que manifieste su negativa a la legalización del Acta, por lo tanto, los demás colindantes deberán legalizar el Acta de conformidad de linderos; b).- Solo en casos excepcionales y cuando el peticionario no pueda determinar la individualidad o ubicación del colindante, pese haber realizado todas las diligencias necesarias debidamente demostradas, el director de Planificación y Ordenamiento Territorial, ordenará la notificación del colindante a través de uno de los medios de comunicación en la forma como lo señala el numeral 1 del Art. 168 del COA, dicha publicación estará a cargo y costa de la parte interesada. Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que fue imposible lograr su ubicación, los demás colindantes deben legalizar el acta de conformidad del linderos; c).- Solo en casos excepcionales, cuando el colindante no estuviere en el país, debidamente demostrado con el Certificado o movimiento migratorio emitido por la Entidad competente, el peticionario deberá presentar una Declaración Jurada mediante el cual declara bajo juramento no mantener conflicto de linderos o de posesión de la propiedad con su colindante, así mismo deslindará de cualquier responsabilidad al GAD Municipal de Zamora, por la aprobación de la rectificación y regularización, comprometiéndose de ser el caso a realizar los trámites administrativos y correcciones necesario, en el caso que se haya perjudicado el derecho de terceras personas. Esta regla se aplicará únicamente para el colindante que se encuentre fuera del país, los demás colindantes deberán legalizar el Acta de conformidad de linderos; d) Cuando el colindante haya fallecido, serán los herederos del colindante fallecido, o estos a través de su apoderado quien o quienes suscriban el acta de colindantes manifestando que están de acuerdo en el acta.

Adicional a lo dispuesto en los casos a y b, los peticionarios deberán presentar una Declaración Jurada mediante el cual declarará bajo juramento no mantener conflicto de linderos o de posesión de la





propiedad o que la misma esté en disputa con su colindante, así mismo deslindará de cualquier responsabilidad al GAD Municipal de Zamora, por la aprobación de la rectificación y regularización, comprometiéndose de ser el caso a realizar los trámites administrativos y correcciones necesarias, en el caso que se haya perjudicado el derecho de terceras personas.

#### SECCIÓN IV SUBDIVISIÓN PREDIAL

**Art. 336.- Requisitos.** Para los procesos de subdivisión de un predio son exigibles los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- b) Copia de escritura pública inscrito en el registro de la propiedad;
- c) Copia de Cédula y certificado de votación;
- d) Copia de Pago del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad;
- g) CD con el proyecto;
- h) Planos de la subdivisión.
- i) Requisitos de la planimetría:

- Formato digital SHAPE o CAD;
- Planimetría GEO referenciada;
- DATUM: WGS84 o SIRGAS;
- PROYECCION: UTM
- ZONA: 17 SUR
- Curvas de Nivel
- Los archivos CAD deben estar ordenados por capas y respectivamente poligonizadas.

Esta documentación deberá ser presentada en carpeta color verde, debidamente foliada y perforada.

**Art. 337.- Trámite.** Recibida la petición, se realizará una inspección al predio de ser necesario y se elaborará los respectivos informes por parte:

1. De la Jefatura de Avalúos y Catastros, quien verificara su constancia en el catastro urbano o rural, verificando linderos, colindantes etc.
2. Del departamento técnico de la Dirección de Planificación, quien verificara el cumplimiento de lo que determina el Plan de Desarrollo Urbano de Zamora y la Ordenanza de Urbanismo, Construcciones y Ornato.
3. Posteriormente el Director de Planificación en base a los informes aprobara el plano de subdivisión presentado, previo al pago de las respectivas tasas administrativas del caso.
4. Para las aprobaciones de este tipo el plazo será máximo de 8 días en caso de predios urbanos y 12 días en caso de predios rurales

#### SECCIÓN V CONTROL PÚBLICO URBANÍSTICO





**Art. 338.- Actas de inspección.** Es el acto administrativo mediante el cual el personal del Departamento de Planificación, realiza el control público, detalla la labor de inspección y los actos de control realizados a los sujetos de control, actividades, obras y proyectos para determinar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente ordenanza, planes de desarrollo y ordenamiento del cantón, normas técnicas secundarias y en los actos administrativos emanados de la administración municipal.

**Art. 339.- Tipos de acta.** El acta de inspección podrá ser de cuatro tipos:

- a) **Actas de conformidad:** En las que se informarán el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones previstas a la normativa municipal por parte de los sujetos de control;
- b) **Actas de obstrucción al personal inspector:** En las que se detallarán las circunstancias en la que el sujeto de control no ha cumplido con sus obligaciones de permitir y garantizar el ejercicio del control público;
- c) **Actas de incumplimiento de obligaciones urbanísticas:** En las que se determinará de forma clara y concreta los incumplimientos a las obligaciones urbanísticas y las posibles infracciones en las que se incurran por parte de los sujetos de control.

**Art. 340.- Generación de formularios.** El Departamento de Planificación, generará los formularios que estime necesarios para la inspección de actividades y revisión de cumplimiento de normativa técnica, los mismos que se agregarán a la correspondiente acta.

**Art. 341.- Objeciones y aclaraciones.** Los sujetos de control sobre los cuales se realice un acto de control público, podrán hacer en el acto de inspección las alegaciones o aclaraciones que estimen convenientes a su defensa, las mismas que deberán incorporarse en la correspondiente acta.

**Art. 342.- Notificación.** Las actas de inspección deberán ser firmadas por el sujeto de control, por el representante legal de éste, o, en su defecto por cualquier familiar o dependiente, acto que generará la notificación del acta inspección al sujeto de control.

De negarse los sujetos previstos en el inciso precedente a firmar el acta de inspección, el personal del Departamento de Planificación especificará los motivos de la negativa y entregará una copia al sujeto de control, teniendo los efectos de notificación.

Las actas de inspección serán consideradas como prueba en los procesos administrativos que el Departamento de Planificación instaure, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos o intereses puedan señalar o aportar los interesados.

## CAPÍTULO XIX INFRACCIONES

### SECCIÓN I GENERALIDADES

**Art. 343.- Potestad Sancionadora.** Al amparo de lo dispuesto en el artículo 395 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esta administración municipal, a través de su Comisaría Municipal de Ornato, será encargada de ejercer la potestad sancionadora en materia administrativa, para lo cual podrá establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República del Ecuador.





**Art. 344.- Principios del régimen sancionador.** La potestad sancionatoria del cantón y los procedimientos administrativos sancionatorios, se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción.

**Art. 345.- Medidas cautelares.** La Comisaría de Ornato en ejercicio de sus atribuciones, en casos de infracción flagrante, podrá emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediatez del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

**Art. 346.- Infracción urbanística.** Constituye infracción urbanística toda acción u omisión que vulnere las prescripciones contenidas en la presente ordenanza. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a sus responsables, quienes estarán obligados a adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

**Art. 347.- Acta de Juzgamiento.** Cuando se haya comprobado la infracción con el informe respectivo, el Comisario Municipal de Ornato procederá a sentar el acta de juzgamiento.

**Art. 348.- Reparación de daños.** Colateralmente a la imposición de las sanciones pecuniarias y administrativas a que hubiere lugar, de haberse producido daños urbanísticos o ambientales al entorno del cantón, como efecto de infracciones a esta ordenanza, o a los instrumentos de planificación, se conminará al infractor a la reparación de los mismos, cuando fuere posible. En caso de no cumplirse con esta obligación, el Comisario Municipal de Ornato quedará facultado para realizar los trabajos respectivos y emitir un título de crédito contra el infractor, más un diez por ciento.

El cumplimiento de esta obligación, no exime al infractor del pago de la indemnización por los daños y perjuicios causados con su infracción, que podrá demandarse ante el juez competente.

**Art. 349.- Vía Coactiva.** Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Municipio, de acuerdo a la presente ordenanza; se recaudarán mediante la vía coactiva.

El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario Municipal, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Procurador Síndico.

**Art. 350.- Delito.** Cuando se detectare que la acción u omisión constituya adicionalmente un delito tipificado por la legislación vigente, el Comisario Municipal de Ornato, sin perjuicio de aplicar la sanción administrativa del caso, deberá remitir el expediente administrativo sancionador a la Fiscalía con la denuncia correspondiente.

**Art. 351.- Sujetos de control.** Los propietarios, arrendatarios, adjudicatarios, fideicomisarios, mandatarios, ocupantes, posesionarios, constructores, promotores inmobiliarios, y en general, toda persona natural o jurídica que tenga derechos y obligaciones con el suelo de la jurisdicción territorial del cantón Zamora, será sujeto de control de la administración municipal.

## SECCIÓN II DEL CONTROL PÚBLICO URBANÍSTICO





**Art. 352.- Ejercicio del control público.** Las labores de control público se realizarán mediante inspecciones, sin notificación previa inclusive sábado, domingos y días feriados, a los asentamientos humanos, construcciones y edificaciones en general, con el fin de determinar el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente ordenanza, planes de desarrollo y ordenamiento del cantón, normas técnicas secundarias y en los actos administrativos emanados de la administración municipal.

**Art. 353.- Continuidad.** Los criterios, periodicidad y mecanismos del control urbanístico dependerán de la naturaleza de la actividad, obra o proyecto.

**Art. 354.- Competencia.** El control público urbanístico lo ejecutará la Comisaría de Ornato o la dependencia que haga de sus veces, con el apoyo de la policía municipal en caso de existir, o por la fuerza pública, dentro del marco de sus funciones y atribuciones.

**Art. 355.- Facultad.** El personal del Comisaría Municipal de Ornato, o la dependencia que haga de sus veces, que realiza las actividades de inspección, podrá requerir a los sujetos de control la documentación o información que estime necesaria para el cumplimiento de sus actuaciones sobre el suelo, o bien citarlos a las dependencias municipales a fin de que justifiquen sus acciones u omisiones, fijando para tal efecto un plazo prudencial.

**Art. 356.- Obligaciones de los administrados.** Los administrados sujetos de control están obligados a:

- a) Facilitar el acceso a los sitios de asentamientos y edificaciones;
- b) Permitir el examen de documentos, escrituras, certificados y registros directamente relacionados con el uso, habilitación, edificación o fraccionamiento del suelo;
- c) Acudir a las oficinas de la Comisaria de Ornato o la dependencia que haga de sus veces para cumplir con las citaciones realizadas por ésta; y,
- d) Todas aquellas establecidas por la normativa municipal.

En el caso de que el sujeto de control o administrado, negase al personal de la Comisaria de Ornato o la dependencia que haga de sus veces la entrada o acceso a los lugares objeto de inspección, o no se le facilitara la documentación solicitada, o no se acudiese a la oficina administrativa prevista en la respectiva citación, el inspector de Ornato advertirá por escrito sobre la sanción administrativa que corresponda, previo al levantamiento del acta de inspección respectiva.

### SECCIÓN III SANCIONES

**Art. 357.- Condiciones de gravedad.** La autoridad competente, previa a imponer la sanción que corresponda deberá tomar en cuenta las condiciones de gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

**Art. 358.- Imposición y cumplimiento de sanciones.** La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la infracción.





Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene cualquier otra autoridad u organismo competente.

**Art. 359.- Cerramiento.** El o los propietarios de un terreno urbano sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que no cuenten con cerramiento serán notificadas sobre su obligación de construir esta obra, para lo cual se concederá un plazo de sesenta días (60) para construirlo; caso contrario, pagará una multa del 50% del Salario Básico Unificado, y un recargo del 5% del Salario Básico Unificado por cada mes de retraso. De no hacerlo la Comisaría de Ornato o quien haga sus veces informará a la Dirección de Planificación para la coordinación con la Dirección de Obras Públicas a efectos de que se inicie la construcción de dicho cerramiento, a costa del infractor incluyendo todos los recargos de ley, que serán recaudados inclusive por la vía coactiva.

**Art. 360.- Daño a jardines públicos.** Toda persona que cause daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, y en general obras de embellecimiento y ornato, será sancionado con una multa de un (1) salario básico unificado, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor, luego del informe respectivo de los departamentos correspondientes.

**Art. 361.- Sanciones a funcionarios o servidores municipales.** Cuando el funcionario encargado del control de urbanismo y construcciones por acción u omisión, no realice un control efectivo y/o juzgamiento, incurrirá en responsabilidad administrativa que será sancionado de conformidad con lo que dispone la LOSEP y su reglamento de aplicación.

**Art. 362.- Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.** El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula una multa del 1 por mil (1‰), del presupuesto total aprobado de la urbanización por cada día de retraso del proyecto. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

**Art. 363.- Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.** Se sancionará con una multa equivalente a dos (2) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

La persona que fraccione un terreno sin contar con el permiso municipal, será sancionará con una multa equivalente a ocho (8) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

**Art. 364.- Incumplimiento en la entrega de las áreas verdes, vías y de equipamiento a favor del GAD Municipal.** Se sancionará al propietario con una multa equivalente del 10% del avalúo total del predio fraccionado, y se ordenará que dentro del término de 20 días el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

**Art. 365.- Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras.** Se sancionará con un equivalente a cinco (5) Salario Básico Unificado, y se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo no mayor de 30 días, de conformidad con el COOTAD.

**Art. 366.- Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización.** Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa equivalente a un (1) Salario Básico





Unificado, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

**Art. 367.- Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.** Los propietarios que construyan en zonas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización municipal, excepto las áreas aprobadas en los planes de desarrollo minero, serán sancionados con un valor equivalente a cinco (5) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará el retiro de la construcción y la restitución del terreno a su estado anterior.

**Art. 368.- Construcciones de Obra menor sin el debido permiso.** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a tres (3) Salarios Básicos Unificados. El Comisario ordenará la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, en caso de que las construcciones sean dentro de áreas restringidas, se ordenará la demolición inmediata de la obra.

**Art. 369.- Construcción sin someterse a los planos.** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente a tres (3) Salarios Básicos Unificados, adicionalmente se ordenará la legalización y aprobación de las modificaciones realizadas, siempre y cuando se cumpla con la normativa técnica.

**Art. 370.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción.** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones, sin contar con planos aprobados, ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a ocho (8) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará la suspensión de la construcción hasta que se presente el permiso correspondiente, en caso de que las construcciones sean dentro de áreas restringidas, se ordenará la demolición inmediata de la obra.

**Art. 371.- Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes públicos.** El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o 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 equivalente a dos (2) Salarios Básicos Unificados.

Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

**Art. 372.- Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.** Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad 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 equivalente a dos (2) Salarios Básicos Unificados, y se suspenderán los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad, restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

**Art. 373.- Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva.** Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal, se procederá a una sanción de diez (10) Salarios Básicos Unificados, se ordenará la demolición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.





**Art. 374.- Construcción en retiros determinados.** Los que construyan irrespetando los retiros determinados serán sancionados con una multa equivalente a diez (10) Salarios Básicos Unificados.

El Comisario ordenará la suspensión de la obra, y otorgará un término de 30 días para que el infractor procesa a demoler dicha obra, en caso de incumplir dicho término el GAD Municipal ejecutará la demolición de dicha obra, y los gastos ocasionados correrán a cargo del infractor.

**Art. 375.- Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.** Se sancionará con una multa equivalente a cinco (5) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.

**Art. 376.- Inmuebles 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 establecidas en esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente a cinco (5) Salarios Básicos Unificados, se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

**Art. 377.- Excavaciones y remoción de tierras que causen condiciones de inestabilidad hacia los bienes de uso público.** Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que procedan a realizar excavaciones y/o acciones que causen inestabilidad o afectaciones en bienes de uso público tendrán una sanción equivalente a cinco (5) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor, para lo cual se tendrá en cuenta lo señalado en el Art. 327 del COOTAD.

**Art. 378.- Demolición de edificaciones patrimoniales.** Las obras de mantenimiento de las edificaciones catalogadas como bienes patrimoniales por parte del INPC, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios, sean estos personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores: público, militar y eclesiástico. En caso de demolición de esta clase de edificaciones se sancionará con una multa equivalente al 30% de un Salario Básico Unificado por m<sup>2</sup> intervenido, adicionalmente se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales que se puedan ejecutar en contra del infractor.

Adicionalmente, en caso de considerarlo necesario, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora, para precautelar la permanencia de los bienes patrimoniales en su jurisdicción territorial que se encuentren en riesgo, podrá declarar de utilidad pública y expropiar dicho inmueble histórico o cultural, de conformidad con lo señalado en la Ley Orgánica de Cultura.

## CAPÍTULO XX PROCEDIMIENTO

**Art. 379.- Notificación.-** Conocido por cualquier medio la supuesta infracción, el Comisario inmediatamente avocará conocimiento del hecho, e iniciará el expediente administrativo mediante providencia, que será notificada a cada una de las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.





Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de cinco días, mediante auto motivado en el que se determinará con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable; a fin de que contesten de manera fundamentada los hechos imputados, aclarándoseles que, de no hacerlo, se declarará en rebeldía.

La administración municipal si lo estimare conveniente, citará a las partes señalando fecha y hora para la audiencia.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada y fundamentada.

**Art. 380.- Audiencia.** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Gobierno Autónomo Descentralizado dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de una audiencia, en la que podrán intervenir por una sola vez los interesados por sí o por medio de sus abogados legítimamente facultados para ello, de considerarlo pertinente la Comisaría solicitará la práctica de nuevos informes técnicos.

**Art. 381.- Resolución Motivada.** Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes y de acuerdo a las pruebas de descargo se dictará la Resolución motivada en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

**Art. 382.- Recursos.** Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Art. 383.- Revocatoria de permisos para edificación.** La Dirección de Planificación y Control Urbano y Rural revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

**Art. 384.- Penas aplicables.** Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión de la Obra;
- b) Multa;
- c) Revocación del permiso de construcción;
- d) Demolición y/o Retiro de la bien materia de la infracción.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas en el Municipio hasta el día anterior en que entre en vigencia esta Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de





las normas vigentes a la fecha de presentación. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

**SEGUNDA.** - En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá solicitar de manera escrita a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

**TERCERA.**- Los permisos y certificados otorgados por el Municipio, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

**CUARTA.**- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**QUINTA.**- En los casos de terrenos que se encuentren identificados dentro de los diferentes equipamientos detallados en la presente ordenanza, no podrán ser susceptibles de urbanización, parcelación, Edificación, o cualquier tipo de obra que comprometa las proyecciones del PUGS de Zamora, por lo tanto, en todos los requisitos para urbanizar, edificar y fraccionar, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces del GAD Municipal del cantón Zamora, deberá emitir un certificado de no afectación, el mismo que certificará si el inmueble se encuentra afectado por algún equipamiento u obra pública.

**SEXTA.** - Sobre la reubicación de la ZONA ROSA que comprende funcionamiento de bares, licorerías, discotecas, centros de diversión nocturna, locales de venta y consumo de bebidas alcohólicas, comercio al por mayor y al por menor, entre otras, los propietarios de dichos negocios tendrán **un plazo máximo de un año**, el mismo que empezará a recurrir desde la publicación en el registro oficial de la presente ordenanza. Así mismo a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora, por intermedio de sus jefes departamentales correspondientes, procederán a conceder los permisos de funcionamiento correspondientes.

#### **REQUISITOS GENERALES PARA PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO EN LA ZONA ROSA:**

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal del cantón Zamora;
- b) Certificado de no adeudar al municipio;
- c) Copia de cedula y certificado de votación;
- d) Copia de Ruc;
- e) Copia de contrato de arriendo (en caso de arrendatarios);
- f) Pago de Bomberos;
- g) Patente Municipal.





**SÉPTIMA.** - Con respecto al proceso de notificación a los propietarios de las diferentes actividades de negocios, establecimientos, etc., se realizará de forma prioritaria, de conformidad con la siguiente clasificación y plazos:

**Tabla.** Plazos para los procesos de notificación de los usos.

PRIORIZACIÓN	CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES	PLAZOS
1	Centros de Diversión	30 días
2	En Equipamientos	30 días
3	Servicios	60 días
4	Residencial	60 días
5	Usos No Urbanos y Especiales	90 días
6	Comercio al por mayor y al por menor	90 días
7	Industrial	90 días
8	Producción	90 días

**Fuente:** Equipo Consultor, 2025

**Elaboración:** Equipo Consultor, 2025

Los plazos señalados en la presente disposición corren a partir de la aprobación de la presente ordenanza, y se notificará de forma gradual.

**OCTAVA.** - Con respecto a las sanciones estipuladas en la presente ordenanza, a fin de facilitar su revisión se incluye la siguiente tabla descriptiva:

**Tabla.** Sanciones de Ordenanzas que determinan y regulan el uso y ocupación de suelo.

SANCIONES DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA			
N°	Artículo	Descripción	Sanción
1	Art. 360	Cerramiento. El o los propietarios de un terreno urbano sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que no cuenten con cerramiento serán notificadas sobre su obligación de construir esta obra, para lo cual se concederá un plazo de sesenta días (60) para construirlo.	50% del SBU y un recargo del 5% del SBU por cada mes de retraso.
2	Art. 361	Daño a jardines públicos. Toda persona que cause daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, y en general obras de embellecimiento y ornato.	1 SBU
3	Art. 362	Sanciones a funcionarios o servidores municipales. Cuando el funcionario encargado del control de urbanismo y construcciones por acción u omisión, no realice un control efectivo y/o juzgamiento	Responsabilidad administrativa de conformidad con la LOSEP
4	Art. 363	Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización. El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización	- 1 por mil (1‰), del presupuesto total aprobado de la urbanización por cada día de retraso del proyecto. - En caso de ser reincidente: se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.
5	Art. 364	<ul style="list-style-type: none"><li>Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados</li></ul>	2 SBU





		<ul style="list-style-type: none"><li>La persona que fraccione un terreno sin contar con el permiso municipal</li></ul>	8 SBU
6	Art. 365	Incumplimiento en la entrega de las áreas verdes, vías y de equipamiento a favor del GAD Municipal. Se sancionará al propietario.	10% del avalúo total del predio fraccionado
7	Art. 366	Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras	5 SBU, reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo no mayor de 30 días
8	Art. 367	Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente	1 SBU
9	Art. 368	Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección. Los propietarios que construyan en zonas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización municipal, excepto las áreas aprobadas en los planes de desarrollo minero	5 SBU y se ordenará el retiro de la construcción y la restitución del terreno a su estado anterior.
10	Art. 369	Construcciones de Obra menor sin el debido permiso. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción	- 3 SBU - suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo - Construcciones dentro de áreas restringidas, se ordenará la demolición inmediata de la obra
11	Art. 370	Construcción sin someterse a los planos. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos	3 SBU
12	Art. 371	Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones, sin contar con planos aprobados, ni permiso de construcción	- 8 SBU - Suspensión de la construcción hasta que se presente el permiso correspondiente - En caso de que las construcciones sean dentro de áreas restringidas, se ordenará la demolición inmediata de la obra.
13	Art. 372	Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes públicos. El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o 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.	- 2 SBU - suspensión de los trabajos
14	Art. 373	Construcciones sin las debidas medidas de seguridad. Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad 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.	- 2 SBU - Se suspenderán los trabajos
15	Art. 374	Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva. Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal	- 10 SBU - Demolición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.





16	Art. 375	Construcción en retiros determinados. Los que construyan irrespetando los retiros determinados	- 10 SBU - El Comisario ordenará la suspensión de la obra y concederá término para la demolición de la obra.
17	Art. 376	Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación	- 5 SBU - Compra de edificabilidad - Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.
18	Art. 377	Inmuebles destinados 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 establecidas en esta Ordenanza.	- 5 SBU - Cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.
19	Art. 378	Excavaciones y remoción de tierras que causen condiciones de inestabilidad hacia los bienes de uso público. Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que procedan a realizar excavaciones y/o acciones que causen inestabilidad o afectaciones en bienes de uso público	- 5 SBU - Suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor,
20	Art. 379	Demolición de edificaciones patrimoniales. Las obras de mantenimiento de las edificaciones catalogadas como bienes patrimoniales por parte del INPC, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios, sean estas personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores: público, militar y eclesiástico.	- 30% por m2 intervenido - Suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior

Fuente: Equipo Consultor, 2025

Elaboración: Equipo Consultor, 2025

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Las actividades que operen dentro de la zona urbana que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta que se habilite la zona específica.

**SEGUNDA.-** Las actividades relacionadas con la diversión de adultos, moteles, etc., seguirán funcionando con la autorización provisional hasta que se implemente y/o habilite la zona respectiva, por el tiempo que el GAD Municipal lo indique.

**TERCERA. -** Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos determinados en cada zona de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad por el tiempo que el GAD Municipal lo indique.

**CUARTA.-** En el caso de que el Ministerio rector de la política agraria, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal del cantón Zamora, quien considerará





las actividades y zonas específicas, para lo cual se definirá un plazo de dos (2) años posterior de la habilitación.

**QUINTA.-** En casos de existir viviendas construidas con o sin permiso cerca de ríos, quebradas, y sectores con evidente riesgo, los promotores o propietarios deberán realizar obras de mitigación y/o remediación suficiente a fin de evitar y prevenir accidentes que pongan en peligro al núcleo familiar, para el efecto se concederá un plazo máximo de seis (6) meses, para que se finalicen las obras.

**SEXTA.-** Conforme al principio de irretroactividad de la norma, todos los trámites administrativos ingresados, con anterioridad de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, serán tramitados con la normativa vigente al momento de ser ingresados.

**SÉPTIMA. -** La Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Zamora, conjuntamente con la Comisaría Municipal y la Comisaría de Ornato, en un plazo máximo de 60 días, a partir de la aprobación y publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, presentará el proyecto de Reforma a la Ordenanza para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos en el Cantón Zamora, adaptada a la presente Ordenanza, PDOT y PUGS 2023-2035.

**OCTAVA.-** Conforme a la Tabla COORDENADAS DE UBICACIÓN, que consta dentro del anexo 2, con fines de producción, protección agrícola e implementación de huertos familiares, se podrá fraccionar por una sola vez, hasta una décima parte del lote mínimo establecido en los tratamientos del suelo rural correspondiente al polígono de intervención.

El mencionado fraccionamiento se lo realizará únicamente hasta los 300 metros, que van desde el eje de la vía principal.

## DISPOSICIÓN REFORMATORIA

**ÚNICA.-** Agréguese luego del artículo 79 de la ORDENANZA MUNICIPAL QUE DETERMINA Y REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN ZAMORA, los siguientes capítulos:

### CAPÍTULO VIII RESPONSABILIDADES Y FUNCIONAMIENTO DE LA ESCOMBRERA

**Art. 79.1.- Utilización y uso de la escombrera.** La escombrera será utilizada exclusivamente para depositar desechos sólidos inertes generados en el cantón Zamora, de lunes a viernes en el horario de 08H00 a 14H00; no se atenderá los sábados, domingos y feriados.

**Art. 79.2.- Operación.** La operación técnica de la escombrera municipal estará a cargo de la Dirección de Gestión Ambiental.

**Art. 79.3.- Bandejas Móviles.** Quienes contraten o brinden servicio de acopio de escombros mediante bandejas móviles, colocadas sobre las vías u otros espacios públicos deberán obtener la autorización de la Comisaría de Ornato para el uso de la vía pública.

### CAPÍTULO IX PROCESO DEL COBRO DE LA TASA POR SERVICIO DE ESCOMBRERA





**Art. 79.4.- Tasa.** Conjuntamente con el permiso de construcción se emitirá el valor de la tasa correspondiente por utilización de las escombreras municipales de acuerdo al volumen de metros cúbicos a desalojar. Dicho cálculo se realizará conforme al diseño arquitectónico y perfil del terreno.

**Art. 79.5.- Forma de Pago.** La tasa establecida se cancelará en Recaudaciones Municipales (o Entidades financieras autorizadas por el Municipio de Zamora). El recibo del pago (título de crédito) se constituirá en la guía de movilización u hoja de ruta para el control del transporte del material hasta la escombrera, donde deberá entregar el documento con una copia para el registro de ingreso y depósito del material. Cuando el material a desalojar en la escombrera municipal, supere el cálculo efectuado, se emitirá un comprobante por el excedente para que sea recaudado a través de la Cuenta Única del Contribuyente.

**Art. 79.6.- Hecho generador:** El hecho generador de la tasa constituye la prestación del servicio de disposición final de los escombros y tierras de excavación que brinda el Municipio de Zamora, de manera directa o a través de terceros.

**Art. 79.7.- Destino de los fondos:** Los recursos generados por la aplicación de la tasa establecida en la presente ordenanza, serán destinados exclusivamente al cumplimiento del plan de manejo y operación de las instalaciones destinadas a las escombreras.

**Art. 79.8.- De la Implementación:** El Municipio de Zamora implementará de forma inmediata una escombrera.

**Art. 79.9.- Base Imponible y criterios de cálculo de la tasa:** La tasa por metro cúbico desalojado es de \$ 1.00 (UN DÓLAR). El cálculo del valor del costo por metro cubico, por el desalojo de escombros, está determinado por el monto necesario para la implementación de la escombrera.

**Art. 79.10.- Responsabilidades de los generadores de escombros y tierra de excavación:** El propietario o contratista de la obra tiene la obligación de velar por el manejo del escombro producido y responder por la limpieza del sitio de excavación o demolición y del espacio público o vías que se vean afectadas en el ejercicio de esta actividad.

**Art. 79.11.- Del Depósito:** Los accidentes, derrames de escombros y lixiviados en los accesos o en el interior de la escombrera serán responsabilidad del transportista, que está en la obligación de remediarlos de forma inmediata. En caso de negativa por parte del transportista, la municipalidad lo realizará y le impondrá al transportista la multa de entre el 15% de un salario básico unificado hasta dos salarios básicos unificados, tomando en cuenta el volumen de los derrames o accidentes producidos.

**Art. 79.12.- Del acceso:** Todas las vías internas de las escombreras estarán bajo control del responsable de Obras Públicas Municipales. La circulación de los vehículos dentro de la escombrera se realizará exclusivamente por las vías acondicionadas para ello. Se prohíbe el acceso a la escombrera para las labores de rebusca y manipulación de residuos.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**ÚNICA.-** Deróguense las siguientes ordenanzas: “ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ZAMORA, CONFORME AL MARCO NORMATIVO NACIONAL VIGENTE”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1631, de fecha 27 de julio de 2021; “ORDENANZA QUE





DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1744, de fecha 10 de noviembre del 2021; y, la “PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ZAMORA, CONFORME AL MARCO NORMATIVO NACIONAL VIGENTE”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1309, de fecha 24 de enero del 2024; REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1712, de fecha 05 de agosto del 2024; y, todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza, o que sean contrarias a la misma; o, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035”, entrará en vigencia, a partir de su publicación conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Zamora, a los 27 días del mes de mayo de dos mil veinticinco.

Sr. Víctor Manuel González Salinas  
ALCALDE DE ZAMORA

Dr. Juan Carlos González  
SECRETARIO GENERAL

**Dr. Juan Carlos González, Secretario General del Concejo Municipal de Zamora, CERTIFICO:** que la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035”, fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias del Concejo Municipal de Zamora, realizadas el 29 de abril y el 27 de mayo de 2025, en primero y segundo debate, respectivamente.- Zamora, a los 27 días del mes de mayo de dos mil veinticinco.

Dr. Juan Carlos González  
SECRETARIO GENERAL

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA.-** De conformidad con la certificación que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **REMÍTASE** al señor Alcalde del cantón Zamora, la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA





CHINCHIPE 2023-2035", para su sanción u observación correspondiente.- Zamora, a los 28 días del mes de mayo de dos mil veinticinco.

Dr. Juan Carlos González  
**SECRETARIO GENERAL**

**Sr. Víctor Manuel González Salinas, ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA**, al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, **SANCIONO** la presente "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035**"; y, en consecuencia, dispongo su promulgación conforme al artículo 324, de la Ley ibídem.- Cúmplase.- Zamora, a los 28 días del mes de mayo de dos mil veinticinco.

Sr. Víctor Manuel González Salinas  
**ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA**

**RAZÓN.-** El señor Víctor Manuel González Salinas, Alcalde del cantón Zamora, sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, de la "**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE 2023-2035**", a los 28 días del mes de mayo de dos mil veinticinco.- **Lo Certifico.-**

Dr. Juan Carlos González  
**SECRETARIO GENERAL**

