



# PUGS

# 2021-2033



## INDICE GENERAL

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ABREVIATURAS.....                                                                                                            | 10 |
| BIBLIOGRAFÍA.....                                                                                                            | 11 |
| GLOSARIO.....                                                                                                                | 12 |
| ANÁLISIS/EVALUACIÓN.....                                                                                                     | 17 |
| ANÁLISIS TÉCNICO.....                                                                                                        | 18 |
| Subclasificación del Suelo Urbano del cantón Sigchos .....                                                                   | 19 |
| Subclasificación del suelo Rural del cantón Sigchos.....                                                                     | 20 |
| Conclusiones-.....                                                                                                           | 35 |
| Recomendaciones .....                                                                                                        | 36 |
| 1. Límites de suelo rural para futura expansión urbana .....                                                                 | 37 |
| 2. Red vial rural del Cantón.....                                                                                            | 39 |
| 3. Plan Vial Urbano.....                                                                                                     | 40 |
| 4. Articulación PDOT-PUGS cantón Sigchos .....                                                                               | 41 |
| COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....                                                                                                | 43 |
| COMPONENTE ESTRUCTURANTE .....                                                                                               | 44 |
| 1. Equipamiento urbano .....                                                                                                 | 44 |
| 2. Determinación de los niveles de ocupación del suelo del área urbana de la ciudad de Sigchos.....                          | 45 |
| a) Tamaño de lotes zona urbana de Sigchos .....                                                                              | 45 |
| b) Análisis de zonas de futura expansión urbana.....                                                                         | 46 |
| c) Análisis del patrimonio tangible e intangible.....                                                                        | 49 |
| d) Zonas de riesgos del cantón Sigchos.....                                                                                  | 50 |
| 3. Construcción del modelo territorial deseado .....                                                                         | 51 |
| a) Objetivos estratégicos en materia de usos de suelo integrados a los objetivos<br>estratégicos contenidos en el PDOT ..... | 52 |
| 4. Componente estructurante del suelo rural del cantón Sigchos.....                                                          | 55 |
| a) Fragmentación del suelo rural.....                                                                                        | 55 |
| b) Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.....                                           | 55 |
| c) Declaración de zonas especiales de interés social .....                                                                   | 55 |
| d) Procesos de habitabilidad de vivienda .....                                                                               | 56 |
| Permisos Varios .....                                                                                                        | 57 |
| Permiso de media agua .....                                                                                                  | 57 |



|                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Construcción de cerramientos .....                                                                                                                 | 57 |
| Construcción de muros .....                                                                                                                        | 57 |
| Condiciones mínimas de iluminación y ventilación .....                                                                                             | 58 |
| RESULTADOS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE .....                                                                                                      | 58 |
| Suelo Urbano .....                                                                                                                                 | 58 |
| Suelo Rural.....                                                                                                                                   | 59 |
| Unidades Geográficas Homogéneas.....                                                                                                               | 59 |
| Clasificación del Suelo.....                                                                                                                       | 62 |
| Subclasificación del Suelo Urbano .....                                                                                                            | 64 |
| Subclasificación del Suelo Rural .....                                                                                                             | 68 |
| COMPONENTE URBANÍSTICO.....                                                                                                                        | 73 |
| COMPONENTE URBANÍSTICO.....                                                                                                                        | 74 |
| “METODOLOGÍA Y NORMATIVA” .....                                                                                                                    | 75 |
| ELEMENTOS DE LA MORFOLOGÍA URBANA.....                                                                                                             | 76 |
| Contorno: .....                                                                                                                                    | 76 |
| Amanzanamiento y sistema vial.....                                                                                                                 | 77 |
| Lotes desocupados y rangos de tamaños de lotes.....                                                                                                | 77 |
| Densidad de vivienda por hectárea .....                                                                                                            | 77 |
| Nivel de ocupación. ....                                                                                                                           | 77 |
| Criterios Sociales.....                                                                                                                            | 77 |
| Costo del suelo según el avalúo catastral. ....                                                                                                    | 77 |
| Áreas patrimoniales existentes.....                                                                                                                | 78 |
| Criterios Metodológicos de las cabeceras urbanas y rurales.....                                                                                    | 78 |
| Tratamientos para suelo urbano consolidado: .....                                                                                                  | 80 |
| Tratamientos para suelo urbano no consolidado:.....                                                                                                | 80 |
| Tratamientos para suelo urbano de protección: .....                                                                                                | 80 |
| Asignación de los usos de suelo de los PIT del suelo urbano de las cabeceras urbanas y rurales.<br>.....                                           | 81 |
| De igual manera, los PUGS podrán subclasificar el uso específico en: .....                                                                         | 81 |
| Definición del uso del suelo de los PIT del suelo urbano de las cabeceras urbanas y rurales. ....                                                  | 82 |
| Asignación de edificabilidad y las características de ocupación de los polígonos de intervención<br>del suelo urbano de la cabecera cantonal. .... | 85 |



|                                                                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Fundamentación teórica para la determinación de densidades, edificabilidad y características de ocupación.....                                               | 86  |
| Propuesta de las características de ocupación según PIT.....                                                                                                 | 86  |
| Estándar para vivienda de interés social o prioritario .....                                                                                                 | 87  |
| Codificación de la edificación .....                                                                                                                         | 87  |
| Estándares urbanísticos.....                                                                                                                                 | 88  |
| Jerarquización actual del Cantón Sigchos. ....                                                                                                               | 89  |
| Planes Urbanísticos Complementarios Y Unidades De Actuación Urbanística .....                                                                                | 91  |
| Plan especial de suelo de protección en la red urbana de áreas verdes .....                                                                                  | 92  |
| Plan especial de equipamiento y espacio público .....                                                                                                        | 92  |
| Plan especial vial de movilidad. ....                                                                                                                        | 92  |
| Plan especial de asentamientos humanos concentrados en suelo rural.....                                                                                      | 93  |
| Intervención en suelo rural .....                                                                                                                            | 93  |
| RESULTADOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO .....                                                                                                                  | 94  |
| 1. Determinación de los Polígonos de Intervención Territorial .....                                                                                          | 94  |
| 2. Determinación de Tratamientos Urbanísticos .....                                                                                                          | 115 |
| COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELOS .....                                                                                                                        | 122 |
| ANEXO N° 1 .....                                                                                                                                             | 122 |
| <i>DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO y RURAL</i> |     |
| CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento Especial PIT 01 .....                                                                   | 122 |
| 1. USOS PRINCIPALES; GESTION Y ADMINISTRACION, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA. ....                                                                | 122 |
| 2. USOS COMPLEMENTARIOS .....                                                                                                                                | 124 |
| 3. USOS COMPATIBLES.....                                                                                                                                     | 125 |
| ANEXO N° 2 .....                                                                                                                                             | 127 |
| <i>DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:</i>                                                     |     |
| <i>DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO</i> .....                                                                                        | 127 |
| CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento - PIT 2, PIT 03 y PIT 17.....                                                      | 127 |
| 1. USO PRINCIPAL: VIVIENDA.....                                                                                                                              | 127 |





|                                                                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. USOS COMPLEMENTARIOS: .....                                                                                                                                         | 127 |
| 3. USOS COMPATIBLES. ....                                                                                                                                              | 129 |
| ANEXO N° 3 .....                                                                                                                                                       | 134 |
| <i>DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:</i> .....                                                                      |     |
| 134                                                                                                                                                                    |     |
| <i>DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT 04, PIT 08, PIT 11 Y PI16</i>     |     |
| .....                                                                                                                                                                  |     |
| 134                                                                                                                                                                    |     |
| 1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA. ....                                                                                                    | 134 |
| 2. USOS COMPLEMENTARIOS.....                                                                                                                                           | 135 |
| 3. USOS COMPATIBLES. ....                                                                                                                                              | 137 |
| ANEXO N.º 4.....                                                                                                                                                       | 139 |
| <i>DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:</i> .....                                                         |     |
| 139                                                                                                                                                                    |     |
| <i>DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT13, PIT 14 Y PIT15</i> ..... |     |
| 139                                                                                                                                                                    |     |
| 1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA. ....                                                                                                    | 139 |
| 2. USOS COMPLEMENTARIOS. ....                                                                                                                                          | 142 |
| 3. USOS COMPATIBLES.....                                                                                                                                               | 145 |
| ANEXO N.º 5.....                                                                                                                                                       | 147 |
| <i>DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:</i> .....                                                                      |     |
| 147                                                                                                                                                                    |     |
| <i>DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO</i> .....                                                                                                  |     |
| 147                                                                                                                                                                    |     |
| <i>CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT-09</i> .....                                                                               |     |
| 147                                                                                                                                                                    |     |
| 1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO Y VIVIENDA.....                                                                                                                          | 147 |
| 2. USOS COMPLEMENTARIOS. ....                                                                                                                                          | 150 |
| 3. USOS COMPATIBLES.....                                                                                                                                               | 153 |
| ANEXO N°6.....                                                                                                                                                         | 157 |
| <i>DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:</i> .....                                                                      |     |
| 157                                                                                                                                                                    |     |
| <i>DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT 12</i> .....                      |     |
| 157                                                                                                                                                                    |     |
| 1. USOS PRINCIPALES: EQUIPAMIENTO URBANO MAYOR DE ABASTECIMIENTO, COMERCIO Y VIVIENDA.....                                                                             | 157 |
| 2. USOS COMPLEMENTARIOS. ....                                                                                                                                          | 158 |



|                                                                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. USOS COMPATIBLES.....                                                                                                                                          | 161 |
| ANEXO N°7.....                                                                                                                                                    | 164 |
| <i>DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:</i> .....                                                                 | 164 |
| <i>DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO CIUDAD DE SIGCHOS:</i> Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT 05, PIT 06 Y PIT 07..... | 164 |
| 1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA. ....                                                                                               | 164 |
| 2. USOS COMPLEMENTARIOS .....                                                                                                                                     | 168 |
| 3. USOS COMPATIBLES.....                                                                                                                                          | 171 |
| ANEXO N.º 8.....                                                                                                                                                  | 173 |
| <i>DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:</i> .....                                                                 | 173 |
| <i>DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO</i> .....                                                                                             | 173 |
| CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento - PIT 10; y, determinaciones complementarias.....                                       | 173 |
| 1. USOS PRINCIPALES: SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (INDUSTRIAS TIPO A).....                                                               | 173 |
| 2. USOS COMPATIBLES.....                                                                                                                                          | 177 |
| 3. DETERMINACIONES DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIAS.....                                                                            | 178 |
| 1. USOS PRINCIPAL: INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (INDUSTRIAS TIPO B). Industrias en general, con excepción de las calificadas como peligrosas. ....                   | 179 |
| 2. USOS COMPLEMENTARIOS. ....                                                                                                                                     | 183 |
| 3. USOS COMPATIBLES.....                                                                                                                                          | 184 |
| 4. DETERMINACIONES DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIAS.....                                                                            | 189 |

## INDICE DE MAPAS

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Mapa 1 Zona de Expansión Urbana Tiliguila .....          | 37 |
| Mapa 2 Suelo rural Expansión Urbana Culacusig .....      | 38 |
| Mapa 3 Red Vial Rural del Cantón.....                    | 39 |
| Mapa 4 Mapa de Anillo Vial en la Ciudad de Sigchos ..... | 40 |
| Mapa 5 Equipamiento urbano de la ciudad de Sigchos ..... | 44 |



|                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Mapa 6 Equipamiento urbano del barrio urbano Yaló .....                                                                                     | 45  |
| Mapa 7 Barrio Tiliguila .....                                                                                                               | 48  |
| Mapa 8 Barrio Culacusig .....                                                                                                               | 49  |
| Mapa 9 Susceptibilidad a movimientos en masa en el cantón .....                                                                             | 50  |
| Mapa 10 Unidades Geográficas Homogéneas del Cantón Sigchos .....                                                                            | 61  |
| Mapa 11 Clasificación del Suelo del Cantón Sigchos (Urbano-Rural) .....                                                                     | 63  |
| Mapa 12 Subclasificación del Suelo Urbano-Cabecera Cantonal .....                                                                           | 64  |
| Mapa 13 Subclasificación del Suelo Urbano - Parroquia Chugchilán .....                                                                      | 65  |
| Mapa 14 Subclasificación del Suelo Urbano de Guantualó- Parroquia Isinliví .....                                                            | 65  |
| Mapa 15 Subclasificación del Suelo Urbano - Parroquia Isinliví .....                                                                        | 66  |
| Mapa 16 Subclasificación del Suelo Urbano - Parroquia Las Pampas .....                                                                      | 66  |
| Mapa 17 Subclasificación del Suelo Urbano - Parroquia Palo Quemado .....                                                                    | 67  |
| Mapa 18 Subclasificación del Suelo Urbano de Yaló – Parroquia Sigchos.....                                                                  | 67  |
| Mapa 19 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Sigchos .....                                                                           | 69  |
| Mapa 20 Concesiones Mineras del Cantón Sigchos .....                                                                                        | 71  |
| Mapa 21 Distribución de los PITs en la Zona Urbana de Sigchos – Parroquia Sigchos .....                                                     | 94  |
| Mapa22 Distribución de los PITs en la Zona Urbana de Yaló – Parroquia Sigchos .....                                                         | 95  |
| Mapa 23 Distribución de los PITs en las Zonas Urbana de las Parroquias de Chugchilán, Isinliví, Guantualó, Las Pampas, y Palo Quemado ..... | 96  |
| Mapa 24 Mapa de intervención territorial 01 .....                                                                                           | 97  |
| Mapa 25 Mapa de intervención territorial 02 .....                                                                                           | 98  |
| Mapa 26 Mapa de intervención territorial 03 .....                                                                                           | 99  |
| Mapa 27 Mapa de intervención territorial 04 .....                                                                                           | 100 |
| Mapa 28 Mapa de intervención territorial 05 .....                                                                                           | 101 |
| Mapa 29 Mapa de intervención territorial 06 .....                                                                                           | 102 |
| Mapa 30 Mapa de intervención territorial 07 .....                                                                                           | 103 |
| Mapa 31 Mapa de intervención territorial 08 .....                                                                                           | 104 |
| Mapa 32 Mapa de intervención territorial 09 .....                                                                                           | 105 |
| Mapa 33 Mapa de intervención territorial 10 .....                                                                                           | 106 |
| Mapa 34 Mapa de intervención territorial 11 .....                                                                                           | 107 |
| Mapa 35 Mapa de intervención territorial 12 .....                                                                                           | 108 |
| Mapa 36 Mapa de intervención territorial 13 .....                                                                                           | 109 |



|                                                                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Mapa 37 Mapa de intervención territorial 14.....                                                                         | 110 |
| Mapa 38 Mapa de intervención territorial 15.....                                                                         | 111 |
| Mapa 39 Mapa de intervención territorial 16.....                                                                         | 112 |
| Mapa 40 Mapa de intervención territorial 17.....                                                                         | 113 |
| Mapa 41 Polígonos de Intervención Territorial Rurales.....                                                               | 114 |
| Mapa 42 Tratamientos Asignados a los PITs de la Zona Urbana de Sigchos, Parroquia Sigchos.....                           | 116 |
| Mapa 43 Tratamientos Asignados al PIT No 17. Constituido por las Zonas Urbanas de las Parroquias del Cantón Sigchos..... | 117 |
| Mapa 44 Tratamiento Asignado al PIT de la Zona Urbana de Yaló, Parroquia Sigchos .....                                   | 118 |
| Mapa 45 Tratamientos asignados al Suelo Rural del Cantón Sigchos .....                                                   | 121 |

## INDICE DE TABLAS

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabla 1 Predios Urbanos por parroquias.....                                          | 36  |
| Tabla 2 Predios Rurales por parroquias.....                                          | 36  |
| Tabla 3 Comparativa de habitantes en el Cantón Sigchos .....                         | 37  |
| TABLA 4 POLITICAS PÚBLICAS PARA EL CANTÓN SIGCHOS .....                              | 42  |
| Tabla 5 Rango de tamaños de lotes .....                                              | 46  |
| Tabla 6 Objetivos Estratégicos de Desarrollo.....                                    | 52  |
| Tabla 7 Polígonos Urbanos del Cantón Sigchos.....                                    | 59  |
| Tabla 8 Unidades Geográficas Homogéneas .....                                        | 60  |
| TABLA 9 Simbología del mapa de las Unidades Geográficas Homogéneas del CANTÓN .....  | 60  |
| TABLA 10 Clasificación del Suelo de acuerdo a lo establecido en la LOOGTUS 2016..... | 62  |
| TABLA 11 Clasificación del Suelo del Cantón Sigchos.....                             | 62  |
| TABLA 12 Descripción de las Subclases de suelo urbano del Cantón Sigchos.....        | 64  |
| TABLA 13 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Sigchos .....                   | 68  |
| TABLA 14 tamaños de lote por parroquia en la zona urbana.....                        | 78  |
| TABLA 15 Descripción de los PITS Rurales .....                                       | 115 |
| Tabla 16 Porcentaje del Suelo Urbano Correspondiente a Cada Tratamiento.....         | 118 |
| Tabla 17 Asignación de Tratamientos a los PITs .....                                 | 119 |
| Tabla 18 Porcentaje tratamiento al Suelo Rural del Cantón Sigchos .....              | 120 |

## INDICE DE IMAGENES

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Imagen 1 Asentamiento Concentrado Comunidad de Canjaló ..... | 21 |
|--------------------------------------------------------------|----|



|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Imagen 2 Asentamiento Concentrado Comunidad de Quilotoa .....                                | 21 |
| Imagen 3 Asentamiento Humano Concentrado Comunidad de La Moya .....                          | 22 |
| Imagen 4 Asentamiento Humano Concentrado Comunidad Guayama San Pedro .....                   | 23 |
| Imagen 5 Asentamiento Humano Concentrado Comunidad Guayama Grande.....                       | 24 |
| Imagen 6 Asentamiento Humano Concentrado Sector Chasualó .....                               | 25 |
| Imagen 7 Asentamiento Humano Concentrado Comunidad de Chinaló Alto .....                     | 25 |
| Imagen 8 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Hierva Buena .....               | 26 |
| Imagen 9 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Colaguila.....                   | 26 |
| Imagen 10 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Quinticusig .....               | 27 |
| Imagen 11 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Sivicusig .....                 | 28 |
| Imagen 12 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Cerro Azul.....                 | 29 |
| Imagen 13 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Las Parcelas .....              | 29 |
| Imagen 14 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de el Triunfo Chico .....          | 30 |
| Imagen 15 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Azache .....                    | 30 |
| Imagen 16 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Saguambi.....                   | 31 |
| Imagen 17 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Praderas del Toachi .....       | 31 |
| Imagen 18 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de San Pablo de la Plata .....     | 32 |
| Imagen 19 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Galápagos de Las Pampas .....   | 32 |
| Imagen 20 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Sarahuasi(Área protegida).....  | 33 |
| Imagen 21 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Guarumal (Área protegida) ..... | 33 |
| Imagen 22 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Galápagos de Chugchilán .....   | 34 |



## ABREVIATURAS

**GAD:** Gobierno Autónomo Descentralizado

**COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

**CTUGS:** Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo

**GPS:** Sistema de Posicionamiento Global

**LOOTUGS:** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

**MAE:** Ministerio del Ambiente de Ecuador

**MAG:** Ministerio de Agricultura y Ganadería

**MET:** Modelo de Equidad Territorial

**MIDUVI:** Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

**PEA:** Población Económicamente Activa

**PUGS:** Plan de Uso y Gestión de Suelos

**PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**SIG:** Sistema de Información Geográfica

**SIGAD:** Sistema de Información para los Gobiernos Autónomos Descentralizados

**SOT:** Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo



## BIBLIOGRAFÍA

AME. (2019). Guía para la elaboración de los Planes de Uso y Gestión de Suelo (Vol. 92).

Ministerio de Transporte y Obras Públicas del Ecuador, Subsecretaría de Infraestructura del Transporte, Volumen N°2-Libro a Normas para Estudios y Diseños viales, Norma Ecuatoriana Vial NEVI-12-MTOP. Quito, 2013.

Organización de Naciones Unidas (2015). Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial. <https://unhabitat.org/books/directrices-internacionales-sobre-planificación-urbana-y-territorial/>

Ley orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales, Ecuador 34 (2016).

Planifica Ecuador. (2020). Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitano. <http://repositorio.unan.edu.ni/2986/1/5624.pdf>.

Universidad de Cuenca, I. E. (2020). Fase II: Identificación y caracterización de las áreas de intervención.

ONU-Hábitat. (2014). Planeamiento Urbano Para Autoridades Locales. In Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

COOTAD

LOOTUGS

LOFPF





## GLOSARIO

**ADOSAMIENTO:** Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

**AFECTACIÓN URBANA:** Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

**ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA:** Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

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

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

**ANCHO DE VÍA:** Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

**ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE:** Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

**ÁREA DE CIRCULACIÓN:** Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

**ÁREA COMUNAL:** Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

**ÁREA HISTÓRICA:** Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

**ÁREA HOMOGÉNEA:** Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

**ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA:** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

**ÁREA URBANA:** Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y





otros de naturaleza semejante.

**AREA UTIL CONSTRUIDA:** Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

**ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL:** Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

**BARRERA ARQUITECTÓNICA:** Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

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

**BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA:** Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

**CALLE/CAMINO/SENDERO:** Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

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

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA):** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL):** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

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

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

**CONSERVACIÓN URBANA:** Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

**CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA:** Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

**DEFINICION VIAL:** Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

**BRUTA DE POBLACION:** Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

**DENSIDAD NETA DE POBLACION:** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

**DERECHO DE VÍA:** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se



conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

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

**EDIFICIO COMERCIAL:** Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

**EDIFICIO DE ALOJAMIENTO:** Edificio usado como habitación temporal.

**EDIFICIO RESIDENCIAL:** Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

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

**EQUIPAMIENTO COMUNAL:** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

**EQUIPAMIENTO URBANO:** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

**FRENTE DE LOTE:** Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

**FRENTE MÍNIMO DE LOTE:** Es el frente del lote establecido por la zonificación.

**FUENTE DE AGUA:** Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio

**INDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA):** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

**LIMITE DE USO:** Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

**LÍNEA DE FABRICA:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

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

**LOTE/PREDIO:** Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

**LOTE MÍNIMO:** Es el área mínima de terreno establecida por el PIT para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

**MANZANA:** Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

**MOBILIARIO URBANO:** Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.



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

**PERMISO DE HABITABILIDAD:** Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

**RETIRO DE CONSTRUCCION:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

**SUELO URBANO:** Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano y equivale al área o zona urbana.

**USO DEL SUELO:** Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

**USO DE SUELO COMPATIBLE:** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

**USO DE SUELO PRINCIPAL:** Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

**USO DE SUELO PROHIBIDO:** Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

**USO PRIVADO:** Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

**USO PUBLICO:** Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

**GEOMORFOLOGÍA:** la ciencia que estudia las formas de la corteza terrestre.

**SUELO:** El suelo es la capa que cubre la superficie terrestre y que sostiene la vida vegetal y animal.

**BIÓTICO:** es el medio en donde existe vida y, por ende, organismos vivos o relacionado con ellos. No obstante, el término biótico se relaciona con la palabra biota que hace referencia al conjunto de flora y fauna.

**VEGETACIÓN:** La vegetación es el conjunto total de los vegetales que viven en un territorio o la suma de las comunidades vegetales de un área geográfica; en otras palabras, la cubierta vegetal de una zona. Este conjunto de especies es objeto de estudio de la ciencia fitosociología o geobotánica.

**COBERTURA VEGETAL:** puede ser definida como la capa de vegetación natural que cubre la



superficie terrestre, comprendiendo una amplia gama de biomásas con diferentes características fisonómicas y ambientales que van desde pastizales hasta las áreas cubiertas por bosques naturales.

**AGRICULTURA:** es un conjunto de técnicas para el cultivo de la tierra destinadas para maximizar la calidad y cantidad de la cosecha. Agricultura es de origen latín agro que indica “campo” y cultura que es sinónimo de “cultivo o cultivado”.

**GANADERÍA:** la ganadería es la actividad económica que consiste en la cría de animales domésticos para el consumo humano y la obtención de carne, leche, lana, pieles, miel entre otros.

**AGROECOLOGÍA:** es la agricultura ecológica: el desarrollo de cultivos teniendo en cuenta los procesos de la ecología. La idea de ecología, por su parte, refiere al estudio de los seres vivientes como integrantes de un ecosistema, haciendo hincapié en los vínculos que mantienen con el medio y entre sí.

**AFLUENTE:** es una palabra que deriva del vocablo latino affluens y que permite describir a una cosa que afluye. Al respecto, hay que decir que el verbo afluir se utiliza para mencionar aquello que se presenta de forma abundante o en gran cantidad en un determinado lugar y a todo lo que se dirige hacia un único punto.

**QUEBRADA:** como sustantivo, es un término que se utiliza para nombrar a la hendidura de una montaña, al paso estrecho entre elevaciones o al arroyo o riachuelo que atraviesa una quebrada.

**VERTIENTE:** en la geomorfología, es una superficie topográfica inclinada situada entre los puntos altos o puntos culminantes del relieve (picos, crestas, bordes de cerros o mesetas) y los bajos (pies de vertiente, vaguadas o valles, cauces).

**PENDIENTE:** puede referirse a algo que pende, que cuelga, que está suspendido. También puede designar a algo que está inclinado, a la cuesta o declive de un terreno, un plano o un eje. La palabra, como tal, proviene del antiguo participio activo de pender, que a su vez deriva del latín pendens, pendentis.



## ANÁLISIS/EVALUACIÓN

Para la formulación del PUGS 2021-2033 en relación al control del uso y ocupación del suelo en el cantón Sigchos ha tratado de manejar en base a la Ordenanza que contiene el Plan Regulador de Desarrollo Urbano del cantón Sigchos (20 de febrero del 2008) y la Ordenanza que regula la formulación y aprobación del proyecto de fraccionamiento rural (22 de enero del 2020) en el cantón Sigchos mismas que perdieron vigencia a la publicación en el Registro Oficial de dicha herramienta de planificación.

Además, la aplicación de la normativa pertinente establecida en el COOTAD, lo que ha determinado dificultades al no tener una normativa específica y actualizada que esté acorde con normas de arquitectura y urbanismo, así como de otra normativa que regula la construcción, urbanización y el fraccionamiento del suelo con criterios técnicos homologados a nivel nacional.

El PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN SIGCHOS 2021-2033, ha sido formulado en el año 2021 y aprobado mediante Ordenanza Nro. 97. El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sigchos, considerando la ley y la normativa legal vigente expide LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2021-2040 Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN SIGCHOS, misma que ha sido publicada en el Registro Oficial a los 18 días del mes de noviembre del 2021.

Se realiza la primera Reforma aprobada mediante Ordenanza Nro. 103. El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sigchos, considerando la ley y la normativa legal vigente expide LA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2021-2040; Y, FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2021-2033 DEL CANTÓN SIGCHOS ALINEADO AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, misma que ha sido aprobada en seno de Concejo Municipal el 03 de enero del 2022.

Posteriormente se realiza la segunda Reforma aprobada mediante Ordenanza Nro. 111. El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sigchos, considerando la ley y la normativa legal vigente expide LA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2021-2040 Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL



SUELO 2021-2033 DEL CANTÓN SIGCHOS, CON LA INCLUSIÓN DE LAS CORRECCIONES TÉCNICAS AL PUGS SIGCHOS 2021-2033, CONTENIDAS EN EL MEMORÁNDUM GADMS- DPT- 2022- 337- BD DE 2 AGOSTO DEL 2022 SUSCRITO POR EL ARQ. BLADIMIR DUARTE DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN, misma que ha sido aprobada en seno de Concejo Municipal el 15 de agosto del 2022.

En la actual administración se presenta un proyecto para reforma a la ordenanza, mismo que fue puesto en conocimiento en seno de Concejo Municipal y aprobado en primer debate y se pasa a la Comisión de Legislación y Fiscalización; considerando que se está actualizando esta herramienta de planificación PUGS, se pone en conocimiento de la Máxima autoridad que dicho proyecto y las observaciones emitidas por la Comisión de Legislación y Fiscalización serán tomadas en cuenta para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033

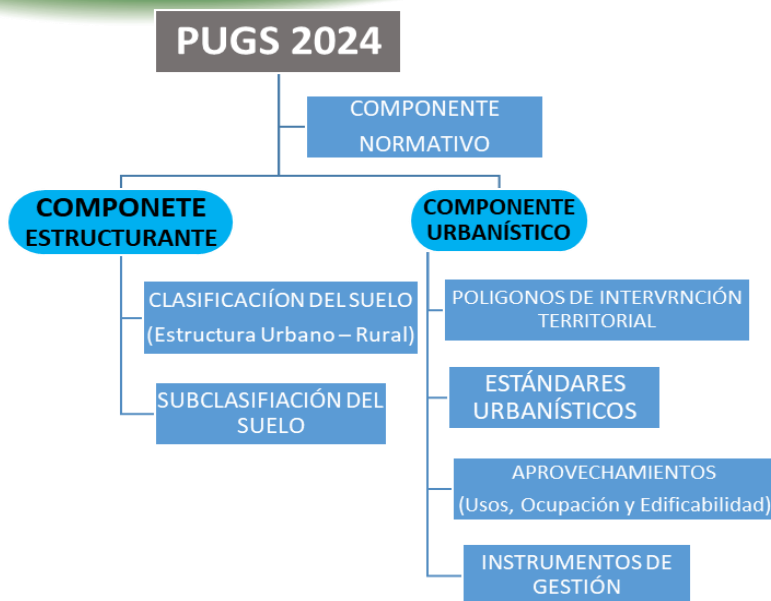
### **ANÁLISIS TÉCNICO**

Según lo que determina la normativa legal en la que se basó para la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 (PUGS) y el Instructivo PLANES DE USO Y GESTION DE SUELO -PUGS- HERRAMIENTAS ORIENTATIVAS PARA SU FORMULACIÓN, actualmente la Ordenanza N° 103 y sus dos reformas contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

De acuerdo a la normativa legal y en base a las guías o instructivos generados para la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033, el mismo debió generarse bajo dos componentes, el Componente Estructurante y el Componente Urbanístico, sin embargo, el PUGS vigente está conformado por tres componentes: 1) Componente Normativo.

En el siguiente gráfico se muestra como está estructurado actualmente el Pla de Uso y gestión del Suelo PUGS del cantón Sigchos vigente, mismo que se debe actualizar.





El Componente Normativo se ha estructurado para la aplicación legal de acuerdo al Modelo Territorial Deseado contemplado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sigchos (PDyOT 2021-2040) y de acuerdo lo establecido en el Componentes Estructurante y Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS 2021-2033). En cuanto este componente se mantendrá para la actualización ya que es parte del Instrumento de Planificación, sin embargo, luego de un análisis del documento en mención, se han detectado que existen algunas inconsistencias en algunos articulados, para lo cual se realizarán mesas de trabajo con la Máxima Autoridad, con la ciudadanía, con los directores Departamentales y con las autoridades de control y las que revisan y aprueban dicho instrumento.

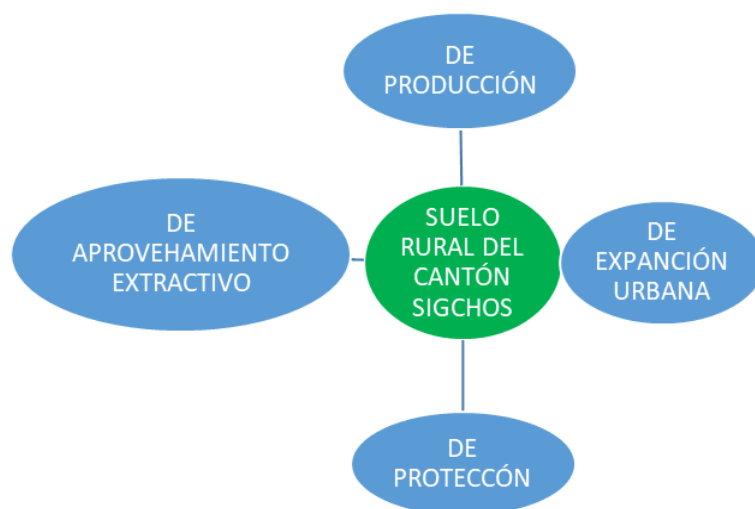
En los siguientes grafico se muestra cómo se deberá realizar la subclasificación del suelo urbano y rural del cantón Sigchos.

### Subclasificación del Suelo Urbano del cantón Sigchos





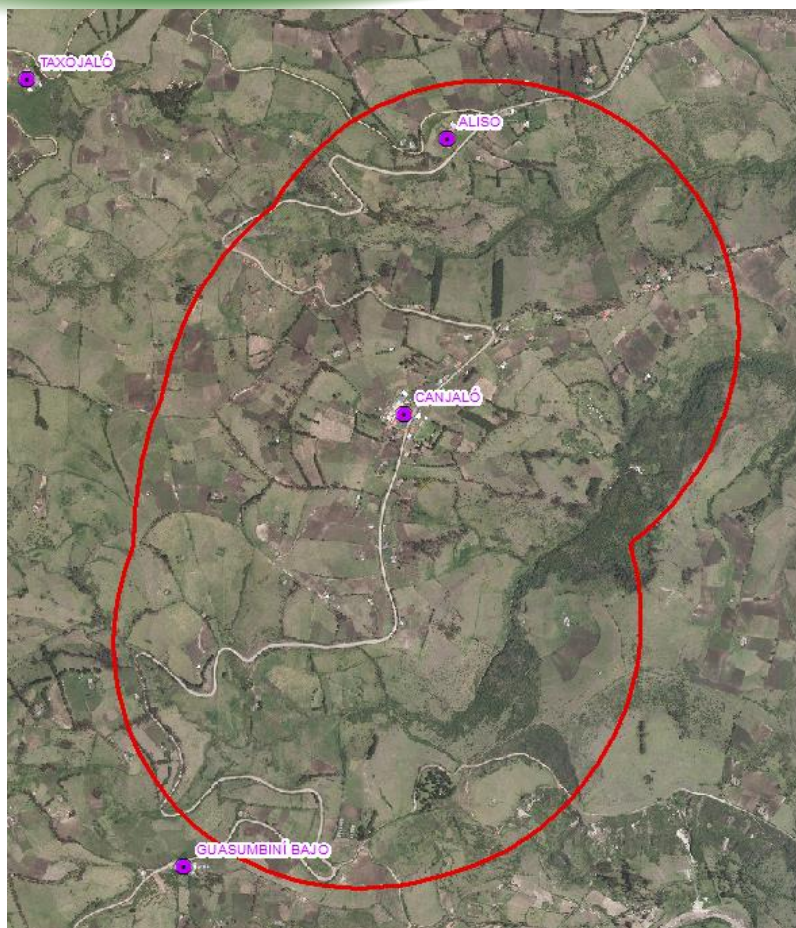
## Subclasificación del suelo Rural del cantón Sigchos



En el **Componente Estructurante para la Clasificación del Suelo Urbano – Rural del cantón Sigchos**, se delimita el límite entre el sector Urbano y el Sector Rural del cantón de acuerdo al límite urbano actual antes de la aprobación de ordenanza, sin embargo no se tiene una lectura clara del territorio ya que existen núcleos de Asentamientos Humanos Concentrados AHC dispersos a nivel de todo el cantón, en todas las parroquias que lo conforman, algunos de ellos incluso cuentan con todos los servicios básicos, sin embargo, en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2021-2033) vigente, no se ha considerado dentro del sector urbano, lo que no ha permitido una adecuada gestión del suelo en estos sectores para el desarrollo de los mismos.

De los Sectores antes mencionados tenemos los siguientes: la Comunidad de Quilotoa, La comunidad de Guayama San Pedro, Tiliguila, Culacusig se considera que deben formar parte del Sector Urbano del cantón Sigchos, así mismo existen otros núcleos de Asentamientos Humanos Concentrados AHC dispersos en todo el territorio del cantón como son los siguientes: la comunidad de Canjaló, La Moya, Guayama Grande, Chasualó, Chinaló Alto, Hierva Buena, Colaguila, Quinticusig, Sivicusig, Cerro Azul, Las Parcelas, Triunfo Chico, Azache, Saguambi, Praderas del Toachi, San Pablo de la Plata, Galápagos de Las Pampas, Sarahuasi, Guarumal, Galápagos de Chugchilán.

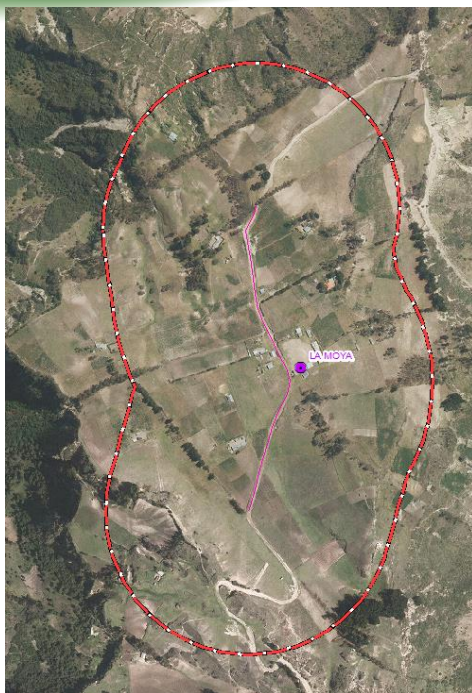




*Imagen 1 Asentamiento Concentrado Comunidad de Canjaló*



*Imagen 2 Asentamiento Concentrado Comunidad de Quilotoa*



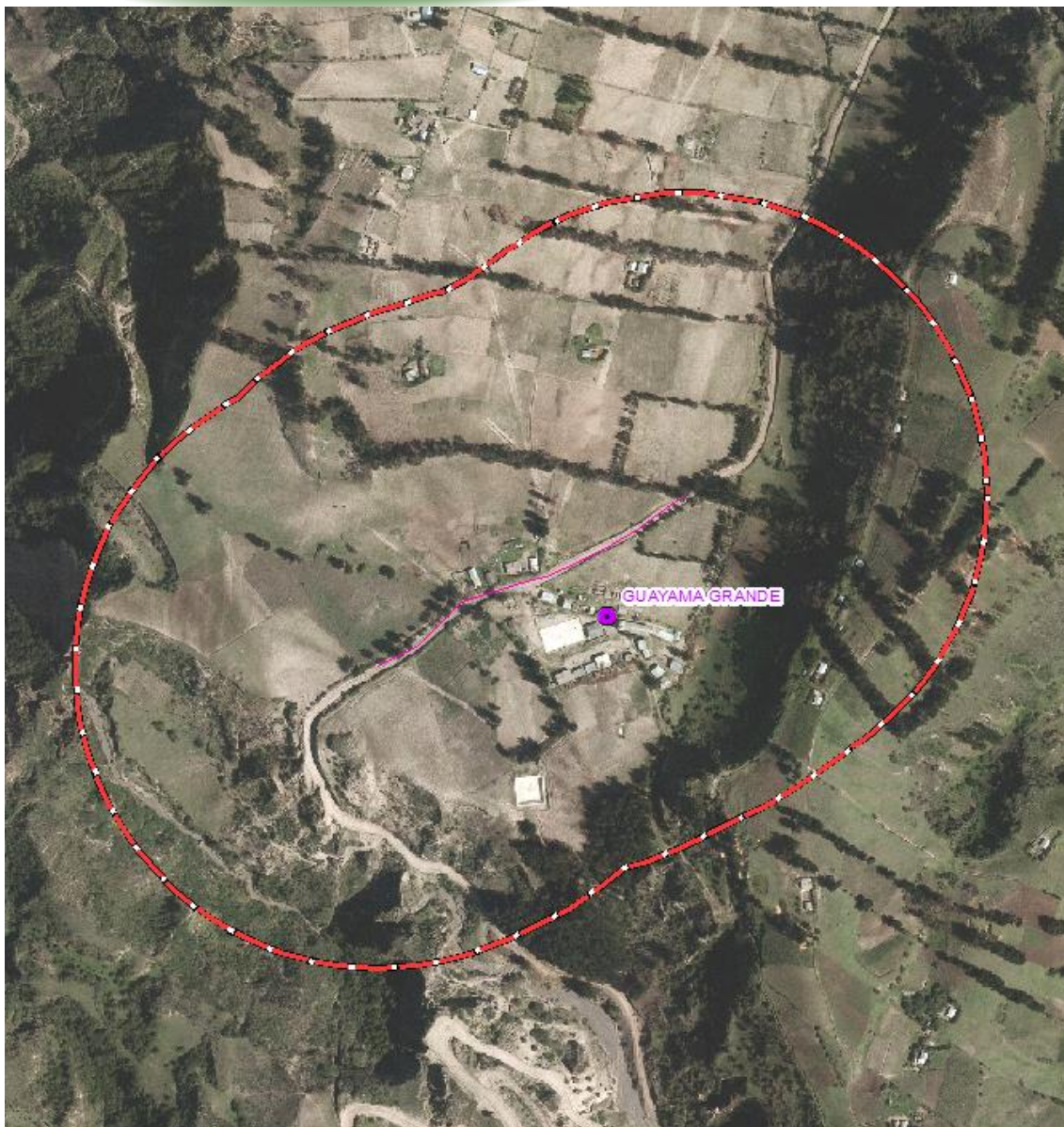
*Imagen 3 Asentamiento Humano Concentrado Comunidad de La Moya*



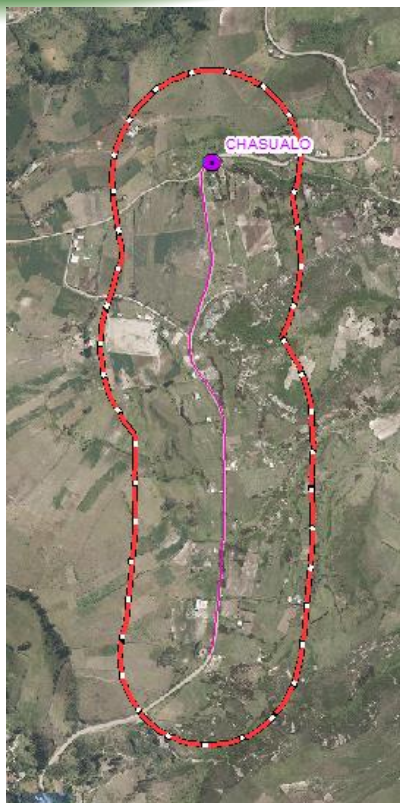


*Imagen 4 Asentamiento Humano Concentrado Comunidad Guayama San Pedro*

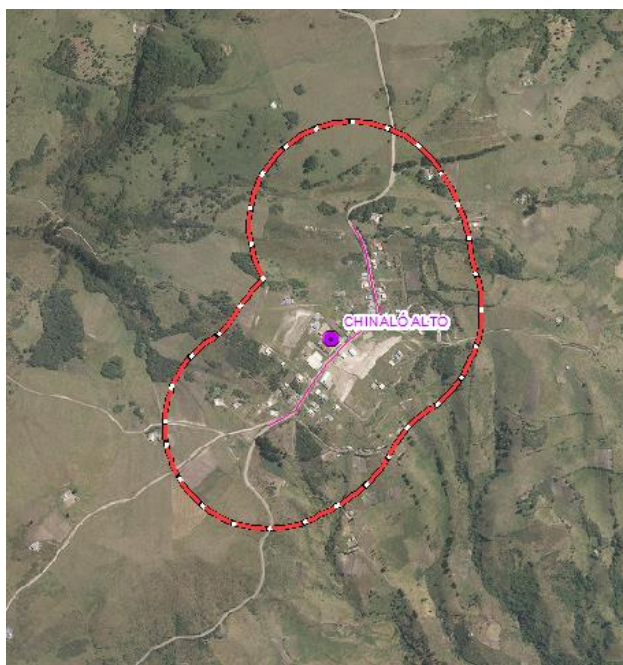




*Imagen 5 Asentamiento Humano Concentrado Comunidad Guayama Grande*

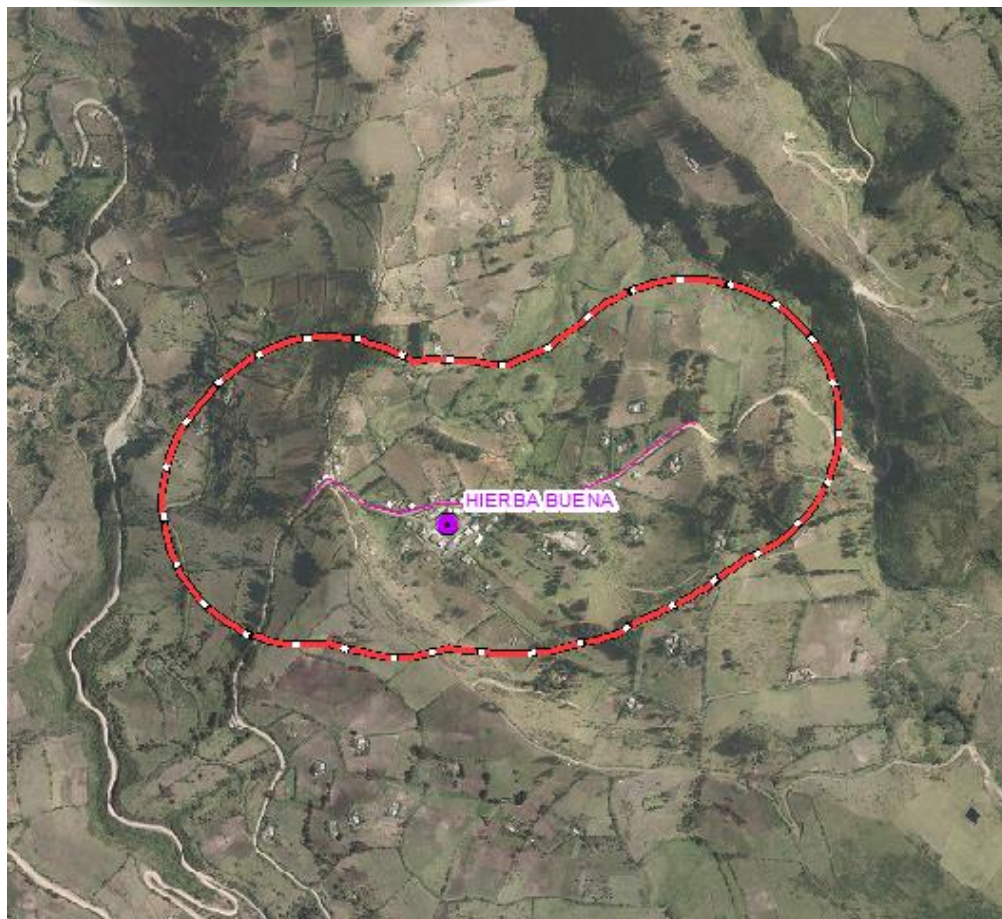


*Imagen 6 Asentamiento Humano Concentrado Sector Chasualó*



*Imagen 7 Asentamiento Humano Concentrado Comunidad de Chinaló Alto*





*Imagen 8 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Hierva Buena*



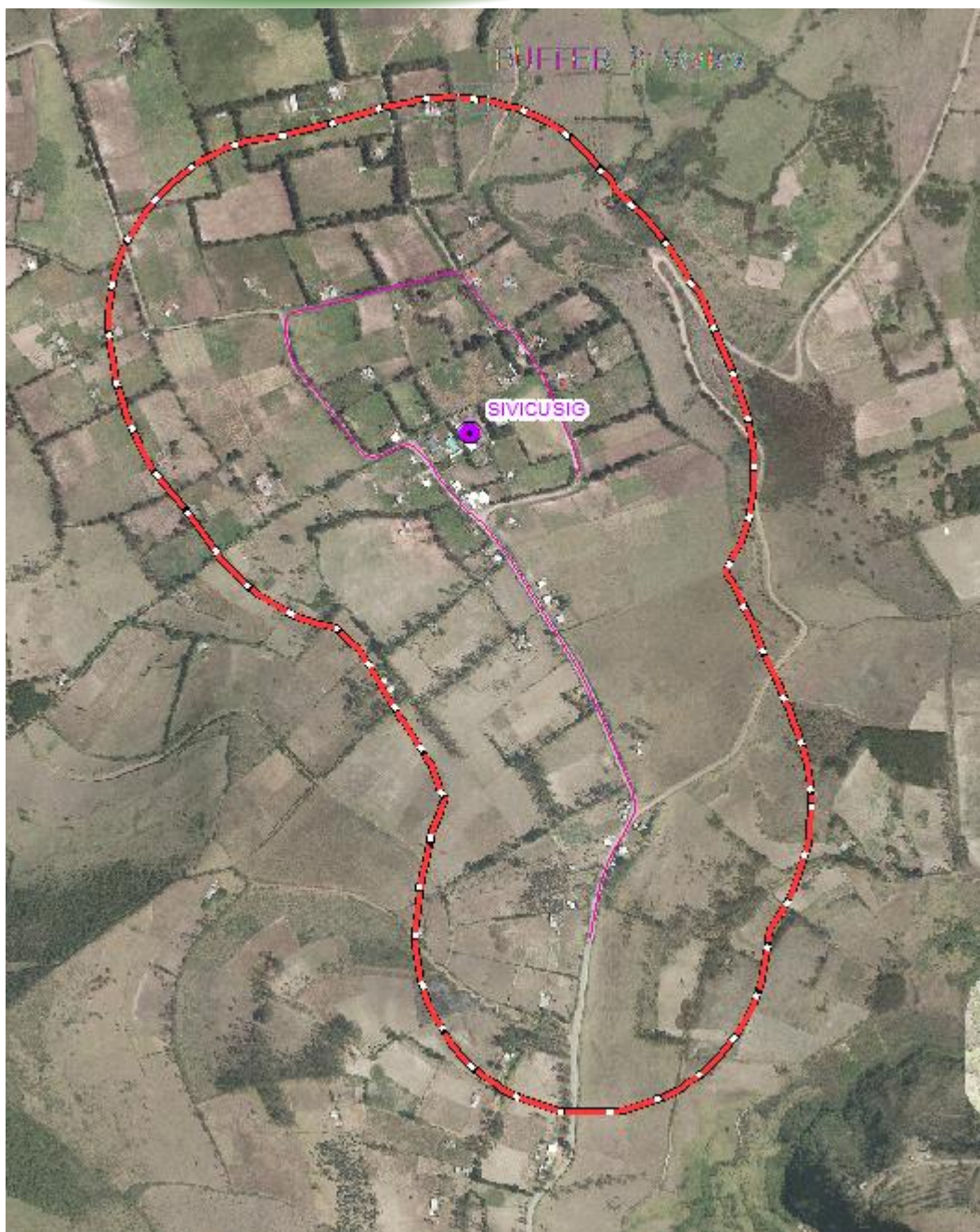
*Imagen 9 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Colaguila*



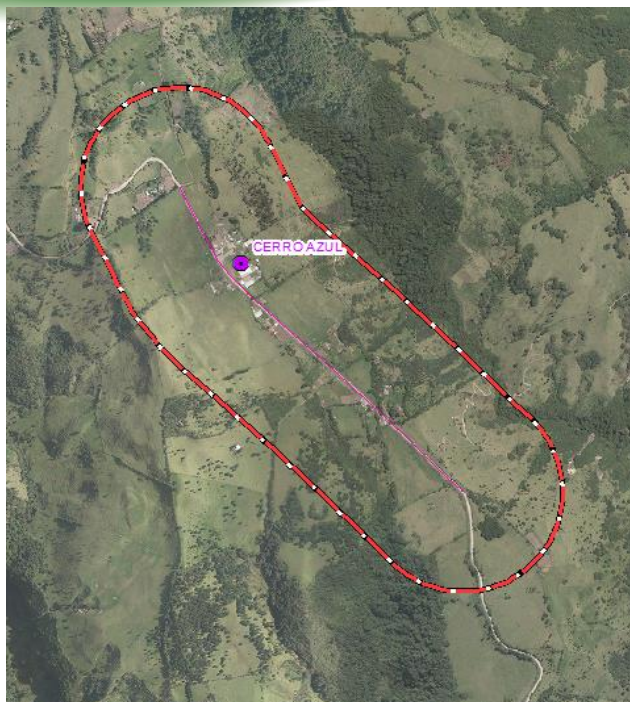


*Imagen 10 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Quinticusig*





*Imagen 11 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Sivicusig*

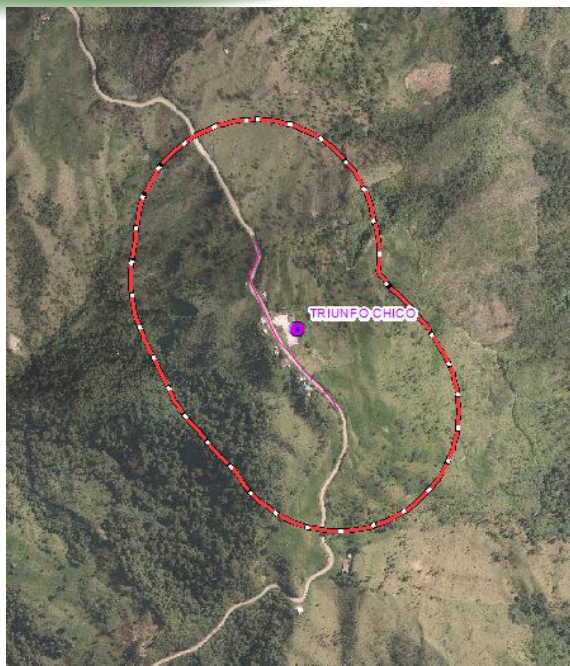


*Imagen 12 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Cerro Azul*

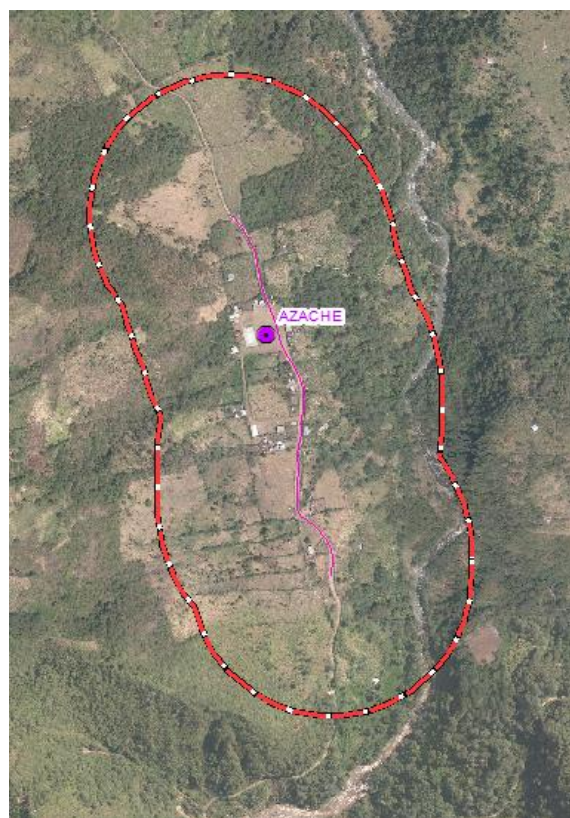


*Imagen 13 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Las Parcelas*





*Imagen 14 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de el Triunfo Chico*



*Imagen 15 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Azache*



*Imagen 16 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Saguambi*



*Imagen 17 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Praderas del Toachi*





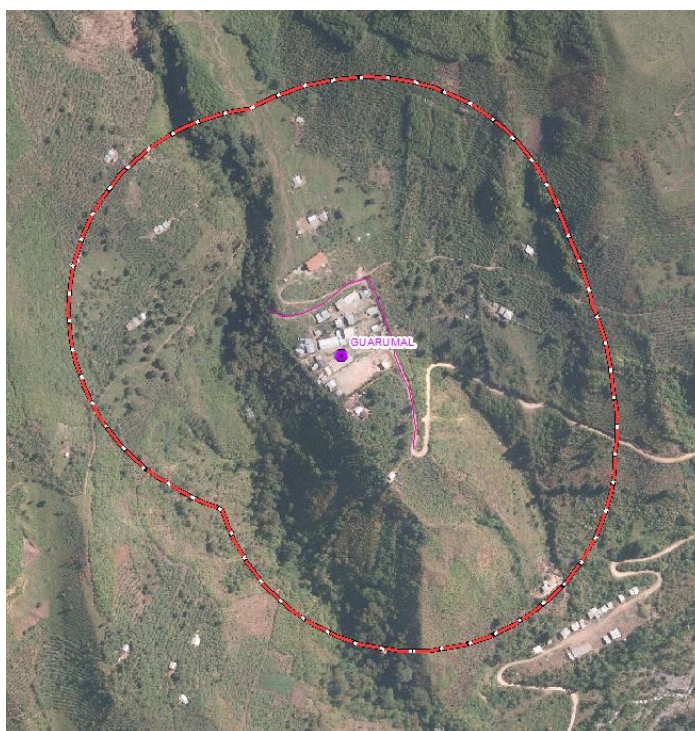
*Imagen 18 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de San Pablo de la Plata*



*Imagen 19 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Galápagos de Las Pampas*

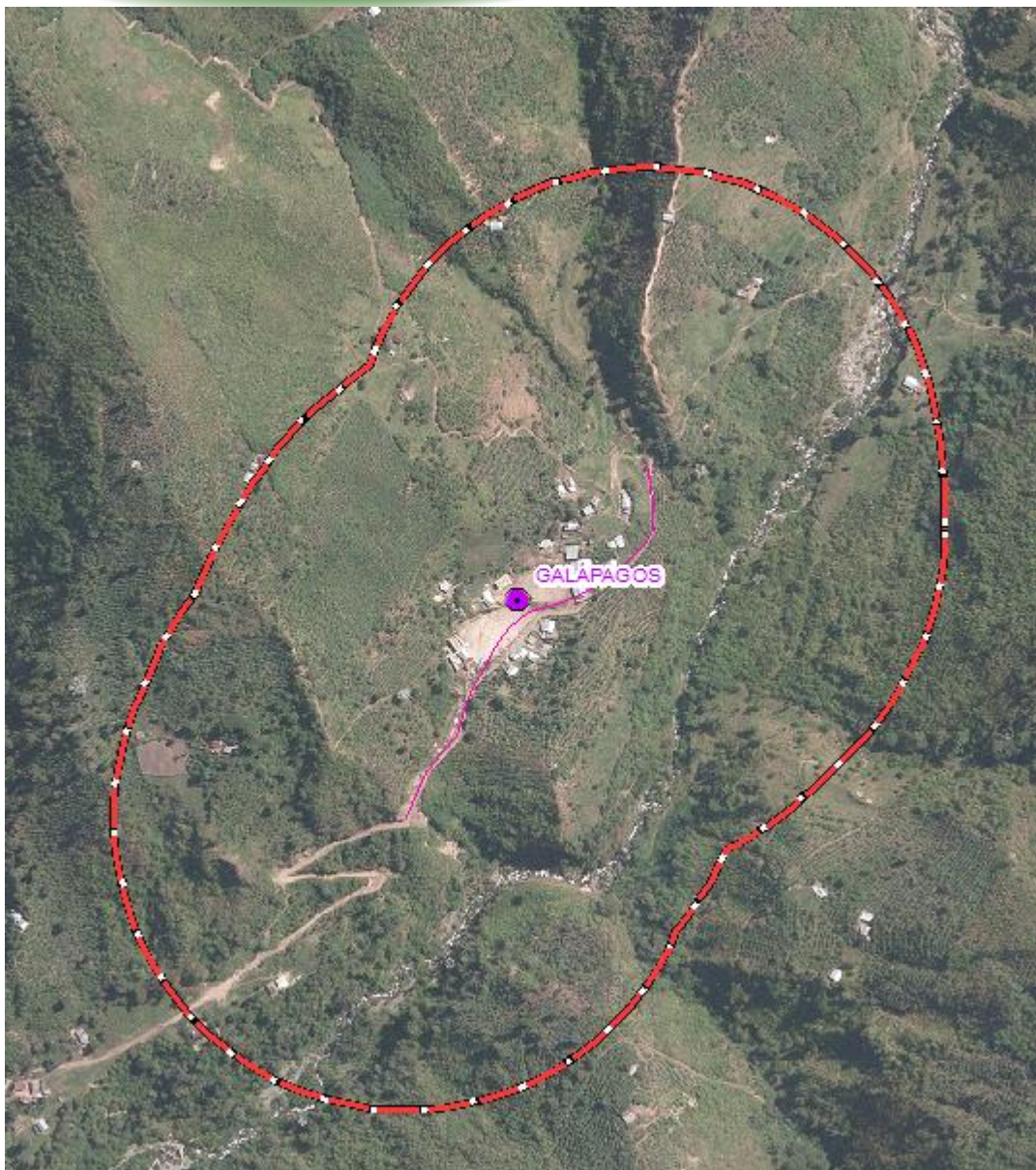


*Imagen 20 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Sarahuasi(Área protegida)*



*Imagen 21 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Guarumal (Área protegida)*





*Imagen 22 Asentamiento Humano Concentrado de la comunidad de Galápagos de Chugchilán*

En cuanto a la **Subclasificación de suelo urbano en el cantón Sigchos**, de acuerdo a lo mencionado anteriormente el límite Urbano deberá ser ajustado definiéndose así un nuevo límite en esta actualización, dentro del cual se incorporarán los núcleos de Asentamientos urbanos Concentrados AHC, teniendo en consideración la proyección de Zonas de Expansión Urbanas continuas a estos nuevos sectores urbanos, en tal virtud se aprobará en Seno de Concejo Municipal el nuevo límite urbano del Cantón Sigchos, se actualizará el Componente Estructurante con 12 años de vigencia desde su aprobación del PUGS 2024-2036.

En cuanto a la **Subclasificación de suelo rural en el cantón Sigchos**, el suelo rural del cantón Sigchos corresponde aproximadamente al 90 % de la superficie total; actualmente no se tienen elaborados mapas temáticos para entender el territorio rural por la complejidad que tiene el mismo debido a varios factores como: la topografía irregular, la difícil accesibilidad, por lo que no se





encuentra bien definido el suelo rural y no se han generado Polígonos de Intervención Territorial en la parte rural.

El **Componente Urbanístico** se deberá actualizar en función de la actualización mencionada que se realizará en el Componente Estructurante, ya que el mismo al ser modificado, también cambiará; además se considera este en base a los Objetivos Estratégicos, el Modelo Territorial Deseado planteados para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT-2024-2044)

### **Conclusiones-**

En conclusión, luego del análisis del Plan de uso y Gestión del Suelo PUGS 2021-2033 vigente, se pudo determinar que existen algunas observaciones en cuanto a su contenido tanto en el Componente Normativo, en el Componente Estructurante como en el Componente Urbanístico, mismas que se deberán solventar en la presente actualización para la aprobación del PUGS 2021-2033.

De acuerdo a la Normativa Legal vigente el Plan de uso y Gestión del Suelo PUGS 2021-2033 debe contener dos componentes: Estructurante y Urbanístico.

**En la clasificación del suelo urbano y rural no se consideran los Asentamientos Humanos Concentrados AHC, mismo que se encuentran dispersos a nivel de todo el territorio, razón por la cual para la presente actualización se incorporaran estos asentamientos como nuevos sectores urbanos, para lo cual se verá la posibilidad de actualizar el Componente Estructurante antes de los 12 años de vigencia que tiene según la Ley.**

**En cuanto a la subclasificación del suelo urbano del cantón Sigchos se deben considerar los nuevos núcleos con Asentamientos Humanos concentrados AHC, mismos que pasaran a formar parte del sector urbano del cantón Sigchos, considerando sus categorías de acuerdo a la dotación de servicios y la edificabilidad.**

De acuerdo al análisis en la subclasificación del suelo rural, se debe generar mapas con todos los componentes para entender esta subclasificación, así tener una lectura clara del territorio cantonal para poder proyectar a futuro.

En base a lo establecido en la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT-2024-2044) de los objetivos alineados con el Plan de Desarrollo Nacional y el Plan de Trabajo de la Máxima Autoridad se establece un Modelo de Territorio Deseado MTD, bajo estos parámetros se deberá actualizar el Componente Urbanístico.



### Recomendaciones

Mantener reuniones de trabajo con las entidades que revisan y aprueban el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en la presente actualización 2021-2033 y con todos los que de acuerdo a la Normativa Legal vigente deben intervenir para la actualización de esta herramienta.

Todos los actores clave identificados: ciudadanos e instituciones –públicas y privadas-, las cuales deben participar en todo el proceso de la actualización del PUGS 2021-2033.

Se recomienda la presencia de los espacios de participación ciudadana ya que la misma es importante para generar corresponsabilidad y aprobación de la comunidad.

Los límites urbanos de la parroquia Sigchos, así como de los centros urbanos de las parroquias rurales y el centro comunal de Guantualó fueron establecidos en la elaboración del PDyOT del año 2012 y se mantiene sin variación en la actualización del PDyOT efectuada para el período 2024-2044, excepto en la delimitación urbana del barrio Yaló como parte de la zona urbana de la parroquia Sigchos en aplicación de los criterios técnicos de planificación actuales.

TABLA 1 PREDIOS URBANOS POR PARROQUIAS

| PARROQUIA    | No PREDIOS | EDIFICADOS | VACANTES |
|--------------|------------|------------|----------|
| SIGCHOS      | 2144       | 1200       | 944      |
| CHUGCHILAN   | 72         | 65         | 7        |
| ISINLIVI     | 200        | 150        | 50       |
| LAS PAMPAS   | 366        | 320        | 46       |
| PALO QUEMADO | 96         | 80         | 16       |
| TOTAL        | 2878       | 1815       | 1063     |

TABLA 2 PREDIOS RURALES POR PARROQUIAS

| PARROQUIA    | No PREDIOS |
|--------------|------------|
| SIGCHOS      | 4548       |
| CHUGCHILAN   | 2972       |
| ISINLIVI     | 2099       |
| LAS PAMPAS   | 1058       |
| PALO QUEMADO | 357        |
| TOTAL        | 11034      |



### 1. Límites de suelo rural para futura expansión urbana

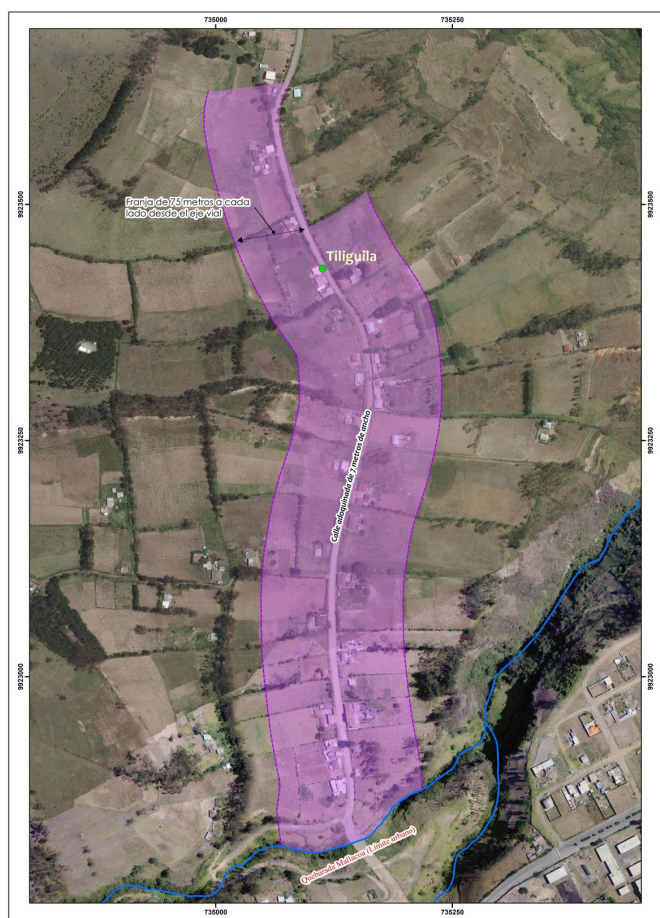
En este aspecto se ha considerado solo en la ciudad de Sigchos, la necesidad de disponer de suelo para futura expansión urbana, no así a nivel de las parroquias rurales, en las cuales dada la alta migración y el crecimiento poblacional estimado al 2030, y la baja densidad poblacional de las actuales zonas urbanas de las parroquias rurales no se prevé la necesidad de suelo rural para urbanizarse como se puede verificar comparando los datos del censo del año 2010 con el ultimo realizado por el INEC en el año 2022.

TABLA 3 COMPARATIVA DE HABITANTES EN EL CANTÓN SIGCHOS

| HABITANTES CANTÓN SIGCHOS AÑO 2010 | HABITANTES CANTÓN SIGCHOS AÑO 2022 |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 21.944 HAB.                        | 18.460 HAB                         |
| INEC 2010                          | INEC 2022                          |

En la ciudad de Sigchos las zonas rurales para expansión urbana son: el Barrio Tiliguala con una superficie de 12.33 ha y el Barrio Culacusig con una superficie de 9.14 ha.

MAPA DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA - SECTOR TILIGUILA

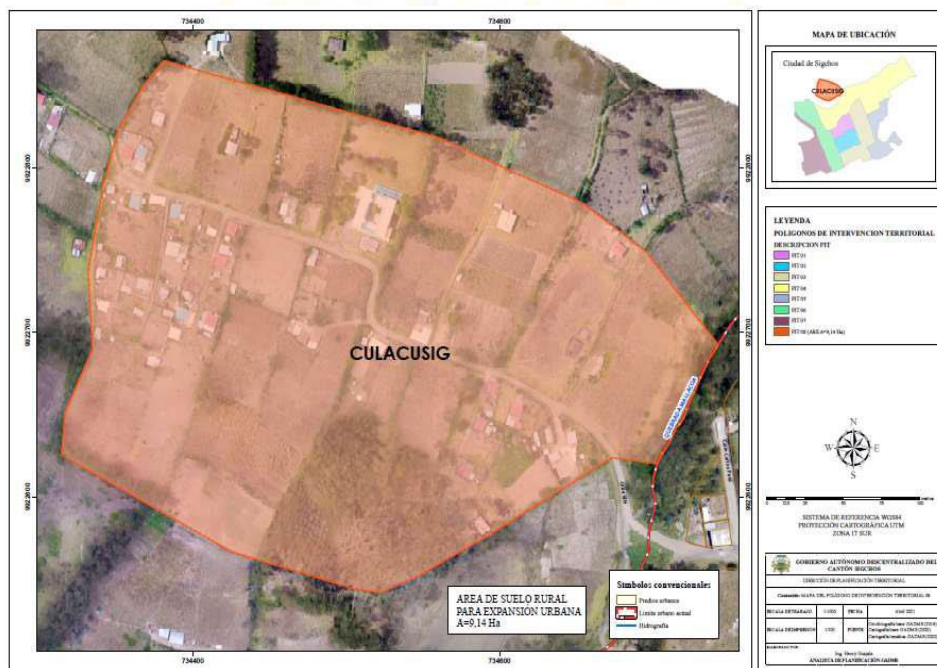


Mapa 1 Zona de Expansión Urbana Tiliguala





**SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA - SECTOR CULACUSIG**



*Mapa 2 Suelo rural Expansión Urbana Culacusig*

**Zonificación del área no urbanizable o rural.** - Para efecto del uso y ocupación del suelo no urbanizable o rural, se ha respetado los asentamientos humanos rurales de las cinco parroquias, considerando que ningún asentamiento cumple las características técnicas de planificación para ser considerado como urbano; de estos asentamientos humanos se ha tomado para el presente PUGS la comuna Guayama San Pedro del Quilotoa como Asentamiento Humano Concentrado con características y servicios básicos de urbanismo, sin embargo se mantiene como suelo rural y se continuara brindando el tratamiento respectivo para su fortalecimiento de este lugar y de todos los asentamientos humanos rurales en aras de mejorar la calidad de vida de sus pobladores y permitir un uso controlado del suelo, en base a parámetros como: Aptitud del suelo, Uso Actual del Suelo, Uso potencial del suelo, Riesgos ambientales y otros.

En el suelo rural se aplicará la jerarquización del uso del suelo en: Uso Principal, Uso Complementarios, Usos Condicionados, Usos No permitidos, asignándoles a cada uno el uso definido para cada zona los usos: Uso Residencial, Residencial Agrícola, Rural de Protección, De Aprovechamiento de Recursos Naturales, Suelo Rural Industrial.

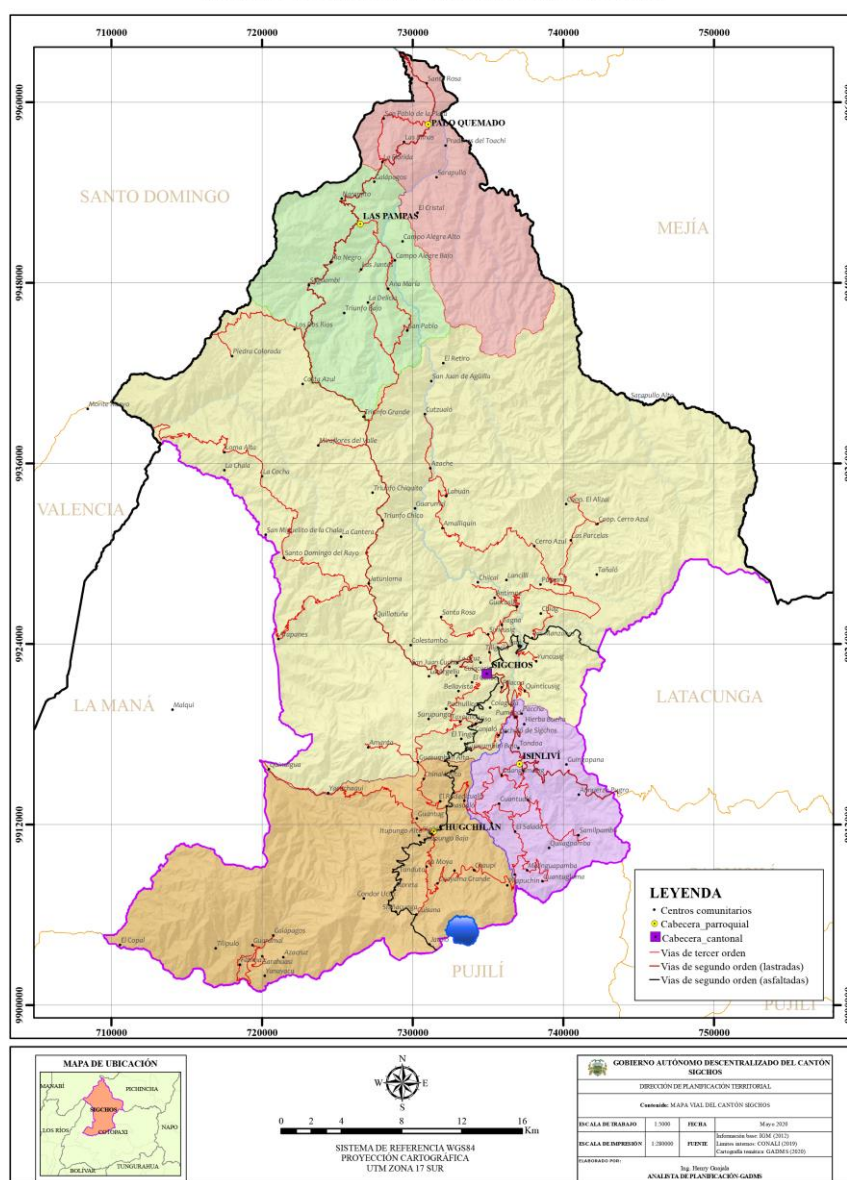


## 2. Red vial rural del Cantón

En este aspecto se considera lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial actualizado del GAD Provincial de Cotopaxi en el cual se identifica un anillo vial primario de enlace inter cantonal de la ciudad de Sigchos con los cantones colindantes de Cotopaxi, así como un anillo vial secundario que permite enlazar la cabecera cantonal Sigchos con los centros parroquiales del Cantón, y se prioriza estos dos anillos viales para procesos de mejoramiento vial planificado a corto y mediano plazo por el ente competente.

En el PDyOT actualizado del cantón Sigchos se identifica la red vial rural en una longitud de 870 Km, bajo la competencia del GAD Provincial Cotopaxi que requiere procesos de mantenimiento permanente.

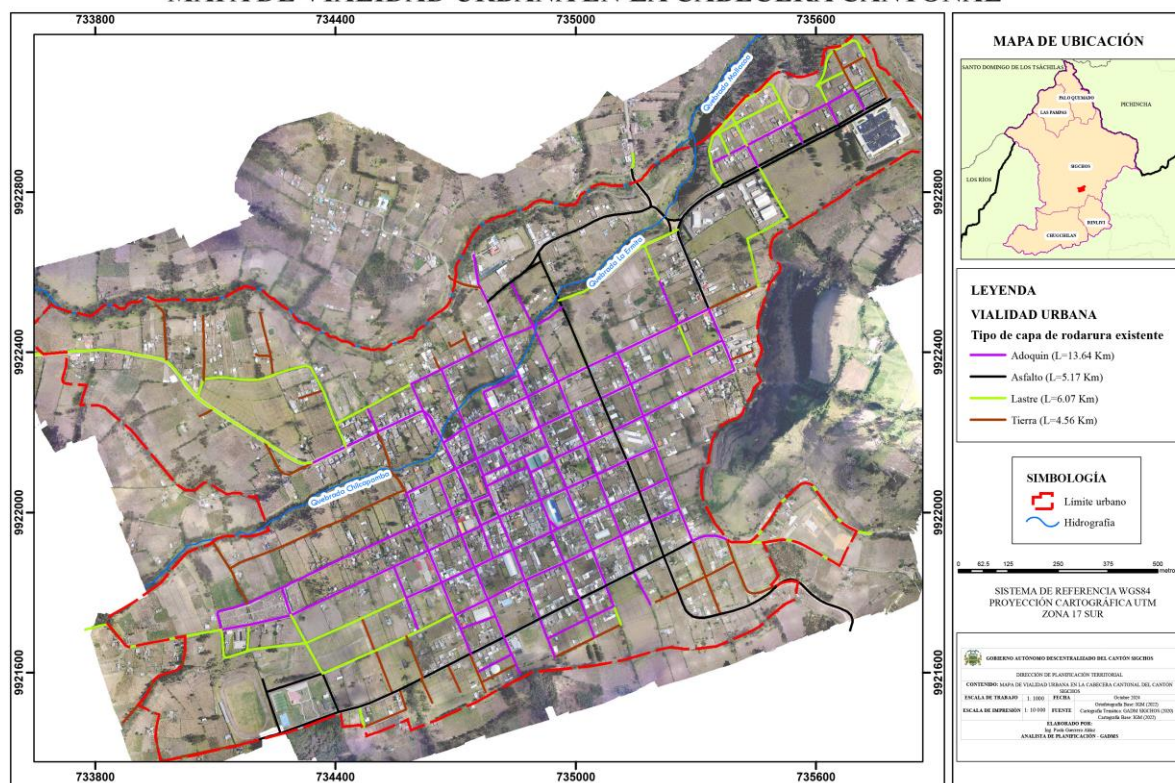
**MAPA VIAL DEL CANTÓN SIGCHOS**



*Mapa 3 Red Vial Rural del Cantón*



# MAPA DE VIALIDAD URBANA EN LA CABECERA CANTONAL



Mapa 4 Mapa de Anillo Vial en la Ciudad de Sigchos

La red vial Urbana se divide en red vial primaria y secundaria en la ciudad de Sigchos.

La red vial primaria está constituida por la vía principal desde la ciudad de Sigchos que cruza el barrio San Sebastián y el barrio Yaló hasta el límite de la zona urbana y conserva una capa de rodadura en asfalto en buenas condiciones con una longitud de 3.8 Km; además el PUGS establece un anillo vial primario conformado por las calles Humberto Gómez, Gualaya, Sigchilas y Latacunga que requiere tratamiento para su optima implantación y funcionalidad, tiene una longitud de 3.19 km de los cuales 1.20 km. tiene carpeta asfáltica, 1.42 km rodadura con adoquín, 408 m. requieren colocación de capa de rodadura y otras obras urbanísticas. La red vial secundaria está constituida por las calles de conexión interna y externa al anillo vial, cuenta con una longitud de 26.25 km, en un 46.55% tienen rodadura en adoquín y el resto requieren tratamiento.

## 3. Plan Vial Urbano

La zona urbana de Sigchos requiere la elaboración de un plan vial para prolongación de vías, construcción de nuevas arterias viales que permitan mejorar la conectividad de los barrios con vías alternas, conectividad de los predios con la red principal y secundaria, el Concejo Municipal deberá en un plazo de un año aprobar el plan vial de Sigchos que deberá ser elaborado por la Dirección de Planificación, lo que permitirá armonizar la





consolidación de la zona urbana, distribuir equitativamente los beneficios y cargas a toda la población urbana.

En los centros urbanos de las parroquias rurales y de la comuna Guantualó no se ha identificado la necesidad de ampliación de la red vial existente bajo la competencia del GAD Municipal Sigchos, sin embargo, podrá realizarse un plan vial específico por requerimiento de los actores locales y en base a la necesidad de procesos urbanísticos locales.

#### **4. Articulación PDOT-PUGS cantón Sigchos**

El PUGS se ajusta a lo establecido en el PDOT-2040, y da cumplimiento a lo establecido en el Art. 11 de LOOTUGS en cuanto a clasificar el suelo cantonal en Urbano y Rural, definir su uso, identificar riesgos naturales y antrópicos, permitir la cohesión social y la accesibilidad urbano y rural, así como establecer las garantías para el acceso a los servicios básicos y el uso equitativo del espacio público de toda la población.

También en el PUGS 2021-2033, se ha logrado identificar conflictos del uso del suelo comparando el uso actual con el uso potencial del suelo, al super poner los mapas y analizar la cobertura vegetal se logra identificar la necesidad de ejecutar cambios en el uso de la tierra en cuanto a la intensidad y extensión de las fronteras agrícolas. Cabe indicar también que existe un alto porcentaje del suelo que no presenta conflicto en el uso.

TABLA 4 POLITICAS PÚBLICAS PARA EL CANTÓN SIGCHOS

| POLÍTICAS PÚBLICAS PARA EL CANTÓN SIGCHOS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIA     | POLÍTICA PÚBLICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| SUELO URBANO Y RURAL                      | Atender el derecho a la tenencia segura del suelo, permite organizar los equipamientos urbanos, espacios públicos, y servicios de infraestructura básica en los asentamientos humanos urbanos, en formación e inclusive informales.                                                                                                                                                                   |
|                                           | En el ámbito técnico, el diseño y planeación la incorporación de criterios de gestión de riesgo y ordenamiento territorial como parte de los requisitos de elegibilidad en la asignación de apoyos destinados a la regularización de asentamientos humanos, promoviendo la seguridad de la población, la factibilidad de procesos de consolidación urbana y la prevención ante el riesgo de desastre. |
|                                           | Planificar la localización segura de la población asentada en zonas de desastre para identificar, analizar y evaluar problemáticas medibles que sean de utilidad para los planes, programas y proyectos que se implementan en atención a las personas afectadas tras un siniestro.                                                                                                                    |
|                                           | Preservar los ecosistemas naturales ante la presión de expansión de la frontera agrícola, es importante frenar a las presiones de cambio de uso de suelo y la afectación de los recursos naturales, impulsando la planeación y gestión de suelo apto para determinado uso, para incidir en el ordenamiento territorial.                                                                               |
|                                           | Una política fundamental en el cantón Sigchos, guarda relación con fortalecer las capacidades de resiliencia para la prevención y mitigación de riesgos en los asentamientos humanos y en áreas naturales, como en el caso de incendios y la recuperación del suelo y vegetación.                                                                                                                     |



# COMPONENTE ESTRUCTURANTE

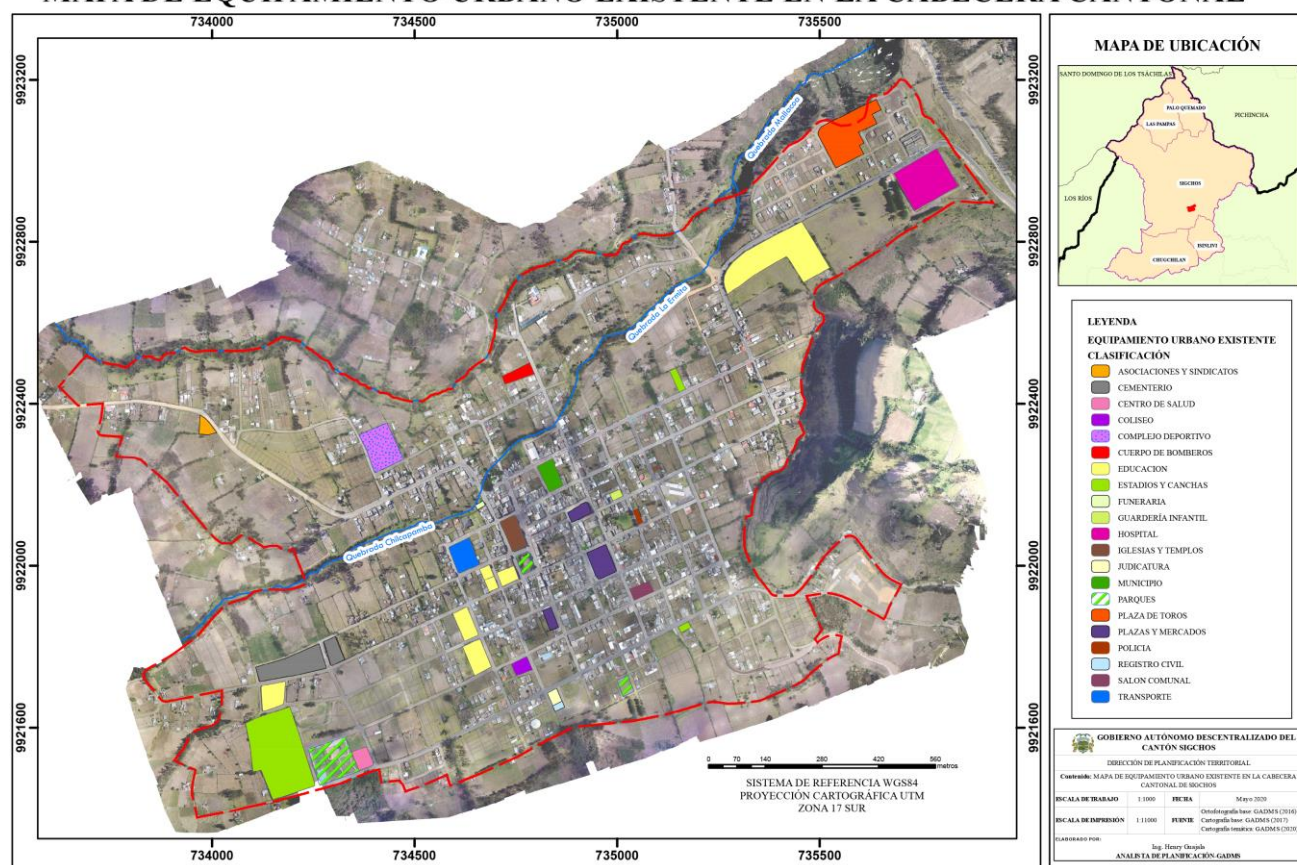


Se ha considerado la propuesta elaborada en el PDOT-2040 que hace referencia al modelo territorial deseado como insumo para la elaboración del componente estructurante del PUGS lo que nos permite lograr conciliar los objetivos estratégicos del PDyOT con la planificación urbana y rural.

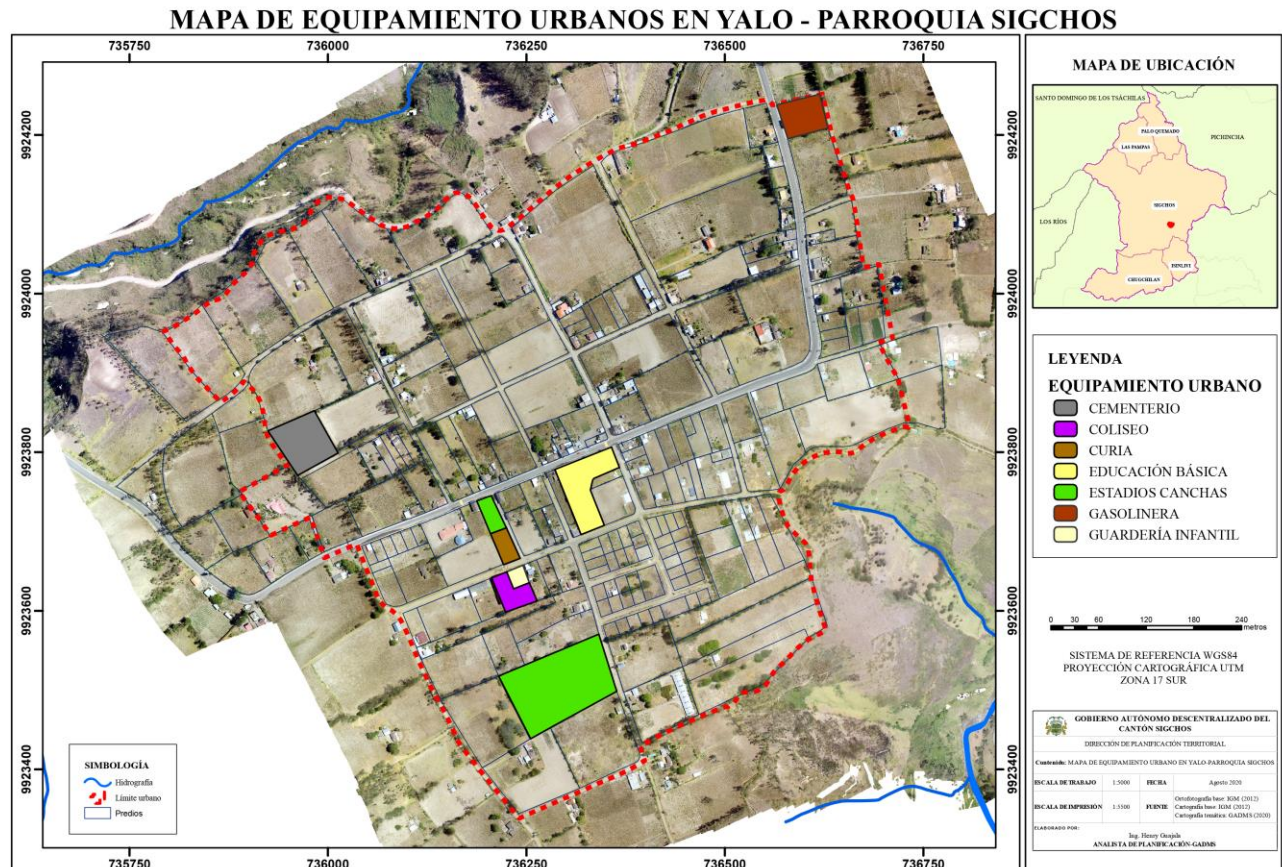
## 1. Equipamiento urbano

El equipamiento con el que cuenta la cabecera cantonal urbana, para una población proyectada al 2033 de 3260 habitantes, está constituida por lo siguiente:

## MAPA DE EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE EN LA CABECERA CANTONAL



*Mapa 5 Equipamiento urbano de la ciudad de Sigchos*



Mapa 6 Equipamiento urbano del barrio urbano Yaló

## 2. Determinación de los niveles de ocupación del suelo del área urbana de la ciudad de Sigchos

Los niveles de ocupación del suelo en el área urbana se determinan en base a una zonificación considerando el coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) del 75% en lotes de 200 m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup> y el coeficiente de 45% en zonas de crecimiento o semi-consolidada.

### a) Tamaño de lotes zona urbana de Sigchos

En lo referente al tamaño de lotes de los PITs de la ciudad de Sigchos al momento se identifica lo siguiente.



**PREDIOS URBANOS SEGÚN SU SUPERFICIE**

|              |                    |      |
|--------------|--------------------|------|
| SIGCHOS      | DE 01M2 A 100M2    | 38   |
|              | DE 101M2 A 200M2   | 209  |
|              | DE 201M2 A 300M2   | 589  |
|              | DE 301 EN ADELANTE | 1038 |
| CHUGCHILAN   | DE 01M2 A 100M2    | 16   |
|              | DE 101M2 A 200M2   | 13   |
|              | DE 201M2 A 300M2   | 4    |
|              | DE 301 EN ADELANTE | 39   |
| ISINLIVI     | DE 01M2 A 100M2    | 19   |
|              | DE 101M2 A 200M2   | 28   |
|              | DE 201M2 A 300M2   | 30   |
|              | DE 301 EN ADELANTE | 119  |
| LAS PAMPAS   | DE 01M2 A 100M2    | 56   |
|              | DE 101M2 A 200M2   | 125  |
|              | DE 201M2 A 300M2   | 60   |
|              | DE 301 EN ADELANTE | 107  |
| PALO QUEMADO | DE 01M2 A 100M2    | 9    |
|              | DE 101M2 A 200M2   | 23   |
|              | DE 201M2 A 300M2   | 16   |
|              | DE 301 EN ADELANTE | 48   |

**b) Análisis de zonas de futura expansión urbana**

En base a las proyecciones poblacionales de la ciudad de Sigchos influenciada especialmente por la migración de las zonas rurales del cantón por motivos de formación académica y debido a la ubicación de los servicios de las entidades públicas. Lo que determina que, a pesar del lento crecimiento poblacional del cantón, la ciudad de Sigchos sea receptiva de la migración interna, lo que conlleva a planificar zonas de futura expansión urbana, cumpliendo con lo establecido en el Art. 16 y 17 del Reglamento de la LOOTUGS en el cual se establece que para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo se deberá tomar de manera obligatoria lo siguiente:





Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.

La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.

La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.

La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, bordes costeros, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.

La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.

Topografía y sistemas hidrológicos.

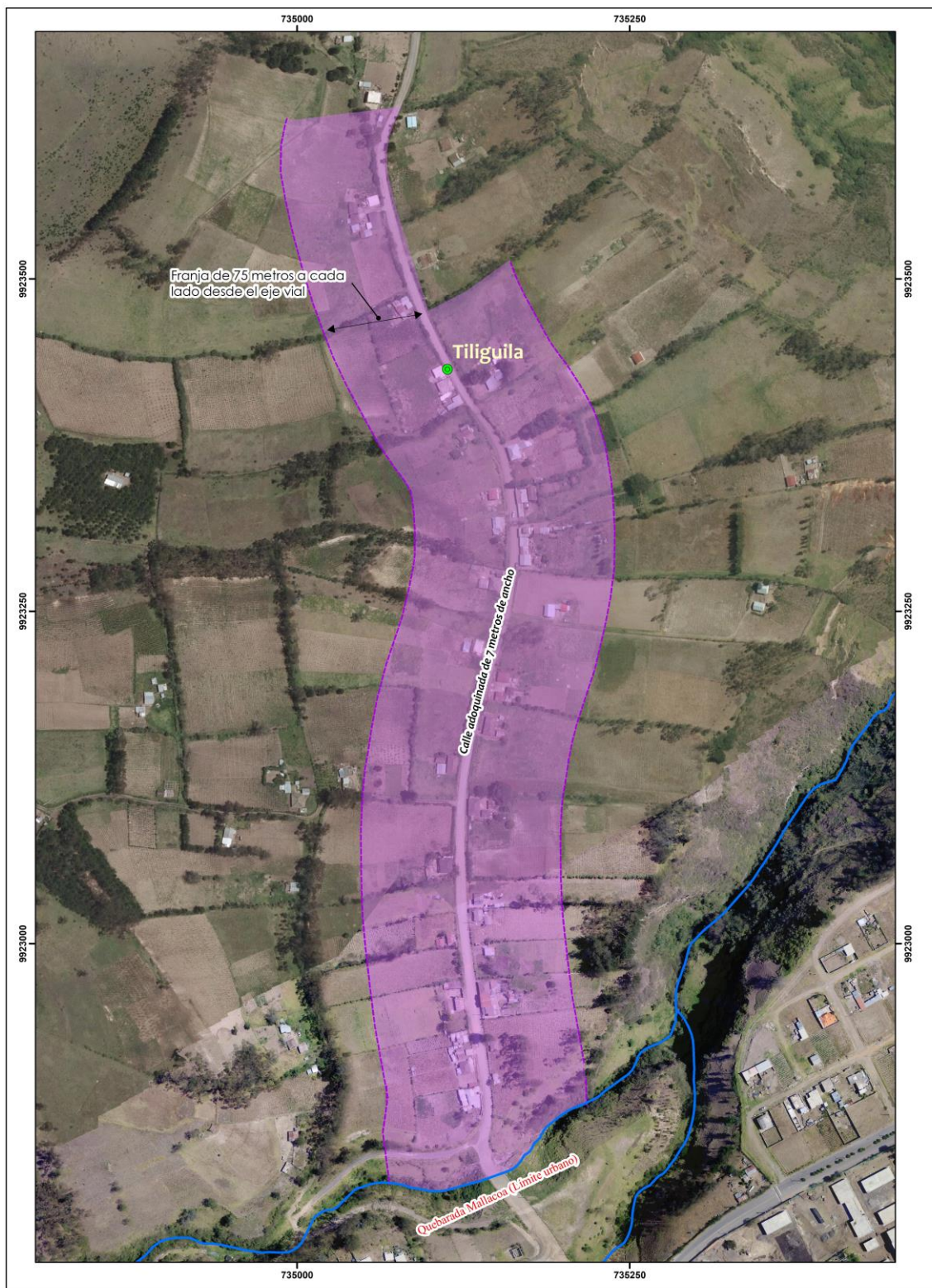
La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.

Para incorporar suelo rural al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación nacional y sectorial competente.

Con estas consideraciones los barrios rurales de Culacusig, Tiliguila entran a ser considerados en esta categoría de suelo y su incorporación como zonas urbanas dependerán del análisis de los factores determinados en el Art. 16 y 17 de La LOOTUGS.



## MAPA DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA - SECTOR TILIGUILA

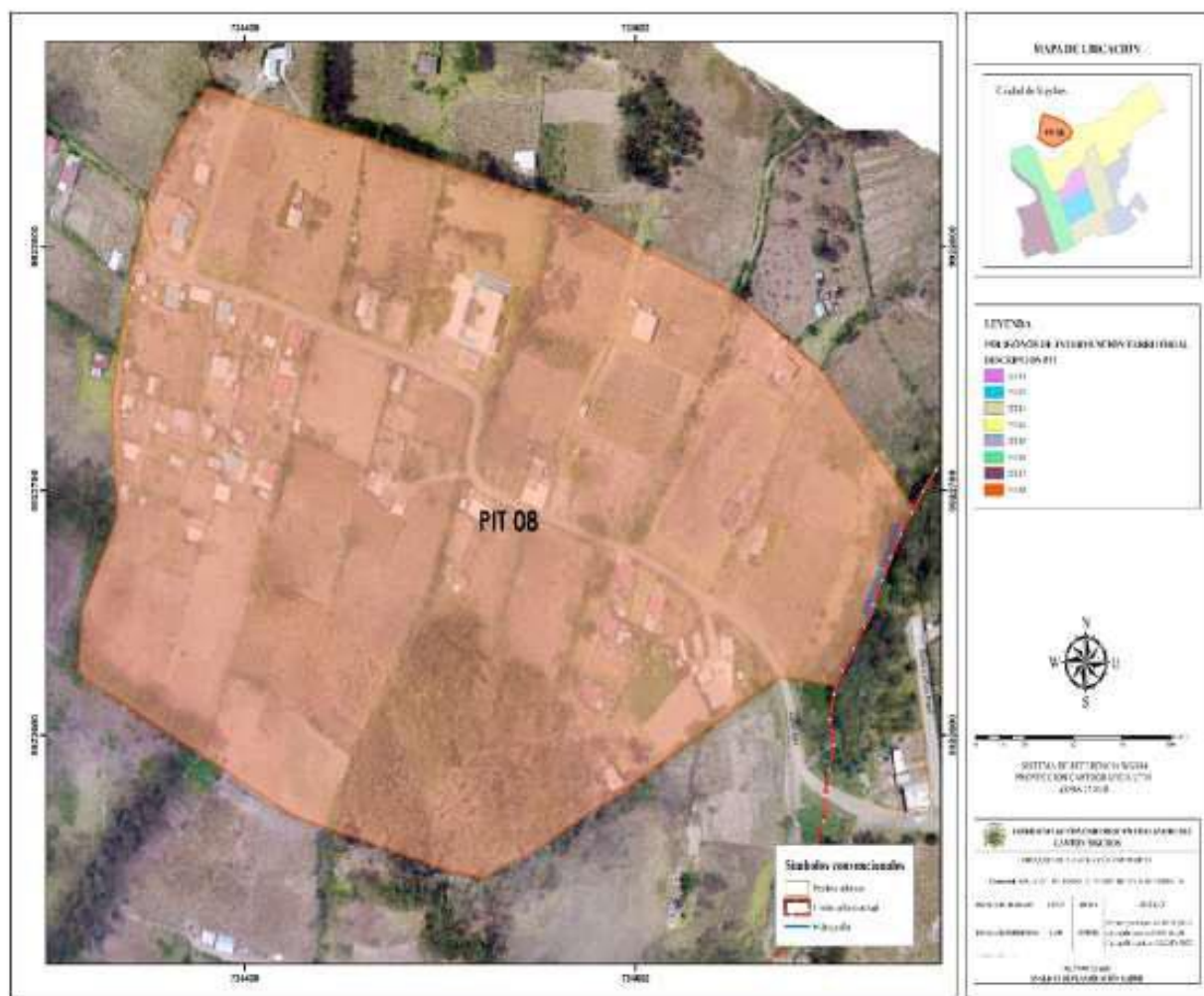


Mapa 7 Barrio Tiliguila





**MAPA DEL POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL- 08**



Mapa 8 Barrio Culacusig

**c) Análisis del patrimonio tangible e intangible**

Se verifica el patrimonio tangible, los mismos que se encuentran considerados en el Instituto Patrimonial (INPC), con levantamiento de campo se verifica los que se encuentran en existencia de 47 bienes considerados por el Instituto, el detalle forma parte del PDOT 2040, los mismos que entrarán en el último trimestre del presente año en procesos de actualización aplicando los mecanismos establecidos en la ley.

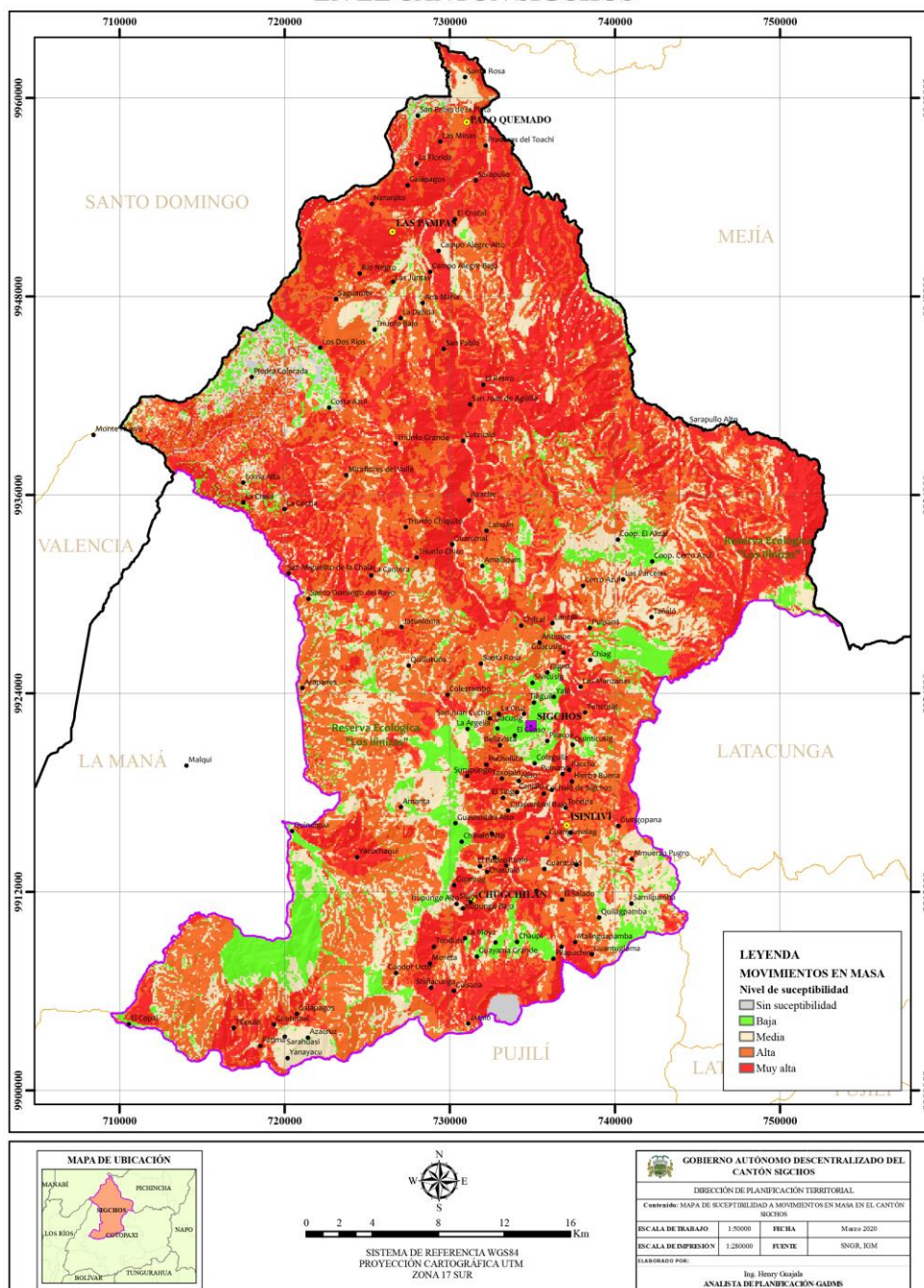




#### d) Zonas de riesgos del cantón Sigchos

En el cantón Sigchos se han identificado zonas de riesgo por deslizamiento y movimientos en masa, las mismas que han sido detalladas en el PDOT 2040 y se identifican en el mapa.

#### MAPA DE SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS EN MASA EN EL CANTÓN SIGCHOS



Mapa 9 Susceptibilidad a movimientos en masa en el cantón



### 3. Construcción del modelo territorial deseado

El modelo territorial deseado se basa en el manejo adecuado de los recursos naturales presentes en el cantón y del adecuado ordenamiento territorial para disminuir las desigualdades reconociendo en el territorio un factor esencial para el desarrollo local. El modelo territorial conformado por las categorías de ordenamiento se consolida mediante estrategias territoriales que buscan establecer orientaciones y directrices desde el punto de vista territorial y se materializa mediante las políticas públicas para alcanzar un desarrollo sostenible, equilibrado y cohesionado del cantón. Luego del análisis de las variables de tipo biofísico, económico, social, movilidad y de asentamientos humanos sobre cada categoría de uso de las tierras obtenidas (CUT); se plantea a continuación las “Categorías de Ordenamiento Territorial”.

Uno de los elementos centrales en la elaboración del análisis territorial integral, es el estudio del componente biofísico entendiendo a este como; Sigchos posee ecosistemas estratégicos que se encuentran vulnerables por las presiones constantes a las que están siendo sometidos, por ello el modelo deseado es la creación de un área de conservación y uso sustentable. Por otra parte, en el campo económico productivo, se consideró como un eje fundamental al sector agropecuario y turístico y las relaciones con los demás sectores económicos del cantón y sus circunvecinos.

Con relación al Sistema de asentamientos humanos, el modelo deseado se define alrededor de la consolidación de asentamientos humanos que se encuentran dispersos, los mismos que contarán con todos los sistemas públicos de soporte a través de la generación de políticas que promuevan la consolidación de centros poblados.

El modelo territorial deseado del sistema biofísico contempla primordialmente un manejo sustentable de las áreas protegidas. Esto involucra acción pública que proteja los ecosistemas que son esenciales para la actividad turística del cantón.

Asimismo, la gestión municipal debe fortalecerse procurando nuevas formas de participación para el desarrollo agro-productivo del cantón, a partir del establecimiento de un sistema de colaboración municipal para el apoyo en temas productivos en las parroquias rurales. Dicha gestión municipal debe hacerse a través de las instancias de gobierno administrativas respectivas y el afianzamiento de los gobiernos parroquiales, las juntas de agua y cualquier entidad de gestión comunitaria existente en las zonas rurales.

Adicionalmente a la agro-producción rural, se debe tomar en cuenta el tema de la agricultura urbana como una actividad económica participativa que contribuya a mejorar las condiciones de vivienda, ambiente, entorno y sobre todo de nutrición de la población.



**a) Objetivos estratégicos en materia de usos de suelo integrados a los objetivos estratégicos contenidos en el PDOT**

**TABLA 6 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE DESARROLLO**

| Sistemas             | Objetivo Estratégico PDOT 2023-2040                                                                                                     | OBJETIVOS DE PUGS                                                                                                                                                        |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Biofísico            | OE1 Promover y ejecutar acciones para la protección de los recursos hídricos y conservación de la vegetación y suelos.                  | Consolidar un hábitat seguro, sustentable y resiliente en el territorio, donde se garantice el derecho a un ambiente sano mediante un proceso de planificación ordenado. |
|                      | OE2 Impulsar una gestión integral para disminuir y mitigar el impacto originado por el cambio climático y riesgos naturales.            |                                                                                                                                                                          |
| Económico productivo | OE3 Fomentar el agroturismo y turismo de naturaleza y actividades recreativas, afirmando a Sigchos como destino turístico.              | Preservar la riqueza paisajística, e implementar infraestructura en los atractivos naturales principales del cantón                                                      |
|                      | OE7 Apoyar a la organización, asociación y fortalecimiento de grupos de emprendedores y la promoción para la creación de nuevos grupos. | Garantizar la seguridad y soberanía económica y alimentaria                                                                                                              |





|                                  |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Socio Cultural                   | OE10 Apoyar la participación de niños, niñas, jóvenes, adolescentes en espacios amigables en donde tecnología e innovación, ciencia, arte y cultura y emprendimiento, les sean accesibles.  | Fortalecer la aplicación del PUGS para garantizar la atención a grupos prioritarios                                                            |
|                                  | OE11 Ampliar la cobertura de atención a la población vulnerable a través de la ampliación de convenios con el MIES, MSP y el Programa de combate a la desnutrición crónica infantil.        |                                                                                                                                                |
| Asentamientos humanos            | OE4 Dotar y fortalecer los servicios públicos de alcantarillado, agua potable y saneamiento ambiental.                                                                                      | Definir parámetro de calidad urbana con la dotación de los servicios públicos de soporte.                                                      |
|                                  | OE5 Implementar plantas de tratamiento de aguas residuales y desechos sólidos en la ciudad de Sigchos y parroquias rurales, fomentando la cultura de clasificación y reciclaje de desechos. |                                                                                                                                                |
| Movilidad conectividad y energía | OE6 Impulsar el desarrollo económico de la población rural mediante el mantenimiento y mejoramiento vial que permita mejorar las condiciones de producción y comercialización               | Fortalecer la aplicación del PUGS para garantizar la movilidad urbana y rural en la red vial como un derecho ciudadano.                        |
| Político Institucional           | OE8 Desarrollar un plan automatizado de trámites en línea a través de una cuenta única para la gestión de información.                                                                      | Definir mecanismos y herramientas para fortalecer la gestión de la competencia de ordenamiento territorial en las cinco parroquias del cantón. |



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SIGCHOS**

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador



|           |                                                               |                                                                                                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | OE9 Fortalecer las capacidades institucionales                |                                                                                                                                               |
| Seguridad | OE12 Plantear un modelo participativo e integral de seguridad | Fortalecer las instancias de participación ciudadana en los procesos de uso y gestión del suelo en aplicación del PUGS referente a seguridad. |



#### **4. Componente estructurante del suelo rural del cantón Sigchos**

El análisis del componente estructurante del cantón Sigchos reúne una serie de condiciones y variables que deben ser consideradas para contar con una visión del territorio más clara que es directamente proporcional para la toma de decisiones estratégicas territoriales.

Los componentes que fueron considerados para el análisis son: geomorfología, pendiente, cobertura vegetal, riesgos, hidrología entre otros.

##### **a) Fragmentación del suelo rural**

En el catastro predial existente con corte al año 2021, muestra que el cantón tiene 10577 predios rurales, siendo el predio más pequeño de 50 m<sup>2</sup> en el área rural, ubicados en asentamientos humanos dentro de la reserva ecológica Los Ilinizas y con territorios que no cuentan con títulos de propiedad legalizados y otros en tierras comunales con particiones autorizadas en décadas pasadas por entidades como el INDA, Subsecretaria de tierras y MAGAP, de igual forma el predio de mayor superficie sobrepasa las 1500 ha.

##### **b) Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.**

La ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo el instrumento para la distribución de cargas y los beneficios, es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios que se derivan del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo esto entre actores sean estos públicos o privados que estén involucrados en función de las cargas que se tomen. Este instrumento se lo aplica en las unidades de actuación urbanista que vienen a ser áreas de gestión del suelo que se determinan mediante el plan de uso y gestión del suelo.

##### **c) Declaración de zonas especiales de interés social**

Es uno de los instrumentos de política territorial adoptada por los municipios para implementar programas y proyectos de vivienda incluyen en la zonificación de ciudades, terrenos y solares destinados a la implantación de vivienda de interés social ya sea en áreas y ocupadas por asentamientos precarios informales, o marcados por alguna forma de irregularidades, o en áreas vacías, referiblemente ubicada en regiones con infraestructura. Pero principalmente, puede ser utilizado como un instrumento de manejo de suelos orientado a dotar de suelo para la producción de nuevas viviendas de interés social.

El GAD Sigchos en el PUGS ha considerado para esta finalidad en la ciudad de Sigchos destinar 2 predios ubicados en el PIT 6 y PIT 4 que actualmente son de propiedad municipal para programas de vivienda social, y ha identificado en el PIT 6 en el barrio San Juan suelo que mediante procesos de declaratoria de utilidad pública cuando se lo requiera podría destinarse a vivienda de interés social.





**d) Procesos de habitabilidad de vivienda**

**a) Línea de fábrica**

La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre el espacio de uso público y el espacio de uso privado.

**b) Procedimientos y requisitos para la línea de fábrica**

Se requiere que el interesado obtenga el formulario de normas urbanísticas (línea de fábrica), en base del cual se realizarán los diseños correspondientes.

El formulario de normas urbanísticas (línea de Fábrica) será tramitado y despachado por el Departamento de Planificación máximo en quince (15) días laborables a partir de la verificación de los requisitos e inspección, para lo cual el solicitante deberá presentar:

- a) Formulario de normas particulares y formulario de replanteo (líneas de fábrica); en el área consolidada de la ciudad no será necesario el replanteo;
- b) Cedula y papeleta de votación del o los propietarios;
- c) Copia del pago del impuesto predial;
- d) Copia simple de la escritura debidamente registrada;
- e) Certificado de No adeudar a la Municipalidad

Una (1) lamina del levantamiento planimétricos del predio, el mismo que será geo referenciado con coordenadas UTM en el sistema WGS 84, debidamente firmado por el propietario y el profesional, quienes serán los responsables por las dimensiones, linderos y área del mismo, además hará constar todas las edificaciones existentes y elementos destacados tales como: quebradas, acequias, acueductos, canales, servidumbres, líneas de transmisión, ,etc., con la ubicación precisa del lote y la correcta orientación del Norte.

f) Con el objeto de determinar las características del sector, el grado de consolidación y las posibles afectaciones, se realizará la inspección del lote. Previa a la inspección, el lote deberá estar debidamente delimitado (mojones) libre de cualquier obstáculo que impida la medición del mismo, este trabajo deberá ser realizado por el propietario del lote

g) En caso que el predio sea producto de una división se deberá adjuntar copia del plano de división y el oficio de aprobación.



## **Permisos Varios**

### **Permiso de media agua**

Media agua es una construcción menor que no sobrepasa los 20 m<sup>2</sup> con cubierta inclinada con paredes ya sea de bloque o ladrillo trabado (excepto de hormigón armado), en las que no se permitirá ningún tipo de ampliación sobre todo en para planta alta.

#### **Requisitos:**

1. Formulario de normas particulares, con replanteo;
2. Copias de cedula y papeletas de votación del o los propietarios;
3. Copia de escritura(predio) debidamente registrada;
4. Copia Pago del impuesto predial;
5. Dibujo técnico descriptivo de la media agua a construir con su implantación.

### **Construcción de cerramientos**

Es la línea de linderos entre dos lotes o propiedades los cerramientos laterales o posteriores serán de mampostería de bloque o ladrillo y el cerramiento frontal con mampostería baja y verjas para tener una transparencia del espacio público y privado

#### **Requisitos para su aprobación:**

1. Formulario de solicitud existente
2. Copia de la cédula y papeleta de votación del o los propietarios;
3. Copia de la escritura debidamente registrada;
4. Formulario de normas particulares con el respectivo replanteo;
5. Copia del pago del impuesto predial.

### **Construcción de muros**

Para la construcción o reparación de muros de contención que pasen una altura 1,50 m y una longitud de más de 6 m se requiere los siguientes documentos:

1. Formulario de solicitud existente
2. Copia de la cédula y papeleta de votación del o los propietarios;
3. Copia de la escritura debidamente registrada;
4. Formulario de normas particulares con el respectivo replanteo;
5. Diseño estructural del muro a realizarse firmado por un Ingeniero Civil;
6. Copia del pago del impuesto predial.

### **Condiciones mínimas de iluminación y ventilación**

Las condiciones de habitabilidad se refieren a las características de calidad, aplicación y sentido que debe tener una edificación, estas condiciones están dadas por: Ordenanzas municipales que regula uso y ocupación del suelo (COS, COS Total), la forma de implantación con la aplicación de retiros correspondientes que facilita la iluminación y ventilación natural, ubicación de jardinería, garajes; Normas de Arquitectura y Urbanismo son estándares nacionales e internacionales donde se recomiendan normas mínimas, disposiciones, requisitos de diseño y construcción que permitirá el confort de sus ocupantes; como ejemplo tenemos medidas mínimas de dormitorios, baños, pasillos, sal, comedor, cocinas con sus respectivos porcentajes de áreas para ventanales en relación a la superficie del ambiente (local) para iluminación y ventilación, gradas con accesibilidad en general; esto bajo la responsabilidad de un Arquitecto.

Normas NEC 15 disposiciones que se deben cumplir en el diseño y construcción estructural que es el soporte físico de una edificación ante los fenómenos naturales, es responsabilidad de un Ingeniero Civil. El profesional planificador debe conjugar todas las ordenanzas, normas, leyes existentes para que el programa arquitectónico cumpla con los requerimientos solicitados por el propietario para satisfacer sus necesidades de confort.

Artículo 1.- innumerado.- En la página 32 del Componente Estructurante, luego de la frase **“Normas NEC 15 disposiciones que se deben cumplir en el diseño y construcción estructural que es el soporte físico de una edificación ante los fenómenos naturales, es responsabilidad de un Ingeniero Civil. El profesional planificador debe conjugar todas las ordenanzas, normas, leyes existentes para que el programa arquitectónico cumpla con los requerimientos solicitados por el propietario para satisfacer sus necesidades de confort”**, incorpórese el siguiente texto:

## **RESULTADOS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE**

### **Suelo Urbano**

El Cantón Sigchos está constituido por 7 polígonos urbanos, que conjuntamente suman una superficie de **309 ha**, lo que representa **el 0.22%** de la superficie total del cantón (135780 ha). La descripción gráfica de los límites se muestra desde la imagen 5 hasta la imagen 11.





TABLA 7 POLÍGONOS URBANOS DEL CANTÓN SIGCHOS

| NOMBRE       | ÁREA (ha) |
|--------------|-----------|
| CHUGCHILÁN   | 13,13     |
| GUANTUALÓ    | 9,65      |
| ISINLIVÍ     | 18,53     |
| LAS PAMPAS   | 25,27     |
| PALO QUEMADO | 10,34     |
| SIGCHOS      | 186,84    |
| YALÓ         | 45,16     |

## Suelo Rural

### Unidades Geográficas Homogéneas

Las unidades geográficas homogéneas (UGH), se definen en base a las categorías de ordenamiento territorial (COT), tomando en cuenta características que definan a cada una de ellas. Para lo cual se realizó un análisis multicriterio del suelo del Cantón mediante la ponderación de las coberturas de temáticas disponibles. De esta manera se pudieron determinar 15 Unidades Geográficas Homogéneas.

A continuación, se presentan las áreas de las Unidades Geográficas Homogéneas (UGH) que se encuentran en la zona rural del cantón, además se identifican a cada una de ellas con las categorías de ordenamiento territorial utilizado para su análisis (COT).

Entre las variables más importantes en el análisis se encuentran: La capacidad agrícola del suelo rural, las áreas protegidas a nivel nacional (Reservas, bosques protectores, páramos), las áreas de protección hídrica descritas en el componente normativo de este documento, la susceptibilidad a deslizamientos e inundaciones, y el catastro minero nacional.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador

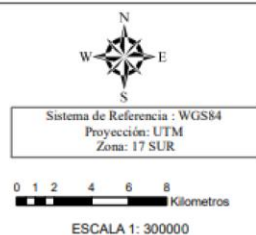
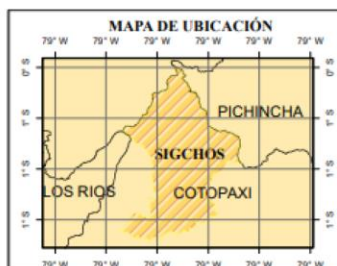
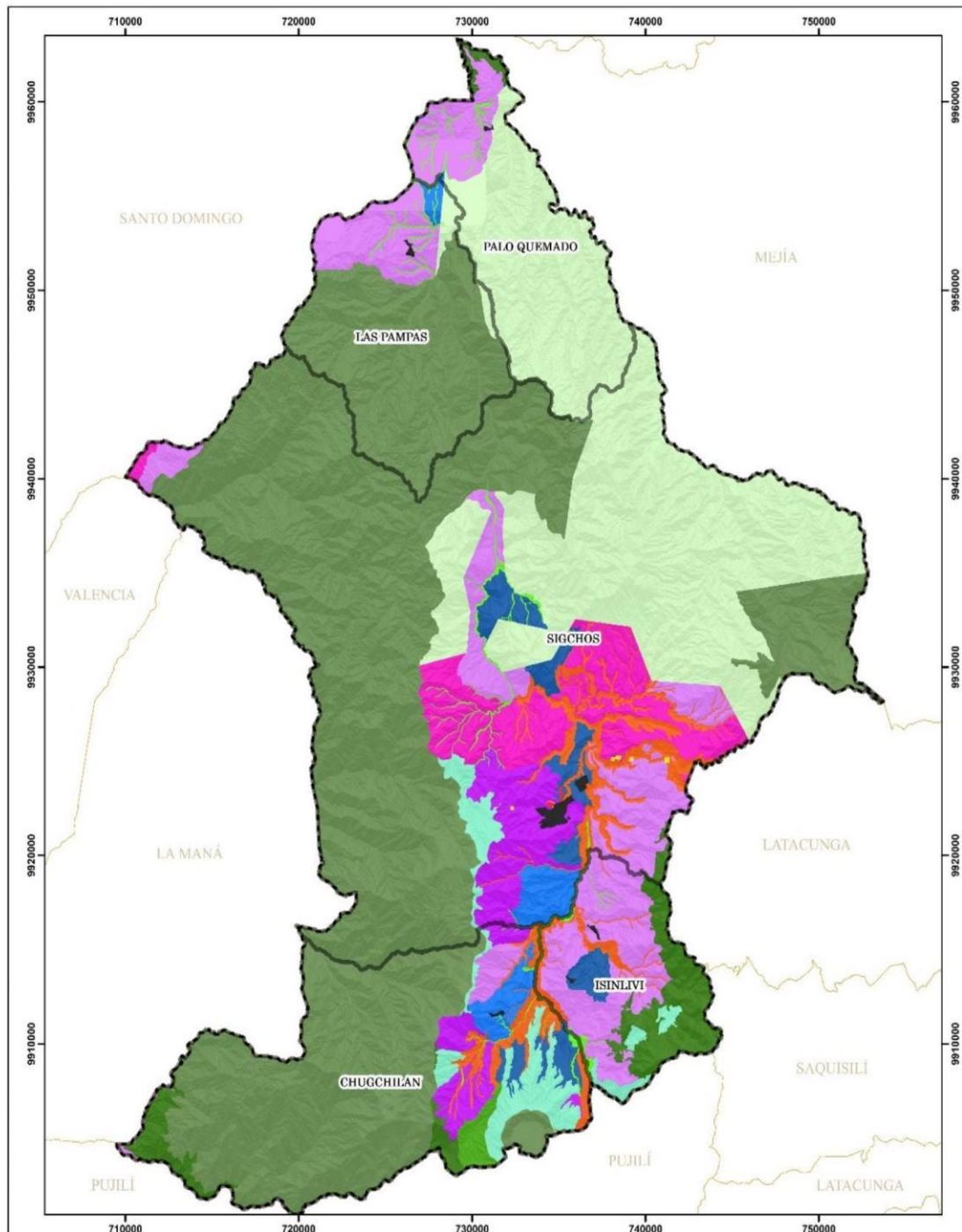
TABLA 8 UNIDADES GEOGRÁFICAS HOMOGÉNEAS



| No | COT                                                                                                                | No de<br>POLIGON | AREA<br>TOTAL (ha) |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| 1  | Suelo rural agrícola con uso intensivo                                                                             | 7                | 1898,09            |
| 2  | Suelo rural agropecuario con atención a prácticas de conservación de suelo y agroindustrial                        | 31               | 13868,49           |
| 3  | Suelo rural agropecuario con uso intensivo                                                                         | 13               | 2842,79            |
| 4  | Suelo rural agropecuario de transición a ecosistemas de paramos, con aplicación de prácticas de recuperación       | 6                | 3255,86            |
| 5  | Suelo rural agropecuario y aprovechamiento forestal con aplicación de prácticas de recuperación ambiental          | 5                | 4385,56            |
| 6  | Suelo rural de aprovechamiento forestal                                                                            | 1                | 532,97             |
| 7  | Suelo rural especial para la conservación de la biodiversidad                                                      | 8                | 4191,65            |
| 8  | Suelo rural de áreas de protección hídrica-Servidumbres obligatorias alrededor de lagos, lagunas, ríos y quebradas | 18               | 1243,09            |
| 9  | Suelo rural de extracción de áridos y pétreos                                                                      | 4                | 29,00              |
| 10 | Suelo rural de bosques y vegetación protectora                                                                     | 4                | 31072,55           |
| 11 | Suelo rural pecuario con atención a prácticas de conservación de suelos y agroindustrial                           | 10               | 5989,17            |
| 12 | Suelo rural susceptible a riesgos naturales                                                                        | 8                | 4546,70            |
| 13 | Sistema Nacional de Áreas Protegidas                                                                               | 3                | 61589,16           |
| 14 | Suelo rural de expansión urbana                                                                                    | 2                | 22,20              |
| 15 | Suelo rural de transición agro urbana con regulación                                                               | 2                | 3,73               |

|                                               |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Símbolos convencionales</b>                |                                                                                                            |
|                                               | Límite cantonal                                                                                            |
|                                               | Límite Parroquial                                                                                          |
| <b>Categorización multicriterio del Suelo</b> |                                                                                                            |
| <b>USO</b>                                    |                                                                                                            |
|                                               | Agrícola con uso intensivo                                                                                 |
|                                               | Agropecuaria con uso intensivo                                                                             |
|                                               | Agropecuaria con atención a prácticas de conservación de suelo y agroindustrial                            |
|                                               | Agropecuaria y aprovechamiento forestal con aplicación de prácticas de recuperación ambiental              |
|                                               | Pecuario con atención a prácticas de conservación de suelos y agroindustrial                               |
|                                               | Agropecuaria de transición a ecosistemas de paramos, con aplicación de prácticas de recuperación ambiental |
|                                               | Transición agro urbana con regulación                                                                      |
|                                               | Sistema Nacional de Áreas Protegidas                                                                       |
|                                               | Bosques y vegetación protectores                                                                           |
|                                               | Áreas de protección hídrica-Servidumbres obligatorias alrededor de lagos, lagunas, ríos y quebradas        |
|                                               | Aprovechamiento forestal                                                                                   |
|                                               | Área especial para la conservación de la biodiversidad                                                     |
|                                               | Riesgos naturales                                                                                          |
|                                               | Áridos y pétreos                                                                                           |
|                                               | Suelo rural de expansión urbana                                                                            |
|                                               | Suelo Urbano (No Aplica)                                                                                   |

TABLA 9 SIMBOLOGÍA DEL MAPA DE LAS UNIDADES GEOGRÁFICAS HOMOGÉNEAS DEL CANTÓN



|                                                                                                                                                 |         |                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|-------------|
|  <b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SIGCHOS</b> |         |                                           |             |
| <b>DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</b>                                                                                                   |         |                                           |             |
| <b>CONTENIDO: MAPA DE UNIDADES GEOGRÁFICAS HOMOGÉNEAS DEL CANTÓN SIGCHOS</b>                                                                    |         |                                           |             |
| <b>ESCALA DE TRABAJO</b>                                                                                                                        | 1:50000 | <b>FECHA</b>                              | Agosto 2024 |
| <b>ESCALA DE IMPRESIÓN</b>                                                                                                                      | 1:30000 | Ortofotografía Base: IGM (2022)           |             |
|                                                                                                                                                 |         | Cartografía Temática: GADM SIGCHOS (2020) |             |
| Cartografía Base: IGM (2022)                                                                                                                    |         |                                           |             |
| <b>ELABORADO POR:</b>                                                                                                                           |         |                                           |             |
| Ing. Paola Guerrero Almaz                                                                                                                       |         |                                           |             |
| <b>ANALISTA DE PLANIFICACIÓN - GADMS</b>                                                                                                        |         |                                           |             |

Mapa 10 Unidades Geográficas Homogéneas del Cantón Sigchos

## Clasificación del Suelo

El principal elemento que define el Componente Estructurante del PUGS es la clasificación del suelo, a través de las categorizaciones de suelo urbano y suelo rural y de sus subclasificaciones. A continuación, se muestran las denominaciones de acuerdo a lo que establece la LOOGTUS.

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| CLASIFICACION DEL SUELO           | URBANO                              |
|                                   | RURAL                               |
| SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO | URBANO CONSOLIDADO                  |
|                                   | URBANO NO CONSOLIDADO               |
|                                   | URBANO DE PROTECCIÓN                |
| SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL  | RURAL DE PRODUCCIÓN                 |
|                                   | RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO |
|                                   | RURAL DE EXPANSIÓN URBANA           |
|                                   | RURAL DE PROTECCIÓN                 |

TABLA 10 CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LOOGTUS 2016

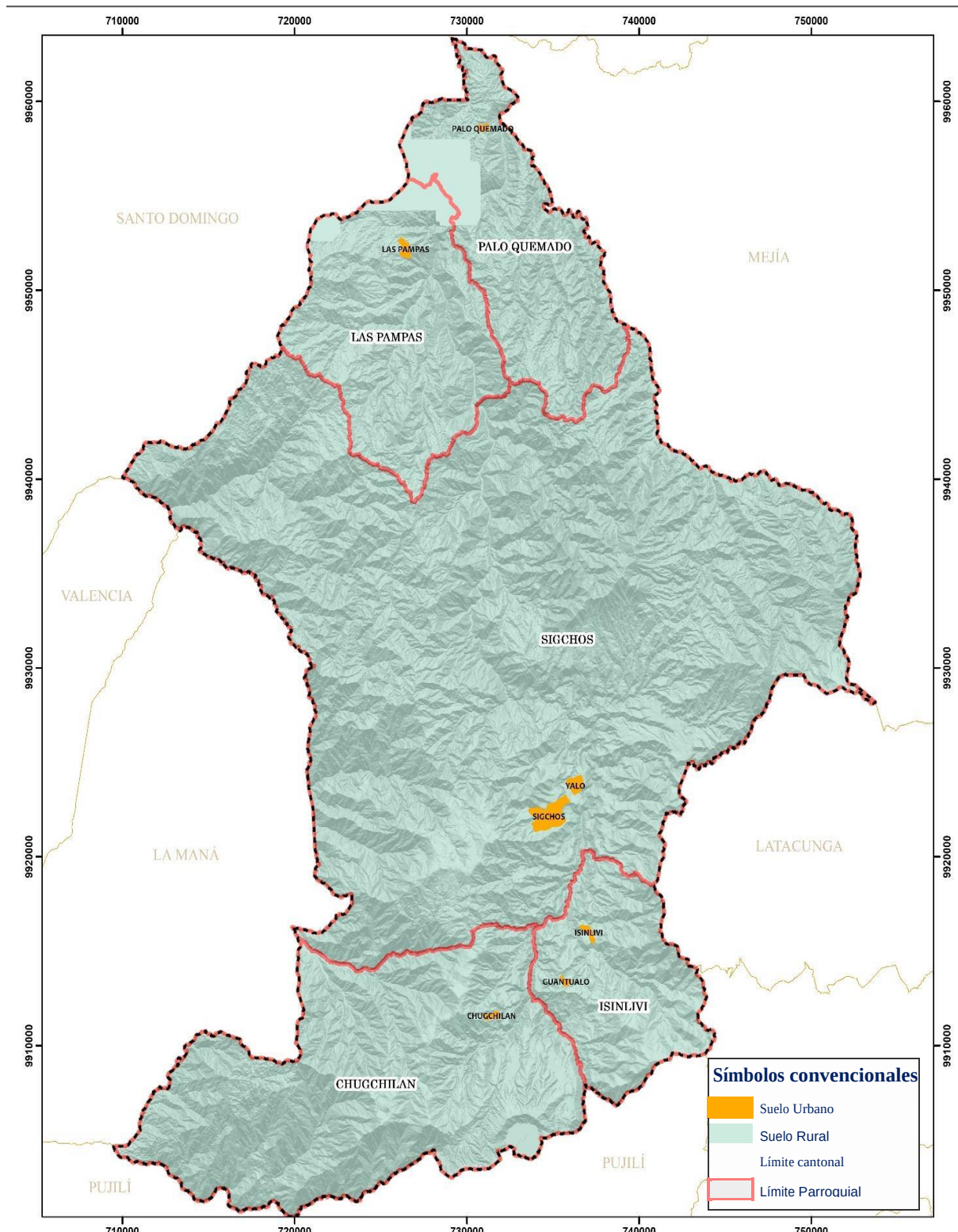
A continuación, se presenta la clasificación del suelo del Cantón Sigchos. El suelo urbano representa el **0.22%** (309 ha) de la superficie total del cantón (135 780 ha). Mientras que, el área rural constituye el 99.78% (135471 ha) del territorio del Cantón.

TABLA 11 CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SIGCHOS

| CLASE DE SUELO | AREA (ha)     | PORCENTAJE |
|----------------|---------------|------------|
| URBANO         | 309           | 0.22       |
| RURAL          | 135 471       | 99.78      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>135780</b> | <b>100</b> |

En el mapa (Imagen 4), se puede evidenciar la clasificación del suelo en Urbano y Rural. Así como la división política parroquial. Las parroquias Sigchos e Isinliví tienen dos polígonos urbanos. Mientras que Chugchilán, Las Pampas, y Palo Quemado, cada una tiene un polígono urbano.





Mapa 11 Clasificación del Suelo del Cantón Sigchos (Urbano-Rural)



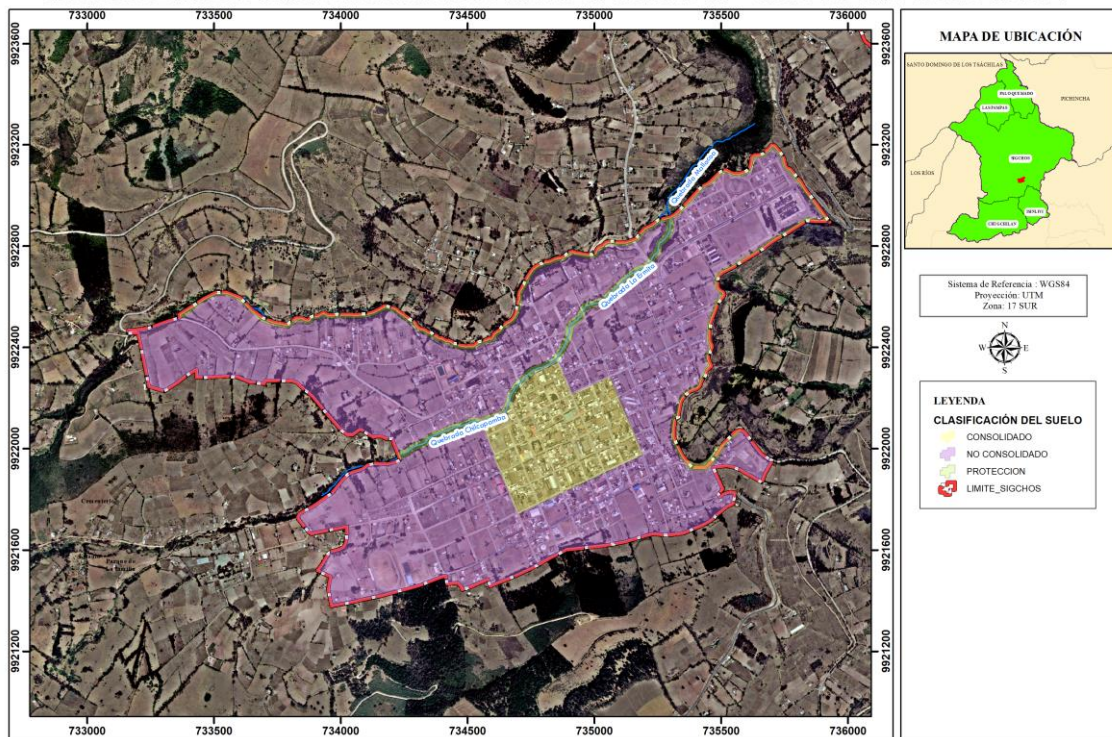
## Subclasificación del Suelo Urbano

El suelo urbano se subclasifica en: 1) Suelo urbano consolidado, 2) Suelo urbano no consolidado y 3) Suelo urbano de protección. Esto de acuerdo al ART. 19 de la LOOGTUS. A continuación, se muestra el porcentaje de cada uno de las subclases del suelo urbano para los polígonos urbanos del Cantón Sigchos

TABLA 12 DESCRIPCIÓN DE LAS SUBCLASES DE SUELO URBANO DEL CANTÓN SIGCHOS

| NOMBRE       | SUELO CONSOLIDADO | SUELO NO CONSOLIDADO | SUELO DE PROTECCIÓN | AREA (ha) |
|--------------|-------------------|----------------------|---------------------|-----------|
| CHUGCHILAN   | 14%               | 75%                  | 11%                 | 13,13     |
| ISINLIVI     | 20%               | 77%                  | 3%                  | 18,53     |
| SIGCHOS      | 11%               | 83%                  | 6%                  | 186,84    |
| LAS PAMPAS   | 31%               | 61%                  | 9%                  | 25,27     |
| PALO QUEMADO | 31%               | 64%                  | 6%                  | 10,34     |
| GUANTUALO    | 16%               | 88%                  | 0%                  | 9,65      |
| YALO         | 0%                | 100%                 | 0%                  | 45,16     |

MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO - CABECERA CANTONAL

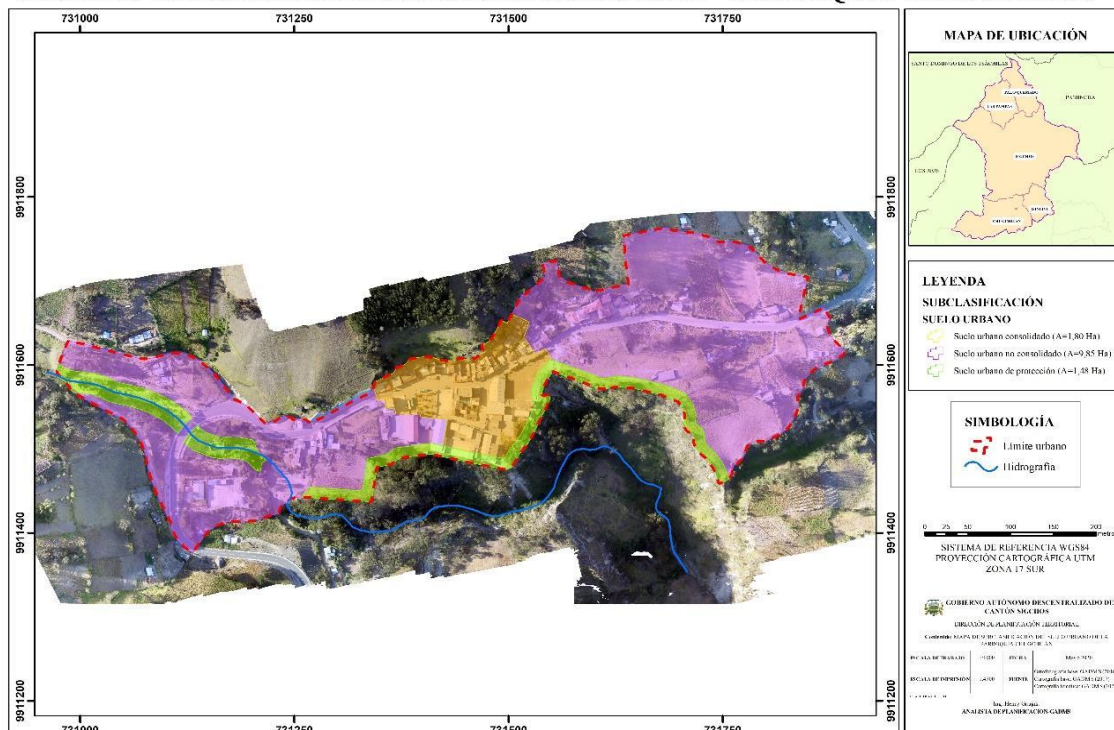


Mapa 12 Subclasificación del Suelo Urbano-Cabecera Cantonal



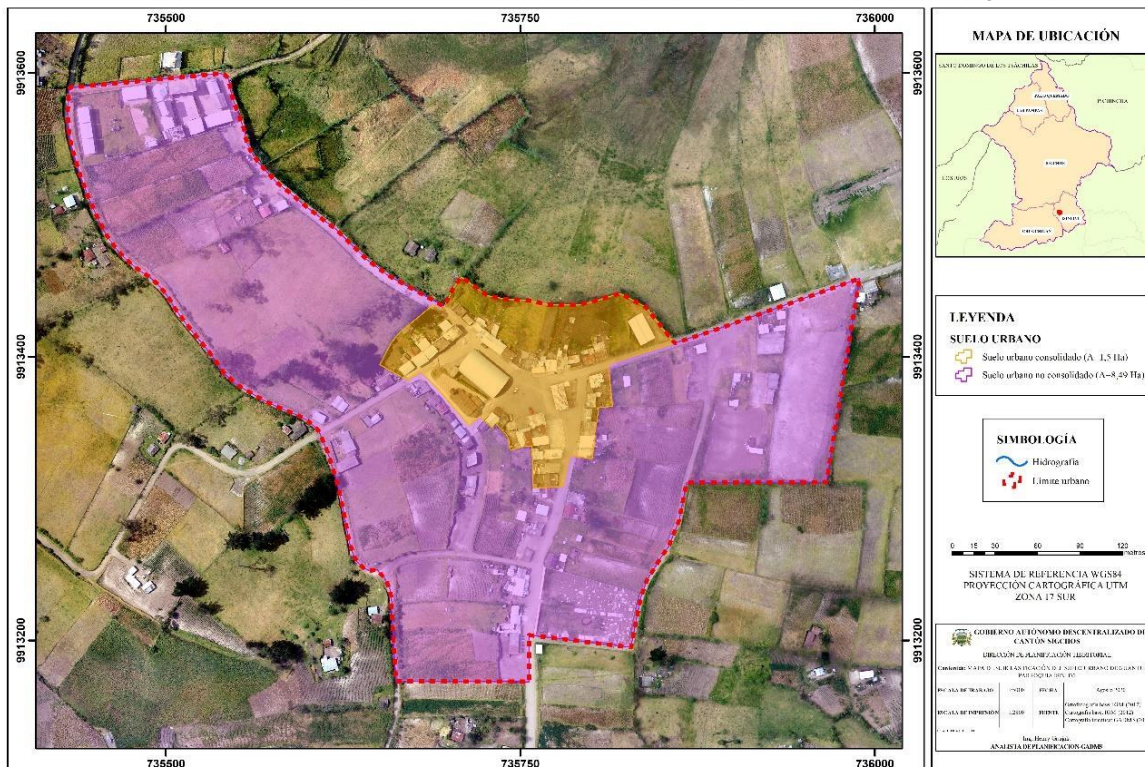


### MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO - PARROQUIA CHUGCHILÁN



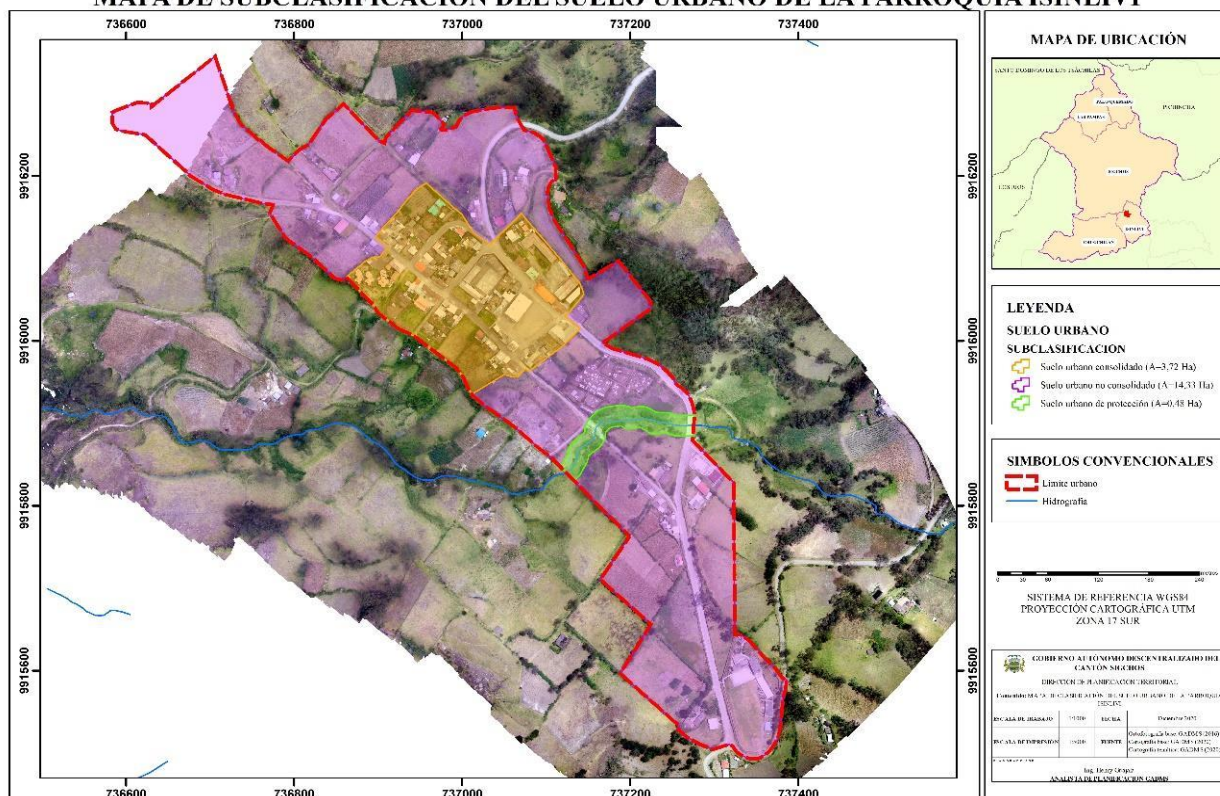
Mapa 13 Subclasificación del Suelo Urbano - Parroquia Chugchilán

### MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE GUANTUALO - PARROQUIA ISINLIVI

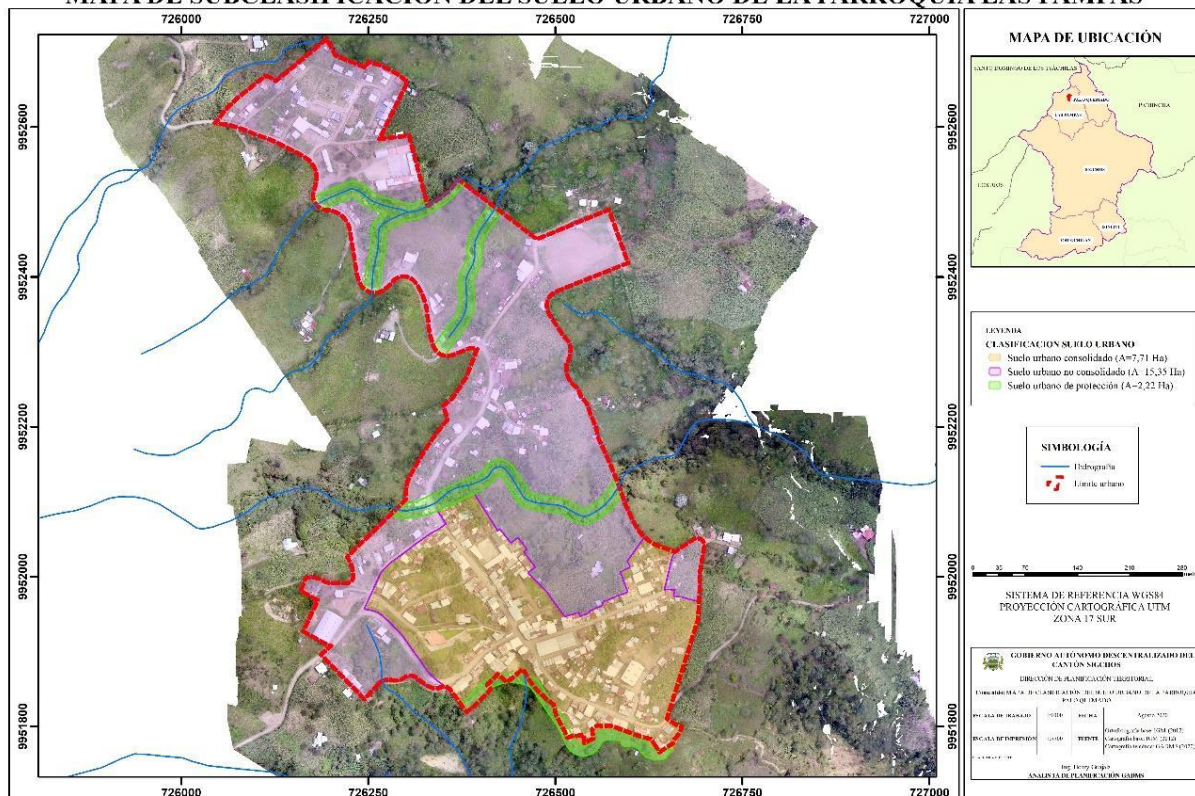


Mapa 14 Subclasificación del Suelo Urbano de Guantualó- Parroquia Isinlivi





Mapa 15 Subclasificación del Suelo Urbano - Parroquia Isinliví



Mapa 16 Subclasificación del Suelo Urbano - Parroquia Las Pampas



Mapa 17 Subclasificación del Suelo Urbano - Parroquia Palo Quemado

Mapa 18 Subclasificación del Suelo Urbano de Yaló – Parroquia Sigchos



## Subclasificación del Suelo Rural

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.” (LOOTUGS,2016), y se subclasifica en:

- 1) Suelo rural de protección
- 2) Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- 3) Suelo rural de expansión urbana y
- 4) Suelo rural de protección

En base a las Unidades Geográficas Homogéneas, se clasificó al suelo rural en las clases que establece la normativa. Los porcentajes de cada subclase de suelo rural respecto a la totalidad del suelo rural se muestran en la siguiente tabla

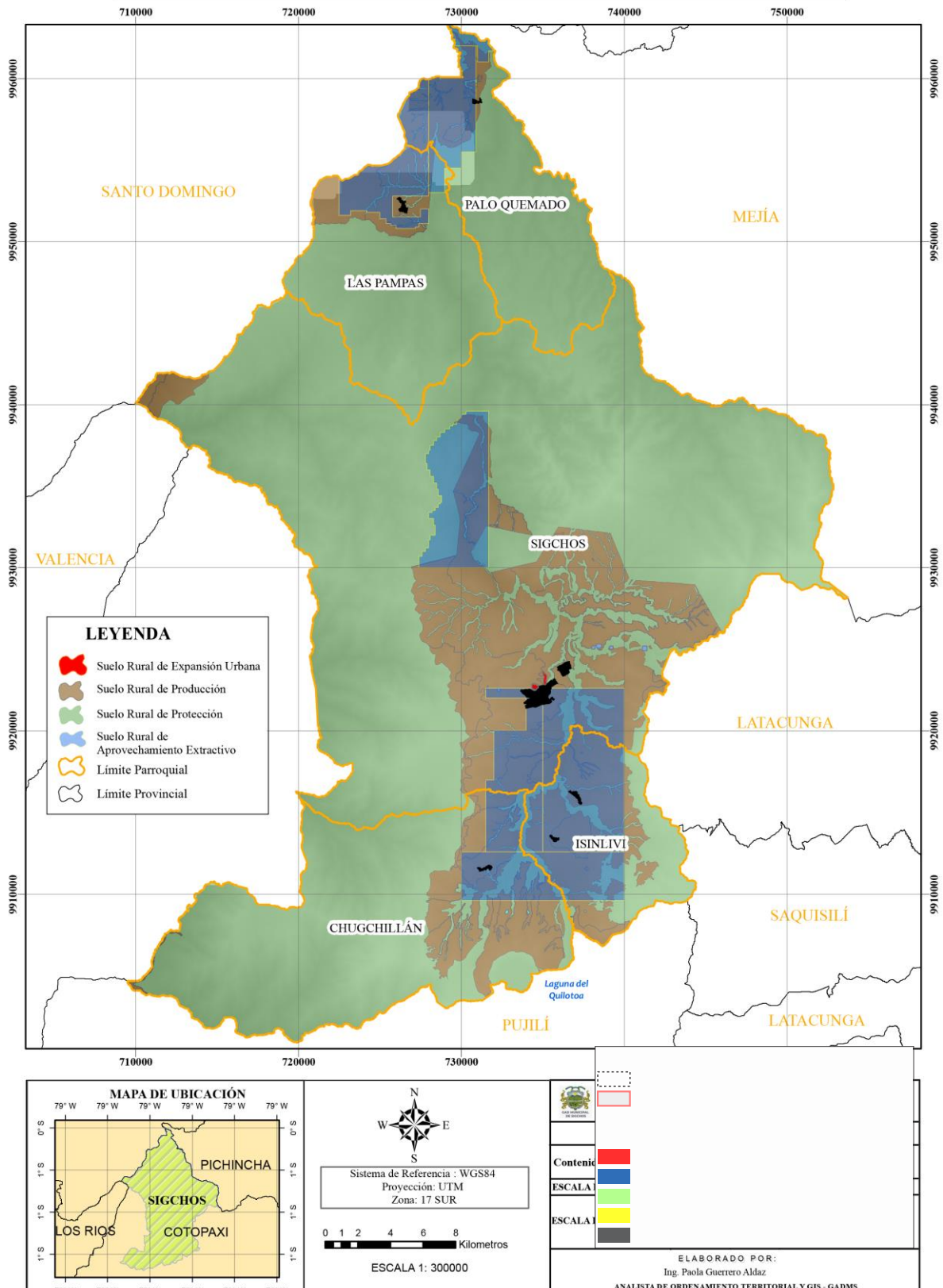
TABLA 13 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN SIGCHOS

| CLASE DE SUELO RURAL                        | AREA (ha)  | PORCENTAJE |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Suelo rural de expansión urbana             | 22,2       | 0,02%      |
| Suelo rural de producción                   | 32 243,69  | 23,80%     |
| Suelo rural de protección                   | 103 176,12 | 76,16%     |
| Suelo rural para aprovechamiento extractivo | 29,0       | 0,02%      |
| TOTAL                                       | 135 471,01 | 100%       |





**MAPA SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL CANTÓN SIGCHOS**



Mapa 19 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Sigchos



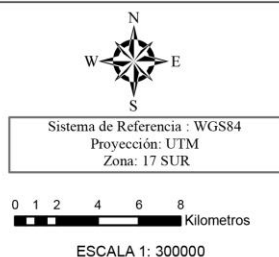
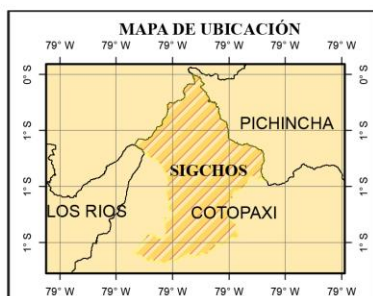
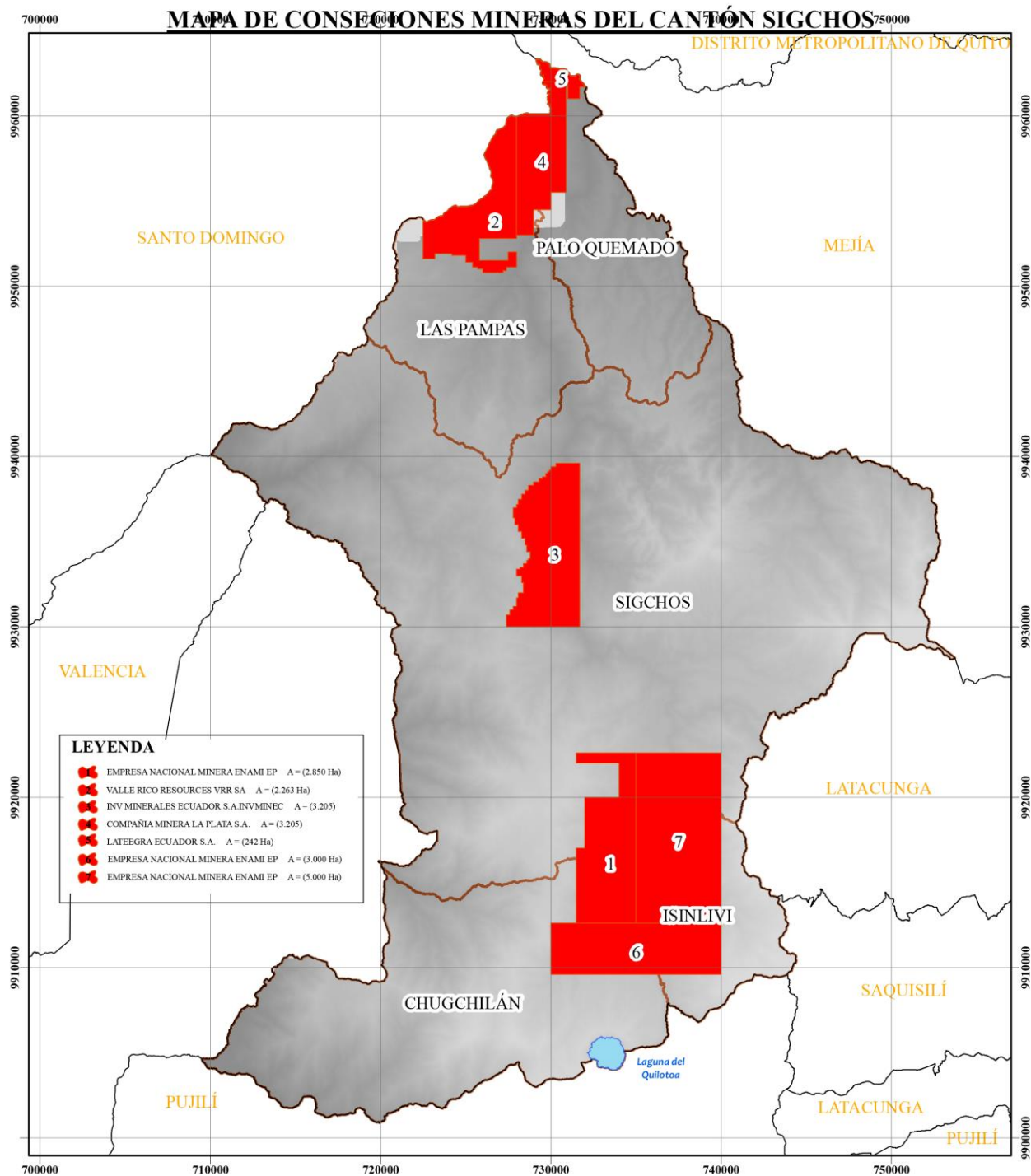


Durante el análisis de la subclasificación del suelo rural, se analizó la posibilidad de incluir las concesiones mineras mayores del Cantón. Sin embargo, al final no se incluyó en la subclasificación del suelo las siguientes concesiones mineras: Fraylejón, Las Pampas, Cutambi, Unacota, La rebuscada, Agustín 2, La Plata, M 10, California, Chugchilán e Isinliví (Imagen 13.) Debido a que dichas concesiones ocupan el 15% del territorio del Cantón, Y EL 65% del suelo Urbano. Y de acuerdo al modelo territorial deseado, dichas superficies son de Protección, de Producción y Centros Urbanos. Por lo que únicamente en la clasificación del suelo se incluyen los libres aprovechamientos de materiales pétreos y áridos.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador



|                                                                                  |         |        |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  |         |        |                                                                                                              |
| GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SIGCHOS                             |         |        |                                                                                                              |
| DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL                                           |         |        |                                                                                                              |
| CONTENIDO: MAPA DE CONSESIONES MINERAS DEL CANTÓN SIGCHOS                        |         |        |                                                                                                              |
| ESCALA DE TRABAJO                                                                | 1:50000 | FECHA  | Agosto 2024                                                                                                  |
| ESCALA DE IMPRESIÓN                                                              | 1:30000 | FUENTE | Ortofotografía Base: IGM (2022)<br>Cartografía Temática: GADM SIGCHOS (2020)<br>Cartografía Base: IGM (2022) |
| ELABORADO POR:<br>Ing. Paoli Guerrero Aldaz<br>ANALISTA DE PLANIFICACIÓN - GADMS |         |        |                                                                                                              |

Mapa 20 Concesiones Mineras del Cantón Sigchos



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador



En este mismo aspecto, es importante resaltar que las zonas de concesión minera identificadas y autorizadas por el gobierno nacional están orientadas al uso del subsuelo, además que estas zonas se encuentran en fase de exploración inicial; este aspecto determina que el suelo continúe conservando su vocación ya sea esta de producción, y o de protección. Mas aun, cuando los concesionarios lleguen a las fases de explotación, se reducirá obligatoriamente las áreas en concesión, con lo que se garantiza que el mayor porcentaje de estas áreas mantendrán la vocación del suelo en su uso de producción y o de protección.





# COMPONENTE URBANÍSTICO

Conforme con lo que establece la LOOTUGS el art. 27 en el Plan de Uso y Gestión de Suelo se incorpora el Componente Urbanístico, en las que se formulan las regulaciones de uso, edificabilidad en función del componente estructurante, clasificación y subclasificación del suelo, además se integra con los instrumentos de gestión del suelo, de acuerdo a los objetivos planteados en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial 2021-2040.

En base al art.14 del Reglamento de la LOOTUGS deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los PIT del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
- b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.
- c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
- d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
- e) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- g) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.
- h) Los estándares urbanísticos específicos y actuación urbanística si fuere el caso;
- i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Artículo 2.- numerado. - En la página 1 del Componente Estructurante, luego de la frase “j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite”, incorpórese el siguiente subtítulo:



## “METODOLOGÍA Y NORMATIVA”

### 1) Determinación de los polígonos de intervención territorial (PIT) URBANO Y RURAL

Una vez establecida la clasificación y subclasificación del suelo urbano en consolidado, no consolidado y de protección, se determinan unidades territoriales denominadas Polígonos de Intervención Territorial (en adelante PIT), cuya delimitación se ha realizado a partir de la información disponible del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Sigchos; considerando los criterios sugeridos en el Art. 29 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

El análisis del componente estructurante deberá complementarse con factores relacionados a los grupos y variables mínimas.

### 2) Criterios considerados en la delimitación de los polígonos de intervención territorial de las cabeceras urbanas y rurales.

En base al Art. 41. de la LOOTUGS los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) se identifican a partir de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Es decir que no solo se consideran las características homogéneas actuales, además, se suman las intenciones de planificación que mantendrán o moldearán dichas características, a través de los tratamientos urbanísticos de conservación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

#### a) Criterios Geomorfológicos y Ambientales.

La geomorfología del Ecuador ha sido modelada por el levantamiento de la Cordillera de los Andes, influencia orogénica, que conlleva otros procesos estructurales (fallas), de vulcanismo (volcanes) y litológicos (suelos), que junto con el tiempo (factor evolutivo que define el estado de sus formas), han creado espacios con características





muy particulares donde se han desarrollado una gran variedad de ecosistemas que se ubican sobre estas unidades morfológicas.

Estos criterios permitirán conocer la capacidad que tiene el suelo, con las actividades, condiciones geográficas. Las variables a considerar en los criterios es la topografía, con pendientes superiores al 30%, hidrografía y sus márgenes, nivel de riesgos por fallas geológicas y por movimientos de masa.

b) Criterios Morfología Urbanístico.

### **ELEMENTOS DE LA MORFOLOGÍA URBANA**

**Contorno:** Es la peculiar forma geométrica que adopta el perímetro delimitado por el crecimiento urbano. También se lo define como el perímetro que describe la mancha edificada de las aglomeraciones urbanas.

Concentrado o difuso, el contorno siempre expresa de alguna manera las condiciones topográficas en que una aglomeración se desenvuelve.

28 extraído de “Randle Patricio, “LA CIUDAD PAMPEANA - geografía histórica – geografía urbana” OIKOS. 1977

De la variable medio natural / soporte suelo debemos estudiar el tamaño de las manzanas, comunidades y el trazado que se conforma conjuntamente con las calles.

De la edificación, su densidad de ocupación (en el área urbana el tejido es mucho más denso que en la rural).

De los usos del suelo, la actividad primaria (explotación agrícola -intensiva o extensiva- y ganadera) es propia del área rural, siendo las actividades terciarias – comerciales y de servicios- conjuntamente con las residenciales, las predominantes en el área urbana. La actividad secundaria –industrias- puede estar ubicada dentro del área rural, alejada de la urbana si es peligrosa o molesta, o dentro de ésta si se trata de establecimientos inocuos. En este último caso no influye en la determinación del contorno urbano.

La determinación de los polígonos de intervención territorial (PIT), en la morfología urbana, las variables consideradas son el amanzanamiento, sistema vial, rangos de tamaños de lotes, lotes desocupados, uso de suelo, densidad vivienda por hectárea y el nivel de ocupación. Estas variables son cruzadas para tomar las decisiones de los PIT.



### **Amanzanamiento y sistema vial.**

Esta variable permite diferenciar la trama urbana regular o irregular, altura de la edificación.

### **Lotes desocupados y rangos de tamaños de lotes.**

Esta variable de los lotes desocupados nos identifica el suelo vacante, identificando el tamaño del lote para determinar la densificación en altura o de mediana altura, Además identificar el tamaño del lote mínimo en el PIT, de acuerdo a los datos tomados por el catastro 2020.

La ordenanza vigente nos permite realizar la revisión del uso del suelo y su aprovechamiento o los cambios a las consecuencias de reacción de la población.

### **Densidad de vivienda por hectárea.**

Esta variable permite ver la realidad de la morfología urbana. Además, nos permite determinar la zonificación de las necesidades de equipamientos y de los sistemas públicos de soporte, permite identificar las zonas no consolidadas.

### **Nivel de ocupación.**

Esta variable se determina de acuerdo al método sugerido por la Guía para la Elaboración de los planes de Uso y gestión de suelo elaborada por la Asociación de Municipios del Ecuador (AME). Las categorías de ocupación:

Formación: Cuando se ha aprovechado apenas el 25% de la edificabilidad permitida.

Conformación: Cuando se ha aprovechado el 50% de la edificabilidad permitida.

Complementación: Cuando se ha llegado al 75% de la edificabilidad permitida.

Consolidación: Cuando se ha edificado el 100% de la edificabilidad permitida.

Sobreocupación: Cuando se ha edificado sobre la edificabilidad permitida.

### **Criterios Sociales**

Se considera dos variables, las condiciones socio económicas, costo de suelo y el patrimonio existente.

### **Costo del suelo según el avalúo catastral.**

Esta variable se determina de acuerdo a la accesibilidad de servicios básicos, vialidad, materiales de construcción, uso de suelo y la edificabilidad actual.



### Áreas patrimoniales existentes.

Esta variable se considera con el valor patrimonial existente y las mismas que se encuentran identificadas.

### Criterios Metodológicos de las cabeceras urbanas y rurales.

#### Lotes vacantes

En la cabecera cantonal existe un suelo vacante del 42% de un total de 2074 predios, evidenciando que, en superficie, el suelo vacante representa un porcentaje importante teniendo presente que existen lotes vacantes sin parcelación, lo cual incrementaría el suelo vacante por lotes.

#### Rangos de tamaños de lotes.

Se ha identificado lo siguiente en cuanto a tamaños de lote por parroquia en la zona urbana:

**TABLA 14 TAMAÑOS DE LOTE POR PARROQUIA EN LA ZONA URBANA**

|         |                       |      |
|---------|-----------------------|------|
| SIGCHOS | DE 01M2 A<br>100M2    | 38   |
|         | DE 101M2 A<br>200M2   | 209  |
|         | DE 201M2 A<br>300M2   | 589  |
|         | DE 301 EN<br>ADELANTE | 1038 |

|            |                       |    |
|------------|-----------------------|----|
| CHUGCHILAN | DE 01M2 A<br>100M2    | 16 |
|            | DE 101M2 A<br>200M2   | 13 |
|            | DE 201M2 A<br>300M2   | 4  |
|            | DE 301 EN<br>ADELANTE | 39 |





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SIGCHOS**

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador



|          |                       |     |
|----------|-----------------------|-----|
| ISINLIVI | DE 01M2 A<br>100M2    | 19  |
|          | DE 101M2 A<br>200M2   | 28  |
|          | DE 201M2 A<br>300M2   | 30  |
|          | DE 301 EN<br>ADELANTE | 119 |

|            |                       |     |
|------------|-----------------------|-----|
| LAS PAMPAS | DE 01M2 A<br>100M2    | 56  |
|            | DE 101M2 A<br>200M2   | 125 |
|            | DE 201M2 A<br>300M2   | 60  |
|            | DE 301 EN<br>ADELANTE | 107 |

|                 |                       |    |
|-----------------|-----------------------|----|
| PALO<br>QUEMADO | DE 01M2 A<br>100M2    | 9  |
|                 | DE 101M2 A<br>200M2   | 23 |
|                 | DE 201M2 A<br>300M2   | 16 |
|                 | DE 301 EN<br>ADELANTE | 48 |



**Tratamientos para suelo urbano consolidado:**

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

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

**Tratamientos para suelo urbano no consolidado:**

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

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

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

**Tratamientos para suelo urbano de protección:**

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



### **Asignación de los usos de suelo de los PIT del suelo urbano de las cabeceras urbanas y rurales.**

El aprovechamiento urbanístico determina las oportunidades de la utilización del suelo en uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido en cada PIT, se deberá definir de acuerdo al Art. 32 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión del suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, cada PIT normará las actividades que se desarrolle, detallará un único uso general, usos específicos, un uso principal, uso complementario, restringido y prohibido.

“El aprovechamiento urbanístico o de suelo implica la determinación de las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, una vez que se haya realizado la delimitación de los polígonos de intervención territorial y definido el tratamiento urbanístico que aplicase a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano o rural”. (ONU-HABITAT, 2017)

“Los usos son entendidos como el destino asignado al suelo, en relación a su clasificación y subclasificación. Los usos pueden ser de carácter general o de carácter específico, y éste a su vez puede contener una subclasificación. El uso general es aquel que se define a través del PUGS que caracteriza un determinado ámbito espacial y se identifica como el uso dominante y mayoritario.

El uso específico es aquel que detalla y particulariza las disposiciones del uso general en un determinado predio.

### **De igual manera, los PUGS podrán subclasificar el uso específico en:**

- a) Uso principal, aquel que comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.
- b) Uso complementario, corresponde a aquellas actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.
- c) Uso restringido, es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso





no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

d) Uso prohibido, será aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

### **Definición del uso del suelo de los PIT del suelo urbano de las cabeceras urbanas y rurales.**

#### **Urbanidad**

La urbanidad, según Eduardo Lozano, es el potencial para los habitantes e instituciones de un pueblo o ciudad de interactuar. Este potencial es fruto en parte de la densidad y, de acuerdo con Lozano, implica densidades elevadas. Diversidad, complejidad, identidad y flexibilidad son términos normalmente asociados con la urbanidad. También se emplea para describir la condición humana de pluralidad, diferencia, interacción y comunicación.

En el Art. 33 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón:

Se establece la nomenclatura obligatoria de los usos de suelo, a continuación, se amplían los usos relativos a la vivienda:

**Uso residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

**Vivienda de baja densidad neta.** - Aplicado a zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

El rango de tamaño de lotes nos determina el tamaño de lote para definir de la utilización del suelo en uso, ocupación y edificabilidad.

**Uso comercial y de servicios.** - Es el suelo destinado a 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.



**Uso mixto o múltiple.** - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

**Uso industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

**Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

**Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).

**Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

**Industrial de Alto Riesgo.** - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

En el cantón no existe este tipo de uso de alto riesgo.

**Uso Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.



**Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer 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.

**Uso Agropecuario.** - Corresponde 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, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer 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 Agraria Nacional.

**Uso Forestal.** - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer 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 Agraria Nacional.

**Uso Acuícola.** - Corresponde 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 debe establecer 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.

**Uso de Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.



**Uso de Aprovechamiento Extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional. En el cantón Sigchos no existe identificación de suelo de aprovechamiento extractivo para minería metálica o no metálica.

**Uso de protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la 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 amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

### **Asignación de edificabilidad y las características de ocupación de los polígonos de intervención del suelo urbano de la cabecera cantonal.**

Baja densidad dentro del límite urbano cantonal como principal problemática.

Uno de los principales problemas en el cantón Sigchos es la baja densidad de vivienda dentro del límite urbano, con el 72,00% del suelo urbano tiene una densidad neta igual o menor a 17 viv/ha. Esta situación se debe a varios factores como el modo de vida preferente de la población en casas unifamiliares, también el alto costo del suelo en áreas centrales consolidadas; a esto se suma la normativa actual, y a la falta de infraestructura de servicios básicos.

Un aspecto importante a destacarse es la aprobación del límite urbano de la ciudad de Sigchos aprobado en el año 2006 en el cual se incluyó el barrio Yaló como zona urbana de la ciudad de Sigchos, el barrio San Juan, San Sebastián y el Censo, que hoy se constituyen en los sectores con la más baja densidad poblacional. Las zonas urbanas de las parroquias rurales también fueron delimitadas en el mismo año 2006 y desde aquella fecha no han sufrido modificaciones. Los barrios periféricos de la ciudad de Sigchos que en su delimitación fueron catalogados como zonas de expansión urbana tienen limitaciones en la dotación de servicios básicos y en los PITs del PUGS 2021-2033 son zonas consideradas de prioritaria intervención; con seguridad y en base a las proyecciones poblacionales de la ciudad de Sigchos estos barrios tomaran muchos años para consolidarse.

Analizando el nivel de ocupación de la cabecera cantonal demuestra que apenas el 29% del suelo urbano está consolidado y el 21% es semi consolidado y el resto es suelo en proceso de dotación de servicios básicos y de consolidación lenta. Que podría





ser inclusive este último suelo con potencialidad para la implementación de huertos urbanos familiares.

El aprovechamiento urbanístico propuesto en el PUGS 2021-2033 busca la densificación del actual suelo urbano, por este motivo el suelo rural catalogado de futura expansión urbana podrá someterse a planes específicos de urbanización solo cuando se haya consolidado la zona urbana de la ciudad de Sigchos.

Los centros urbanos de las parroquias rurales y Guantualó tienen muy baja densidad de vivienda es así como Chugchilán cuenta con 68 predios, Isinlivi 90 predios, Las Pampas 374 predios, Palo Quemado con 98 predios y Guantualó con 102 predios.

### **Fundamentación teórica para la determinación de densidades, edificabilidad y características de ocupación.**

En el PUGS 2021-2033 dentro de su normativa establece permitir que la edificabilidad pueda tener en los diferentes PITs más de tres plantas, este aspecto va a influenciar en el crecimiento de la densidad de la vivienda, pero al mismo tiempo va a facilitar el aumento de la densidad poblacional en las zonas más consolidadas.

Otro aspecto que la presente normativa aporta para la consolidación de la ciudad es que la normativa va a facilitar la fragmentación en lotes mínimos de 200 m., aspecto que puede aportar hacia la consolidación de la ciudad de Sigchos.

### **Propuesta de las características de ocupación según PIT**

El índice de habitabilidad (IH) no será inferior a 16m<sup>2</sup>/hab, es decir que una unidad de vivienda para una familia de 4 integrantes deberá contar con una superficie mínima de casa o departamento de 64 m<sup>2</sup>. Para el cálculo de densidades mínimas se establece un índice de habitabilidad máximo referencial de 25 m<sup>2</sup>/hab que da como resultado una superficie de casa o departamento 100 m<sup>2</sup> para una familia de 4 integrantes.

En ningún caso se permite una tipología de edificación que impermeabilice demasiado el suelo, por ello se escoge una edificación pareada con retiro frontal y posterior para garantizar pequeños jardines en los costados de las viviendas o en la parte del retiro frontal, dejando el resto de suelo para estacionamientos, ya que en lotes de 200 m<sup>2</sup> con una altura de 4 pisos se podría tener 3 a 4 unidades de vivienda, observando el índice de habitabilidad mínimo de 24 m<sup>2</sup>/hab.

El cálculo de las densidades netas para cada polígono se realiza a partir de los siguientes datos: (1) el tamaño de lote, (2) la tipología de implantación, (3) el COS y



(4) el número de pisos. Con los tres primeros datos se obtiene la superficie construible en planta baja, este primer resultado se multiplica por el número de pisos obteniendo el área total de la edificación; luego, este segundo resultado se divide para los índices de habitabilidad, 16 m<sup>2</sup>/hab tomado como el mínimo permisible para Sigchos y 25m<sup>2</sup>/hab como un máximo para la ciudad. El cociente del área total de construcción para el índice de habitabilidad mínimo da como resultado la densidad máxima permisible, mientras que, el cociente del área total de construcción para el índice de habitabilidad máximo da como resultado la densidad mínima permisible. En función de estos extremos, mínima y máxima, se calcula la densidad neta media.

### **Estándar para vivienda de interés social o prioritario**

De acuerdo al Art. 87 de la LOOTUGS, en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones. Por tanto, al momento de presentar cada proyecto urbanístico se deberá determinar el área que permite el cumplimiento de esta obligación.

El cantón Sigchos la proyección poblacional según datos tomados por el INEN para el año 2020 es de 23933 habitantes, en base a lo que determina la LOOTUGS, se considera la ubicación de la vivienda de interés social en los sectores establecidos por el GAD Municipal, calle Sigchilas y Gualaya, calle del Bombero y Eloy Alfaro y calle Hugo Argüello y Humberto Gómez. Sitio en los cuales se deberá dotar de servicios básicos para cumplir con la normativa previa la implantación de proyectos de interés social.

### **Codificación de la edificación**

Para la asignación de la edificación en la normativa se utilizarán los parámetros con códigos alfanuméricos compuesta por una sigla y por numerales, cuyos significados son las siguientes:

a) El primer numeral expresa al retiro frontal mínimo. b) La sigla identifica la forma de ocupación:

A= Aislada (con retiros frontal, laterales y posterior); B= Pareada (con retiros frontal, lateral y posterior); C= Continua (con retiros frontal y posterior);

D= Continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);

c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.



d) A continuación, el numeral separado por un guión que significa el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), expresada en porcentaje. Ejemplo codificación: 3B9-55

Significado:

3= retiro frontal mínimo en metros lineales. B= implantación pareada

9= Altura máxima de edificación en metros lineales

4= COS (porcentaje en planta baja).

### **Estándares urbanísticos.**

Hace referencia a los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para la dotación de espacios públicos, equipamiento, previsión del suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, conservación y protección del patrimonio natural y ecológico, protección y mitigación de riesgos; y, accesibilidad al medio físico y espacio público. Según la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, al respecto se han de adoptar los estándares elaborados por las entidades públicas rectoras como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar (Planifica Ecuador,2020).

En los estándares urbanísticos para el Cantón Sigchos se considera los aspectos de la densidad actual y la proyección de la capacidad de la densidad vivienda/habitantes con la población habitantes/hectárea.

**Vivienda de baja densidad neta.** - Aplicado a zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Para el cantón Sigchos se proponen densidades netas promedio: Tipo 1: Menores a 25 viv/ha, o Menores a 95 hab/ha Tipo 2: Entre 25 a 45 viv/ha, o entre 100 a 165 hab/ha



**Vivienda de media densidad neta.** - Aplicado zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área.

Se proponen densidades netas promedio:

Tipo 1: Entre 45 a 70 viv/ha, o entre 165 hab/ha a 260 hab/ha

Tipo 2: Entre 70 a 100 viv/ha, o entre 260 hab/ha a 370 hab/ha

**Vivienda de alta densidad neta.** - Aplicado a zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

Se proponen densidades netas promedio:

Tipo 1: Entre 100 a 125 viv/ha, o entre 370 hab/ha a 460 hab/ha

Tipo 2: Entre 125 a 150 viv/ha, o entre 460 hab/ha a 555 hab/ha

### **Jerarquización actual del Cantón Sigchos.**

Las competencias que dictan en sistema vial de un cantón están regidas por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial Transporte Terrestre, y por el COOTAD. Así, en la Ley Orgánica del Sistema de Infraestructura Vial Transporte Terrestre contiene la clasificación de vías.

**Vías Terrestres.** Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos y constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias de la República del Ecuador, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía y la señalización. El Reglamento General de esta Ley determinará su clasificación de acuerdo a su tipología, diseño, funcionalidad, dominio y uso.

**Red vial provincial.** Se define como red vial provincial, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, no formen parte del inventario de la red vial estatal, regional o cantonal urbana. El Reglamento General de esta Ley determinará la característica y tipología de la red vial provincial.

**Red vial cantonal urbana.** Se entiende por red vial cantonal urbana, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la





cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.

**Caminos vecinales.** - Son aquellas vías que sirven para comunicar preferentemente áreas rurales internas (caseríos, recintos), sin llegar a reunir las características de Carreteras; y tienen características geométricas y estructurales determinadas en las Normas Técnicas emitidas por el ministerio rector.

**Vías Urbanas.** - Son el conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.

**Vías locales:** Son los caminos diseñados exclusivamente para conectar los distintos centros poblados o de actividad económica con las vías colectoras o secundarias.

**Vías de servidumbre:** Se establecerán por excepción las vías por servidumbre como aquellos caminos previstos para otorgar acceso a terrenos privados y dentro de ellos.

**Caminos públicos:** Son todas las vías de tránsito terrestre, de dominio y uso público, construidas para el uso y goce común, así como aquellas que no siendo de titularidad pública hayan sido declaradas de uso público.

**Senderos:** Los destinados principalmente a la movilidad peatonal y animal y adicionalmente de vehículos impulsados por tracción humana, animal o mecánica. El cantón Sigchos por su potencial turístico en especial para personas que practican el Trekking, el GAD Municipal adoptara todas las acciones legales pertinentes en forma directa o en coordinación con otros entes públicos para mantener los senderos tradicionales en todo el territorio rural del cantón, por lo que los propietarios de los inmuebles bajo ningún concepto podrán obstaculizar o impedir el libre paso de peatones, ciclistas, motorizados o acémilas. Los caminos-senderos o chaquiñanes existentes desde hace varios años y de uso tradicional por sus pobladores se mantendrán habilitados y no podrán tener un ancho menos a 1.5 metros en toda la zona rural del cantón.

**Red vial provincial:** Se define como red vial provincial al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, cumplen con alguna de las siguientes características:

Comunican las cabeceras cantonales entre sí. Comunican las cabeceras parroquiales rurales entre sí. Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales. Comunican asentamientos humanos entre sí. Comunican cabeceras cantonales, parroquiales rurales, asentamientos humanos con la red vial estatal.



**Red vial cantonal urbana:** Se entiende por red vial cantonal urbana cuya competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.

### **Planes Urbanísticos Complementarios Y Unidades De Actuación Urbanística**

Según el Art. 31 de la LOOTUGS 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: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Hay que tomar en cuenta que los planes complementarios están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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:

La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

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.

La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

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

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones



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

Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.

Se identifica que a futuro podría elaborarse planes complementarios para las cabeceras parroquiales urbanas para regular tratamientos locales y en el suelo rural para integrarlo a la zona urbana, de igual forma podría realizarse para asentamientos humanos rurales como Guayama San Pedro con fines de preservación del paisajismo y la cultura tradicional.

#### **Plan especial de suelo de protección en la red urbana de áreas verdes**

Aplica en todos los polígonos de intervención territorial con fines de preservación y fortalecimiento de áreas verdes y riberas de quebradas naturales o forestación de zonas periurbanas o de pendientes muy pronunciadas.

#### **Plan especial de equipamiento y espacio público**

Aplica a todos los polígonos urbanos de intervención territorial del cantón, su objetivo es planificar de manera integral el espacio público y los equipamientos. Este plan a de enfocarse en el espacio público de circulación (aceras, vías, ciclovías, entre otros) como el articulador del espacio público efectivo y de los equipamientos. Por ello, este plan especial ha de considerarse las calles que colindan con las zonas de protección de quebradas naturales, zonas en las que se planifica la construcción de equipamiento urbano (ciclo vía), construcción de equipamiento público (camal municipal), espacios recreativos urbanos en las cinco parroquias del cantón.

#### **Plan especial vial de movilidad.**

Plan aplicado al cantón Sigchos que proponga una mejor estructura funcional de la red vial y de la movilidad, que mejore la conectividad y garantice la facilidad



de los desplazamientos; esto incluye la reestructuración funcional de la red vial existente y de los medios de transporte actuales, el establecimiento de jerarquía vial que incluya equitativamente a todos los actores de la movilidad y un modelo de gestión integrado del transporte público, entre otros aspectos.

Como principios conceptuales el plan ha de considerar la pirámide invertida de la movilidad, la preocupación por mejorar la experiencia de los peatones en el espacio público y las super manzanas como posible modelo funcional. Finalmente, este plan especial contemplará las determinaciones establecidas en el Plan especial de equipamiento y espacio público, debido a su estrecha relación en cuanto a la prioridad de peatones y ciclistas como los protagonistas de la movilidad sostenible.

### **Plan especial de asentamientos humanos concentrados en suelo rural**

Aplicado a los asentamientos humanos rurales concentrados en suelo rural de producción, que deberán ser delimitados técnicamente para regular con el presente instrumento el fraccionamiento en dichos asentamientos, así como el territorio rural restante que no abarque zonas de reserva. Estos asentamientos se constituirán en unidades de actuación en suelo rural establecidas por el GAD Municipal Sigchos.

El GAD Municipal en el área rural deberá identificar mediante un plan especial la zona de ubicación de un futuro relleno sanitario una vez que el relleno sanitario de Aliso cumpla su vida útil, de igual forma deberá en el corto plazo establecer zonas de escombreras para las cinco parroquias del cantón.

### **Intervención en suelo rural**

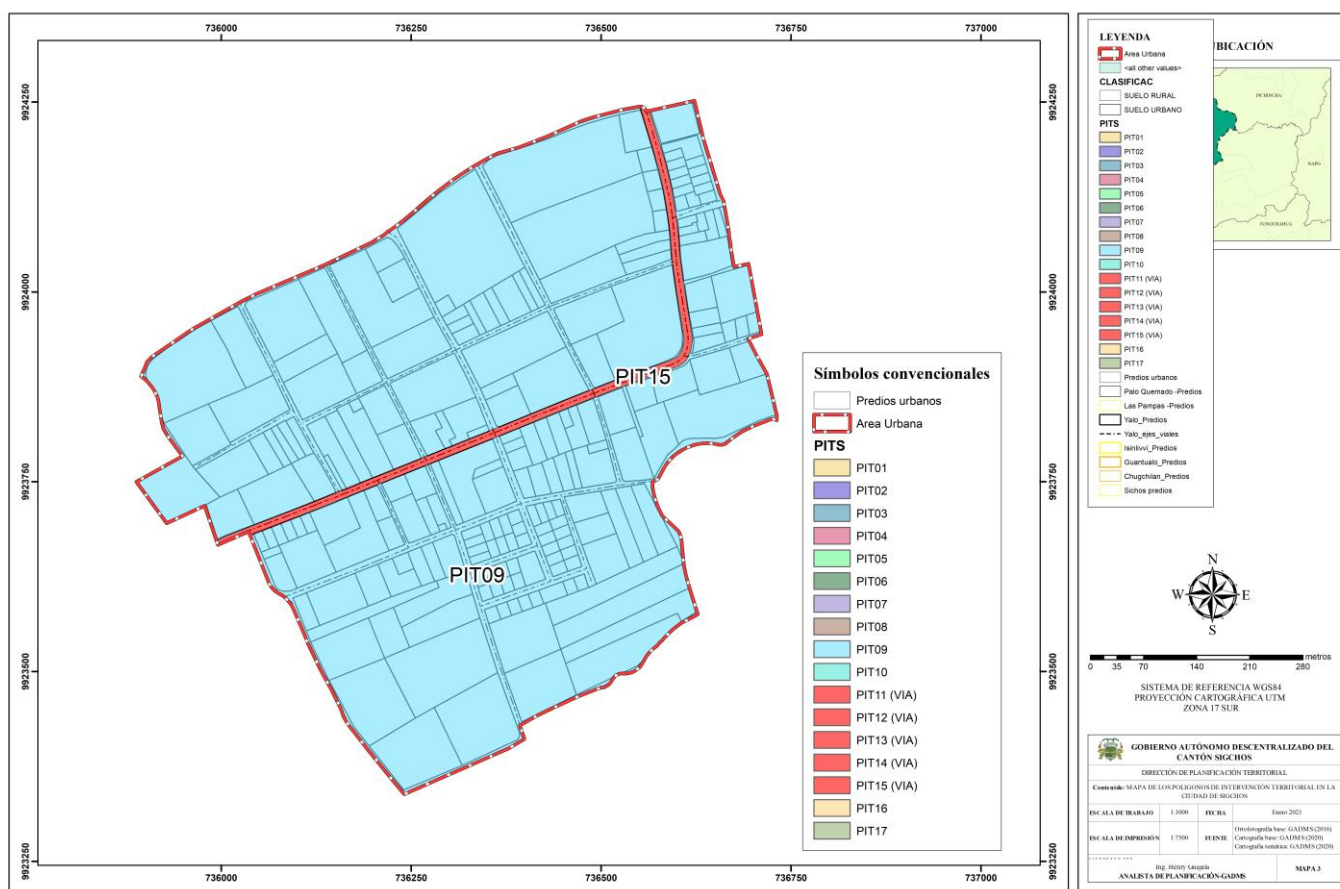
El presente instrumento no ha establecido polígonos de intervención en las zonas rurales sin embargo la entidad municipal en base a su competencia y en coordinación con el GAD Provincial de Cotopaxi deberá establecer planes especiales de intervención en suelo rural con fines de mejorar la producción agrícola, de recuperación del suelo, y de preservación de la naturaleza y en especial del cuidado de cuencas hídricas que sirven para uso humano y riego.

La preservación de la reserva ecológica Los Ilinizas y de otros Bosques protectores del cantón debe ser fortalecida por parte del MATTE con una mayor presencia en el cantón Sigchos, aspecto que permitirá aportar directamente al fortalecimiento del turismo y la siembra y cosecha del agua.

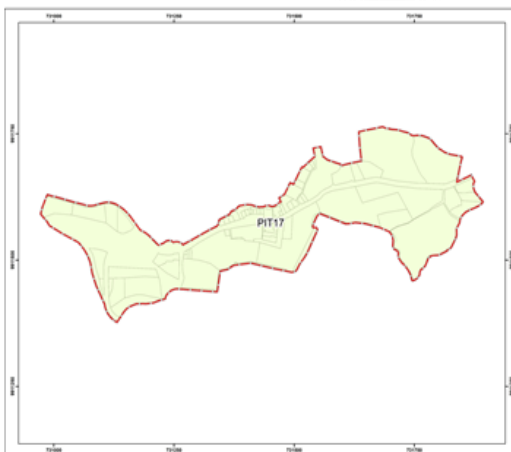
Artículo 3.- innumerado. - En la página 17 del Componente Estructurante, luego de la







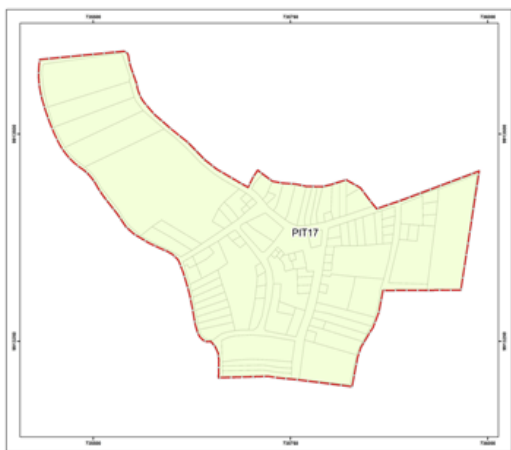
Mapa22 Distribución de los PITs en la Zona Urbana de Yaló – Parroquia Sigchos



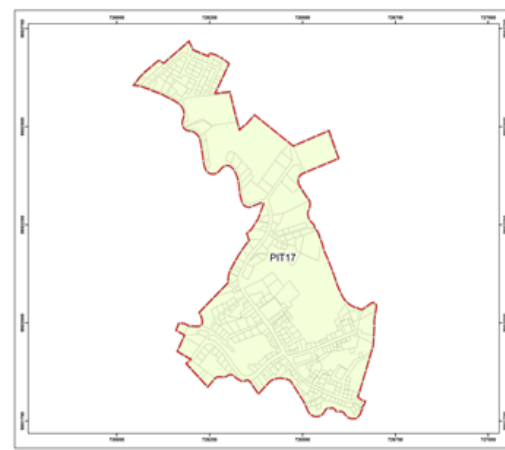
**CHUGCHILAN**



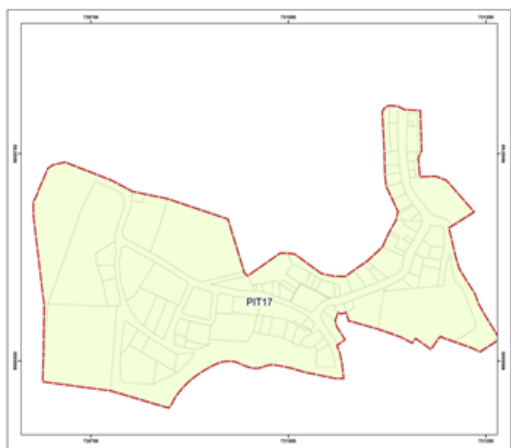
**ISINLIVÍ**



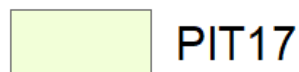
**GUANTUALÓ**



**LAS PAMPAS**



**PALO QUEMADO**



*Mapa 23 Distribución de los PITs en las Zonas Urbana de las Parroquias de Chugchilán, Isinliví, Guantualó, Las Pampas, y Palo Quemado*



**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 1**



| N. PISOS | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COS/CUS MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION       | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|----------|-------------|---------------|----------------|----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
| M2       | M2          | ML            | %              |                            | F                                         | L | P |                      |
| 3        | 200         | 8             | 84             | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4        | 250         | 10            | 85             | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |

**DETERMINANTES ADICIONALES**

En construcción de edificación DV se calculará con la formula  $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$

En Urbanizaciones DV se calculará con la formula  $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$

Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda DV a los predios con construcciones de hasta 4 pisos.

Mapa 24 Mapa de intervención territorial 01





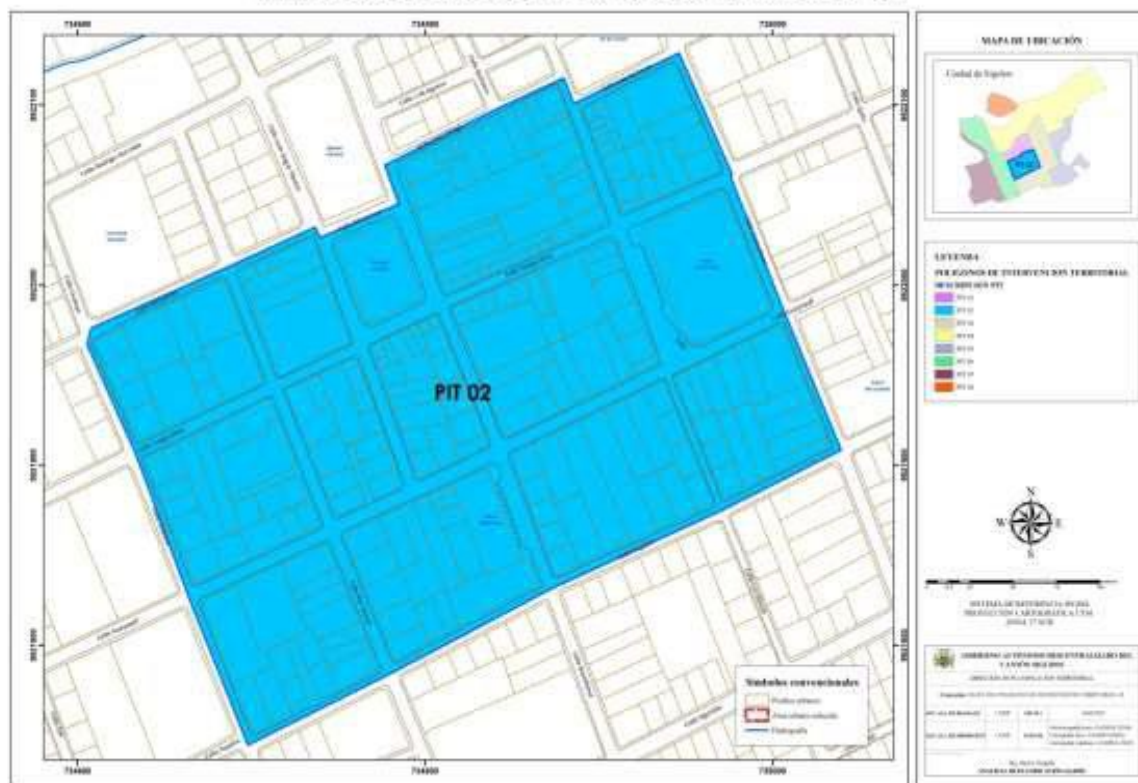
# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador



## CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 2

### MAPA DEL POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL- 02



| N. PISOS | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COS/CUS MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION       | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|----------|-------------|---------------|----------------|----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
|          |             |               |                |                            | F                                         | L | P |                      |
| M2       | M2          | ML            | %              |                            |                                           |   |   |                      |
| 3        | 200         | 10            | 85             | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4        | 250         | 12            | 70             | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 3 | 3 | 25-80 VIV / HA       |

### DETERMINANTES ADICIONALES

En construcción de edificación DV se calculará con la formula  $DV = \text{Número de viviendas propuesto} / \text{Superficie de lote en Ha}$

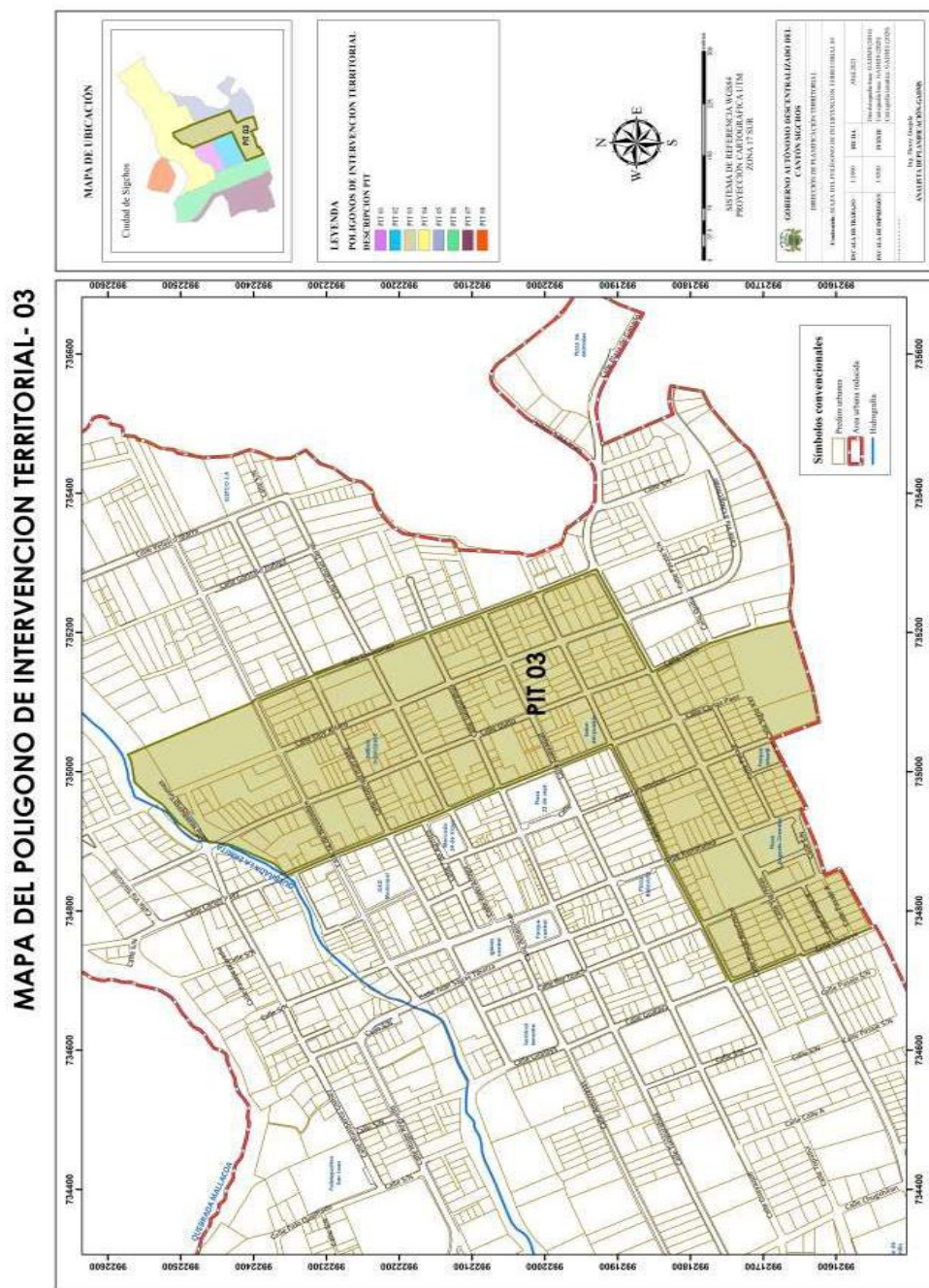
En Urbanizaciones DV se calculará con la formula  $DV = \text{Número de viviendas propuesto} / \text{Superficie de lote en Hectáreas}$

Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda DV a los predios con construcciones de hasta 4 pisos.

Mapa 25 Mapa de intervención territorial 02



CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 3



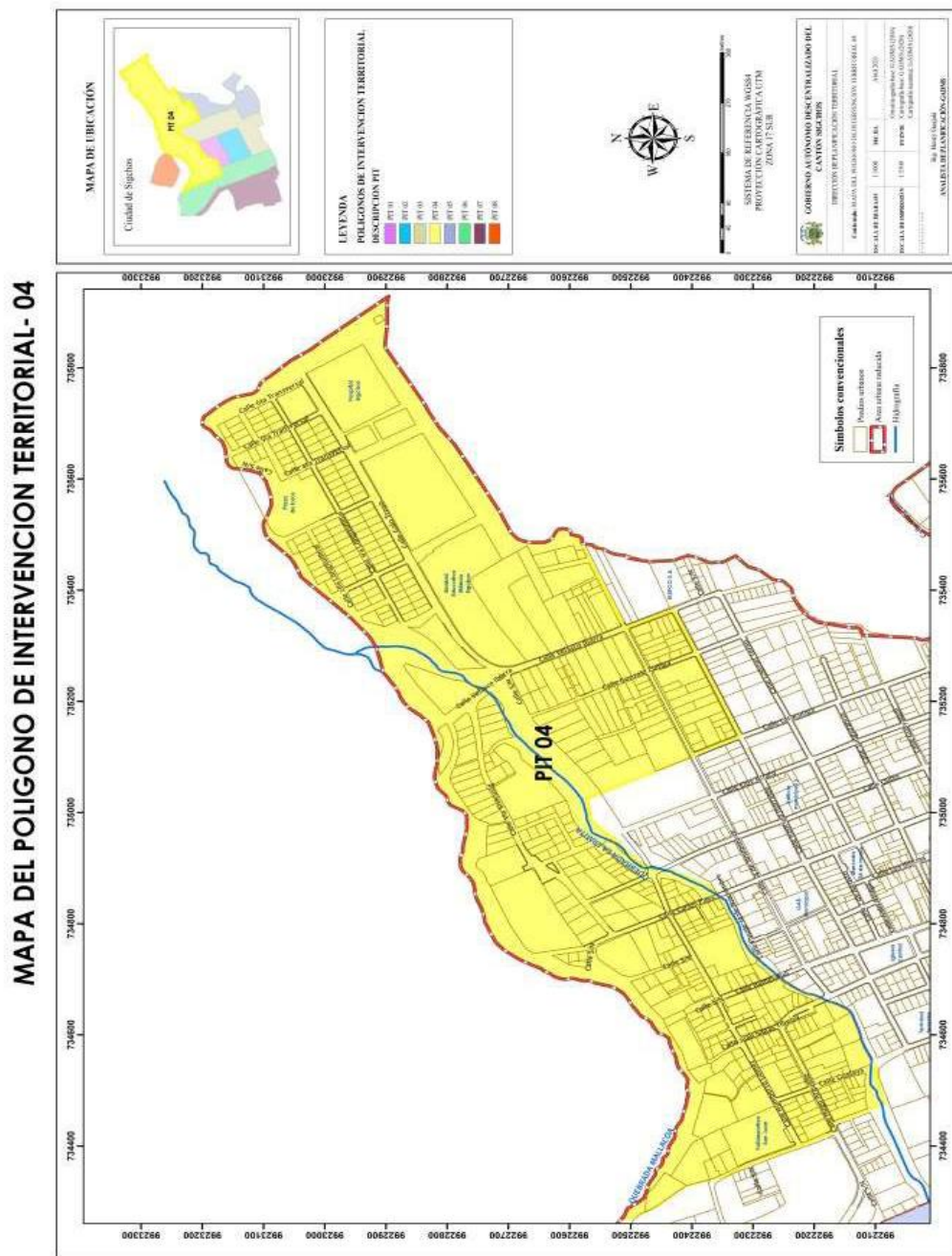
| N. PISO S | LOTE MINIMO | FRENT E MINIMO | COS/CU S MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION       | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|-----------|-------------|----------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
|           |             |                |                 |                            | E                                         | I | P |                      |
| 3         | 200         | 10             | 85              | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4         | 250         | 12             | 74              | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 3 | 3 | 25-80 VIV / HA       |

Mapa 26 Mapa de intervención territorial 03





CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 4

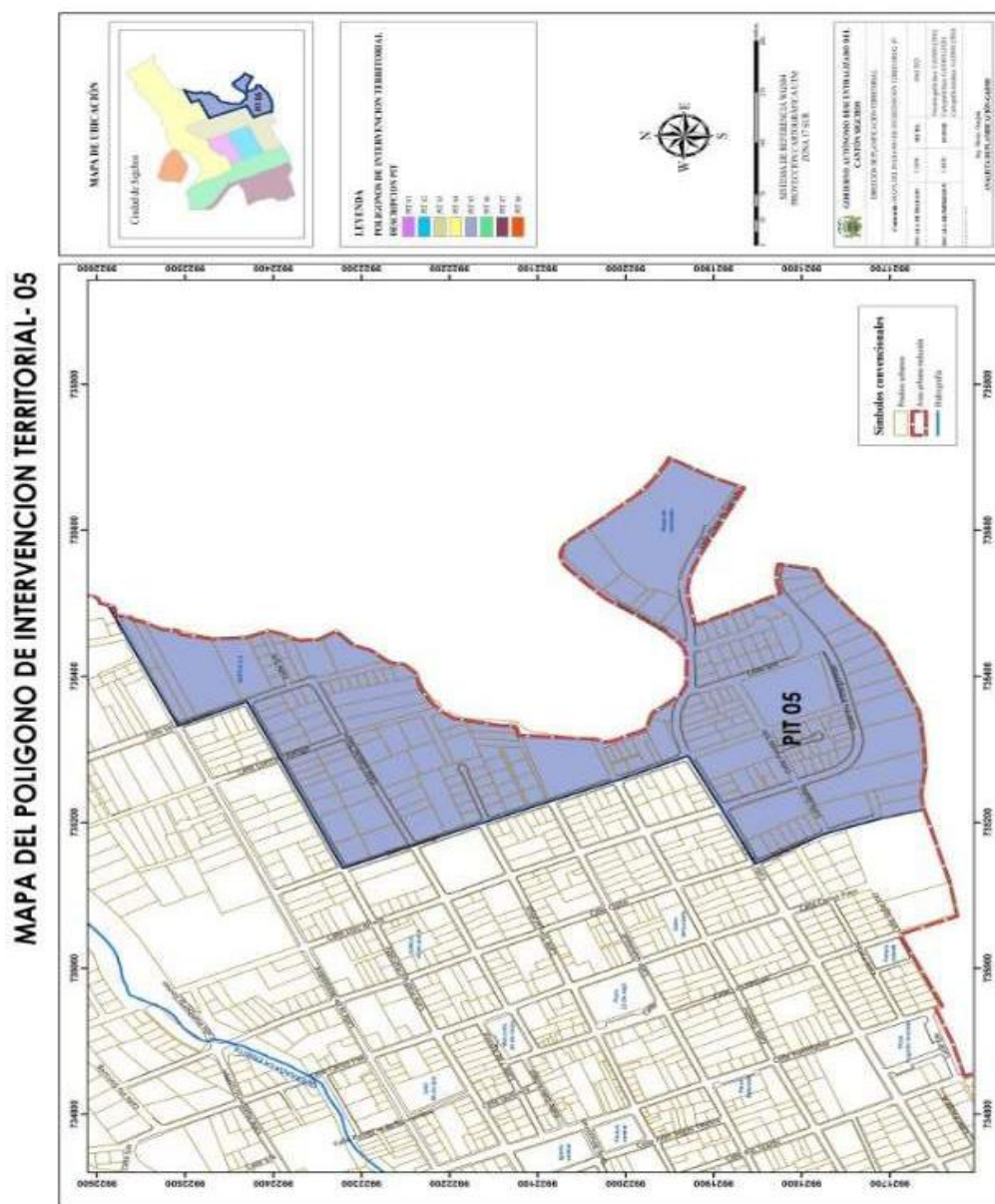


Mapa 27 Mapa de intervención territorial 04

| N. PISO S | LOTE MINIM O | FRENT E MINIM O | COS/CU S MAXIM O | TIPO DE IMPLANTACIO N       | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|-----------|--------------|-----------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
|           |              |                 |                  |                             | F                                         | L | P |                      |
| M2        | M2           | ML              | %                |                             |                                           |   |   |                      |
| 3         | 200          | 10              | 79               | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4         | 250          | 12              | 74               | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL  | 0                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |
|           |              |                 | 237              |                             |                                           |   |   |                      |
|           |              |                 | 296              |                             |                                           |   |   |                      |



CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 5



Mapa 28 Mapa de intervención territorial 05

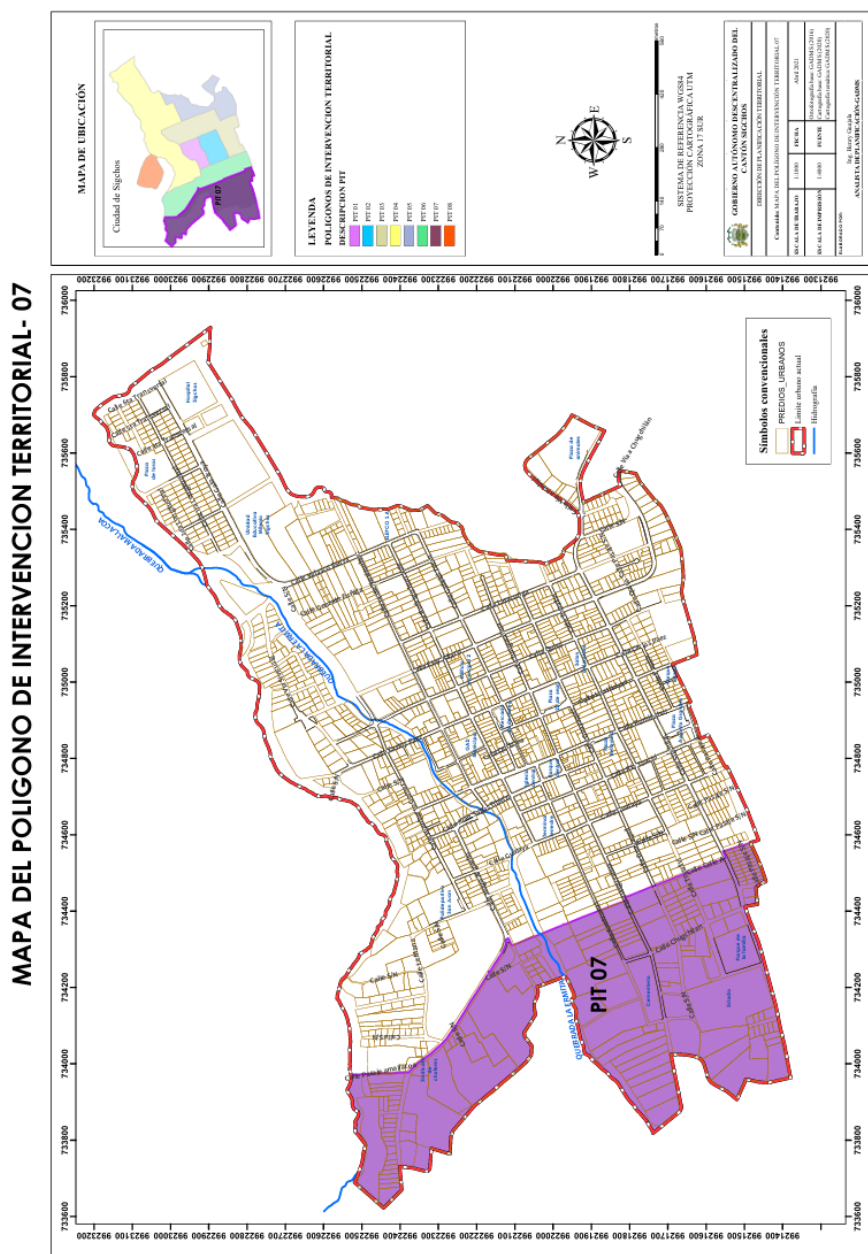
| N. PISOS | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COS/CU S MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION        | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|----------|-------------|---------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
|          |             |               |                 |                             | F                                         | L | P |                      |
| M2       | M2          | ML            | %               |                             |                                           |   |   |                      |
| 3        | 200         | 10            | 59              | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 3        | 250         | 10            | 61              | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4        | 300         | 12            | 60              | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL  | 0                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |







**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 7**



Mapa 30 Mapa de intervención territorial 07

| N. PISO S | LOTE MINIM O | FRENT E MINIM O | COS/CU S MAXIM O | TIPO DE IMPLANTACIO N       | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|-----------|--------------|-----------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
| M2        | M2           | ML              | %                |                             | F                                         | L | P |                      |
| 3         | 200          | 10              | 70               | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 3         | 250          | 10              | 53               | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 30-66 VIV / HA       |
| 4         | 300          | 15              | 48               | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL  | 0                                         | 3 | 3 | 30-66 VIV / HA       |

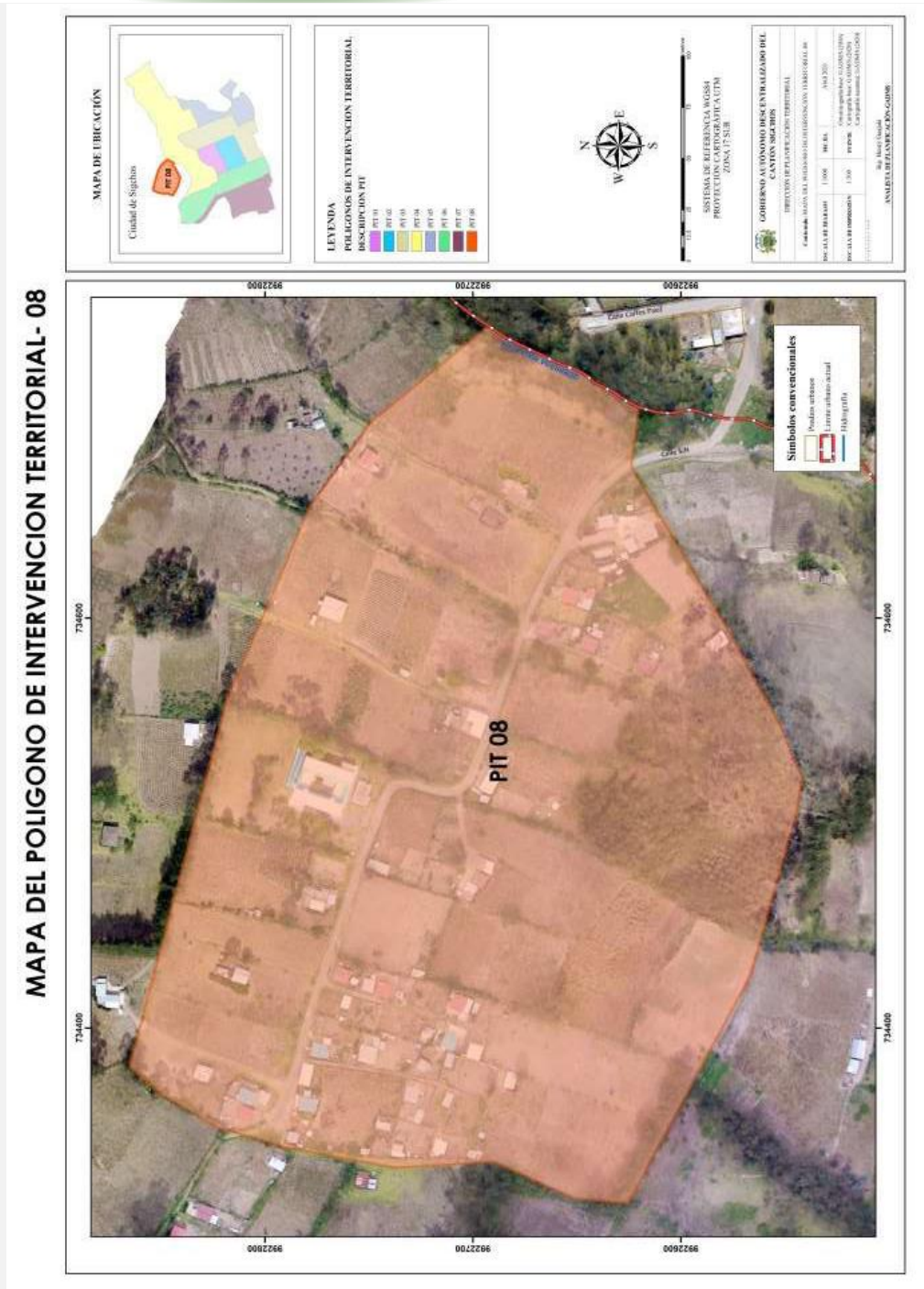


# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador



## CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 8

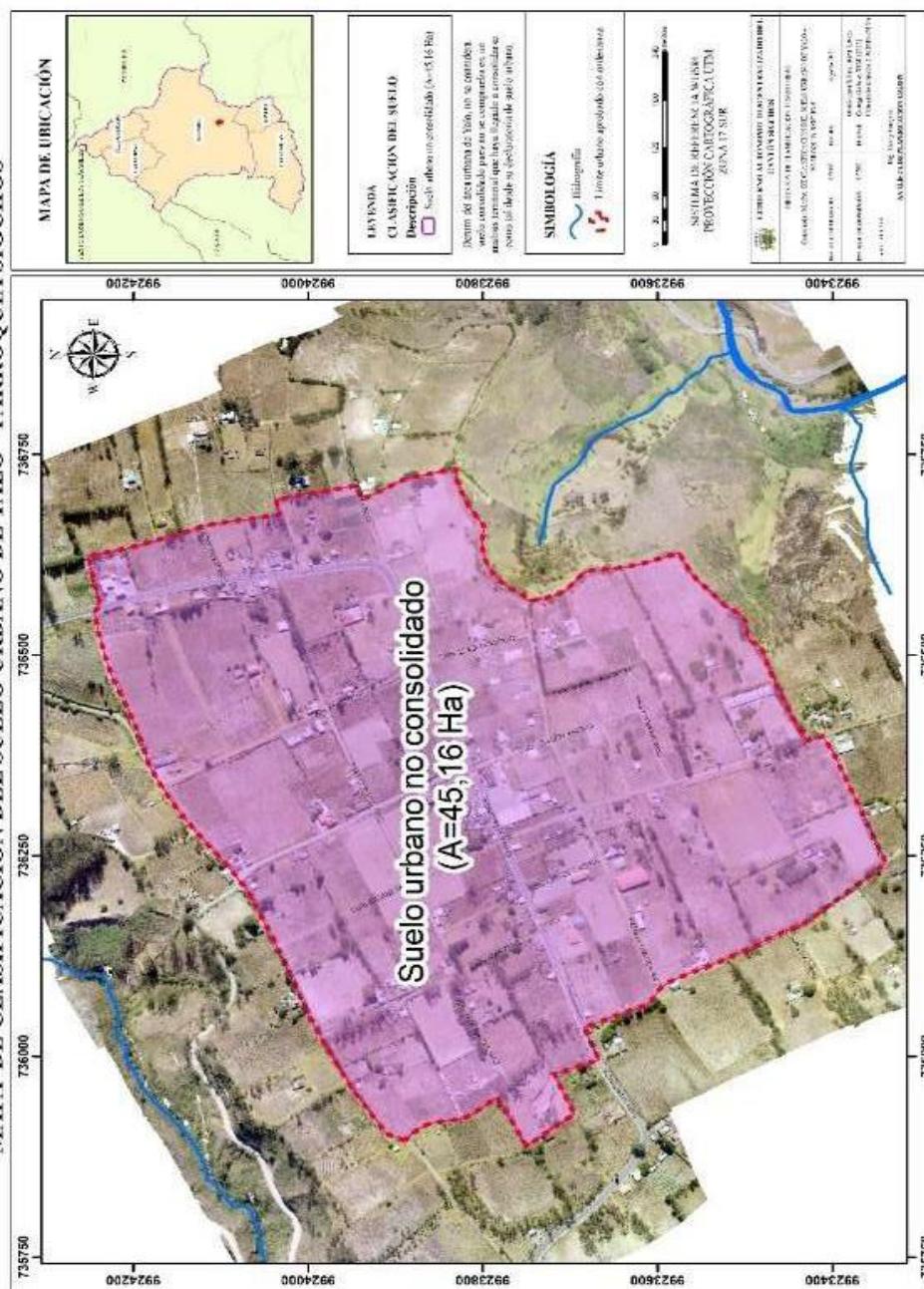


Mapa 31 Mapa de intervención territorial 08

| N. PISO S | LOTE MINIM O | FRENT E MINIM O | COS/CU S MAXIM O | TIPO DE IMPLANTACIO N      | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|-----------|--------------|-----------------|------------------|----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
| M2        | M2           | ML              | %                |                            | F                                         | L | P |                      |
|           |              |                 | 53<br>159<br>224 | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL |                                           |   |   |                      |
| 2         | 250          | 12              |                  |                            | 0                                         | 3 | 3 | 25-80 VIV / HA       |



## MAPA DE CLASIFICACION DEL SUELO URBANO DE YALO - PARROQUIA SIGCHOS



| N. PISO S | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COS/CUS MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION       | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|-----------|-------------|---------------|----------------|----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
| M2        | M2          | ML            | %              |                            | F                                         | L | P |                      |
| 3         | 300         | 12            | 171            | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 3 | 3 | 30-66 VIV / HA       |
| 4         | 350         | 15            | 208            | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 3 | 3 | 30-66 VIV / HA       |





CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 10

**MAPA DE LA ZONA INDUSTRIAL - SECTOR TILIGUILA**

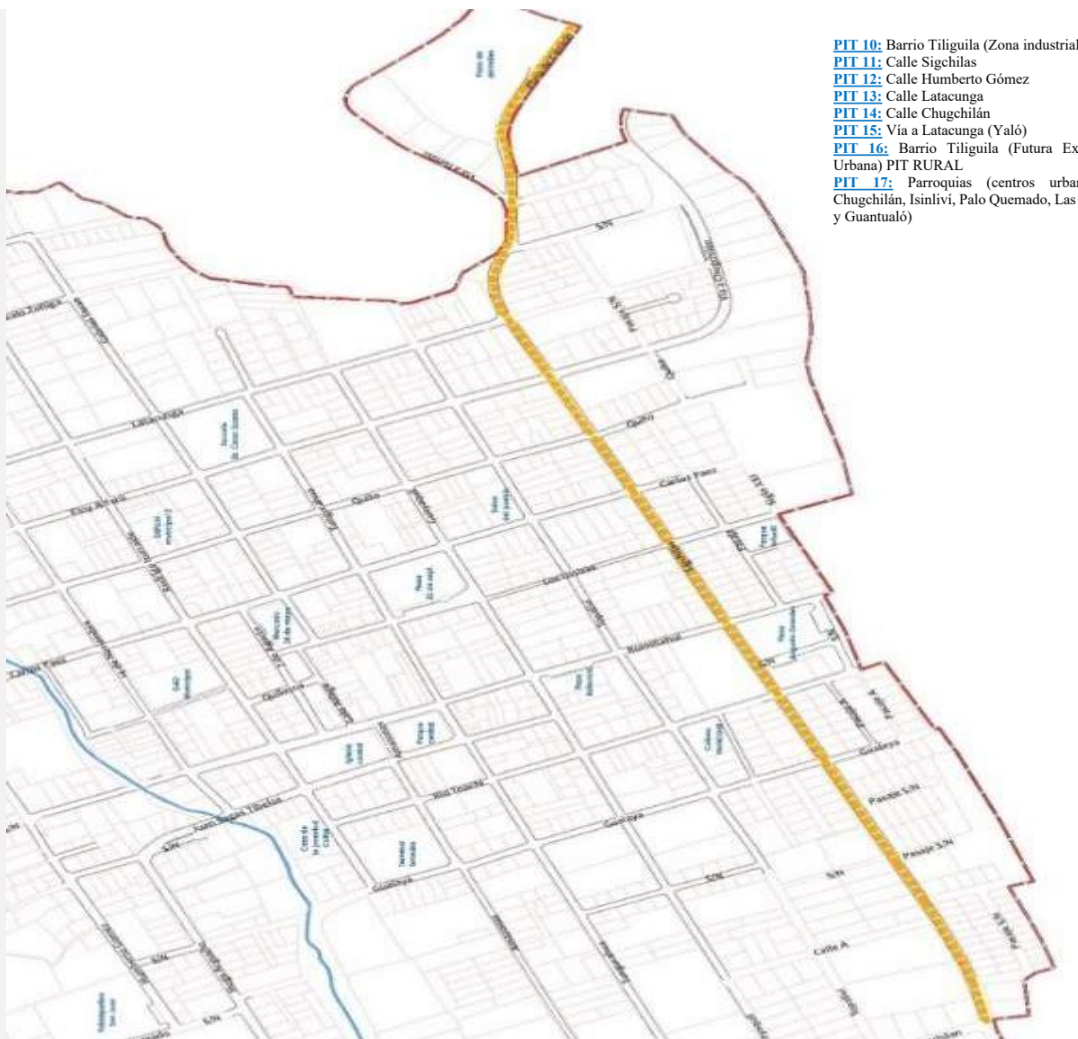


Mapa 33 Mapa de intervención territorial 10

| N. PISO S | LOTE MINIM O | FRENT E MINIM O | COS/CU S MAXIM O | TIPO DE IMPLANTACIO N      | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|-----------|--------------|-----------------|------------------|----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
|           |              |                 |                  |                            | F                                         | L | P |                      |
| M2        | M2           | ML              | %                |                            |                                           |   |   |                      |
| 2         | 500          | 15              | 120              | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 3 | 3 | NO APLICA            |



**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 11**



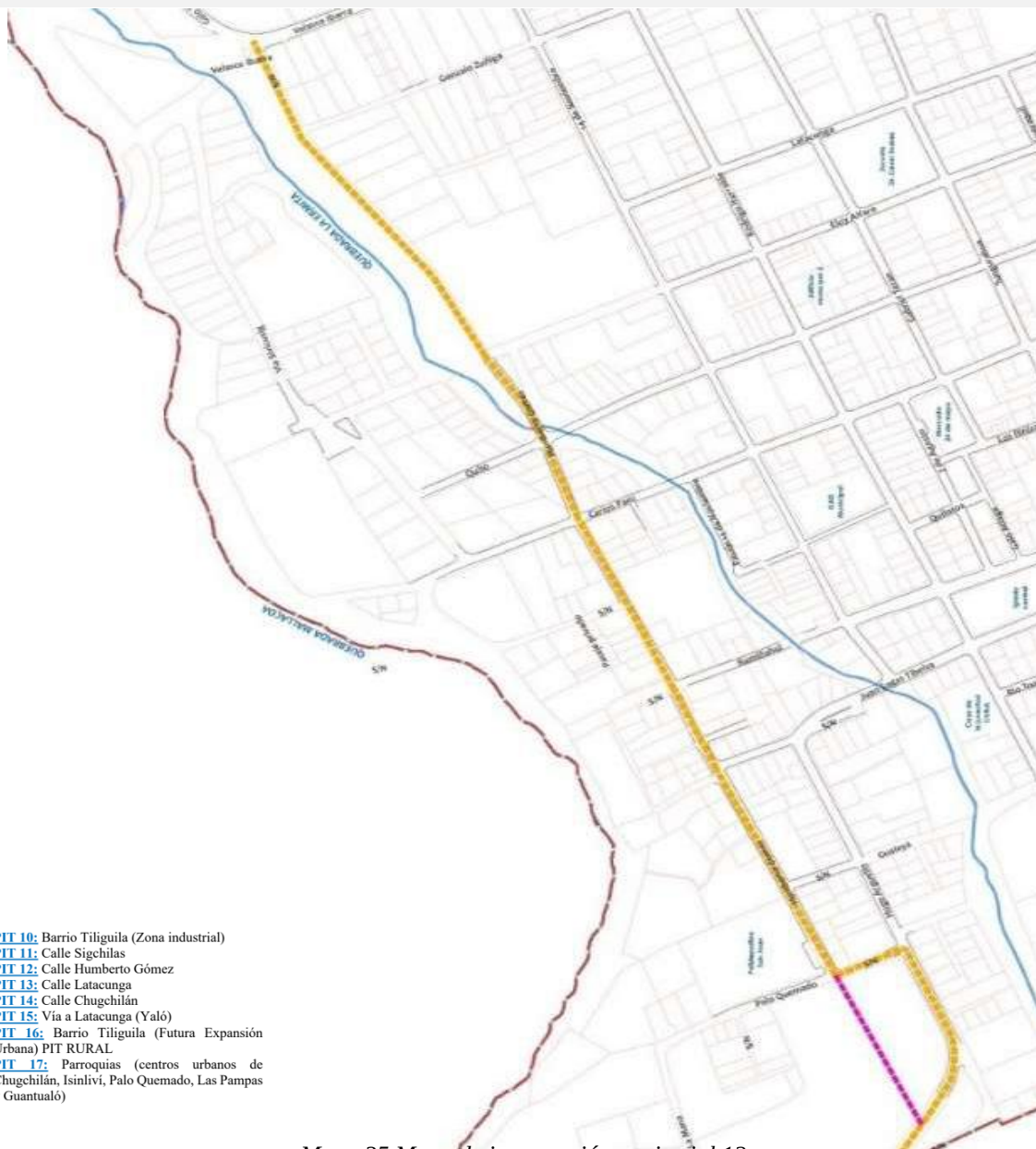
**PIT 10:** Barrio Tiliguila (Zona industrial)  
**PIT 11:** Calle Sigchilas  
**PIT 12:** Calle Humberto Gómez  
**PIT 13:** Calle Latacunga  
**PIT 14:** Calle Chugchilán  
**PIT 15:** Vía a Latacunga (Yaló)  
**PIT 16:** Barrio Tiliguila (Futura Expansión Urbana) PIT RURAL  
**PIT 17:** Parroquias (centros urbanos de Chugchilán, Isinlivi, Palo Quemado, Las Pampas y Guantualó)

*Mapa 34 Mapa de intervención territorial 11*

| N. PISOS | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COS/CUS MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION                    | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|----------|-------------|---------------|----------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
|          |             |               |                |                                         | F                                         | L | P |                      |
| M2       | M2          | ML            | %              |                                         |                                           |   |   |                      |
| 3        | 200         | 10            | 75             | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL             | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4        | 300         | 12            | 65             | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR. | 0                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |
| 6        | 500         | 15            | 65             | AISLADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR. | 3                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |
| 8        | 550         | 18            | 65             | AISLADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR. | 3                                         | 3 | 5 | 33-50 VIV / HA       |



CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 12



**PIT 10:** Barrio Tiliguila (Zona industrial)  
**PIT 11:** Calle Sigchilas  
**PIT 12:** Calle Humberto Gómez  
**PIT 13:** Calle Latacunga  
**PIT 14:** Calle Chugchilán  
**PIT 15:** Vía a Latacunga (Yaló)  
**PIT 16:** Barrio Tiliguila (Futura Expansión Urbana) PIT RURAL  
**PIT 17:** Parroquias (centros urbanos de Chugchilán, Isinlivi, Palo Quemado, Las Pampas y Guantualó)

Mapa 35 Mapa de intervención territorial 12

| N. PISO S | LOTE MINIM O | FRENT E MINIM O | COS/CU S MAXIM O | TIPO DE IMPLANTACIO N                   | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|-----------|--------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
| M2        | M2           | ML              | %                |                                         | F                                         | L | P |                      |
| 4         | 200          | 10              | 75               | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL             | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4         | 300          | 12              | 65               | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR. | 0                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |
| 4         | 400          | 15              | 65               | ASLADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR.  | 3                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |



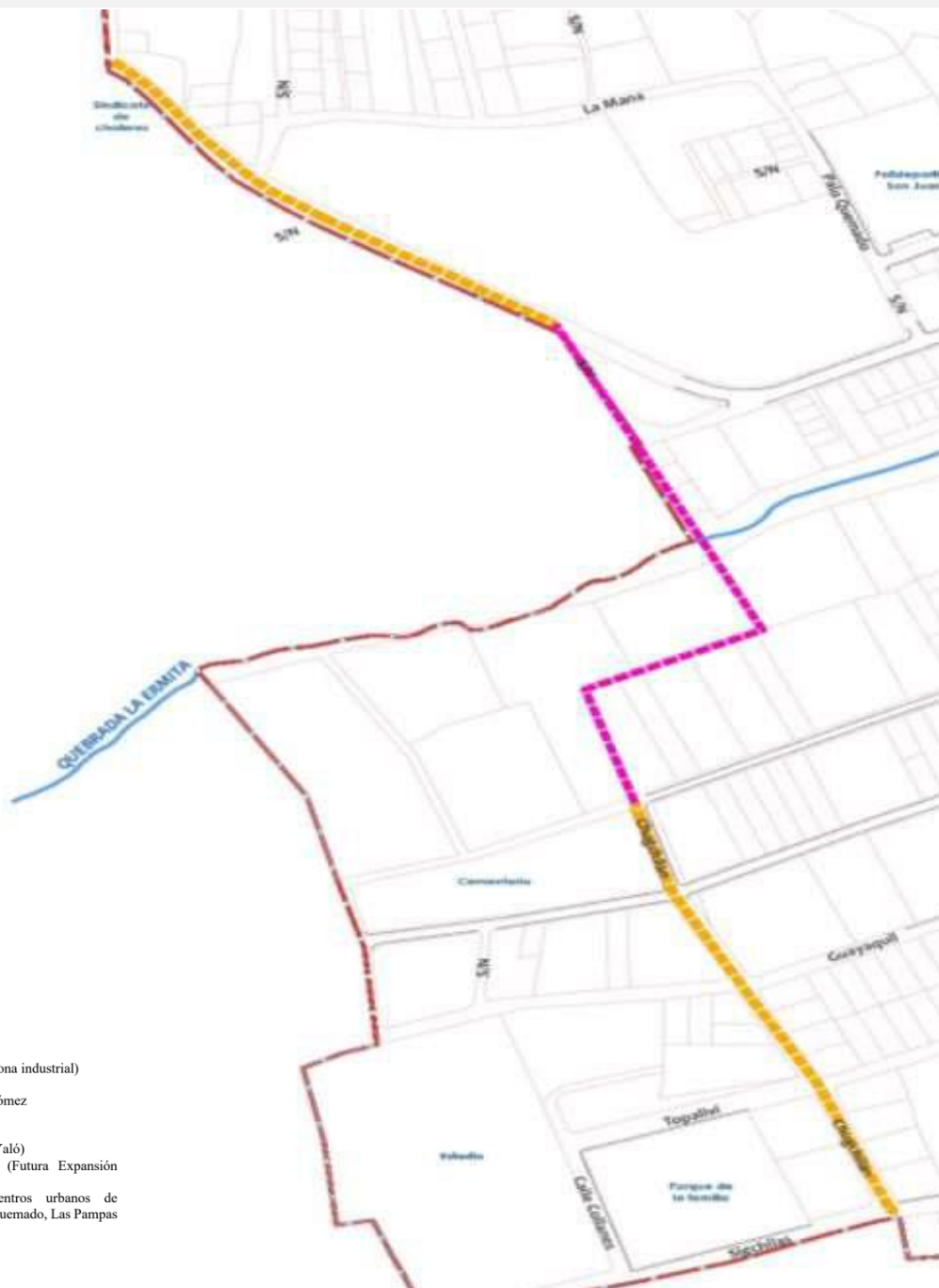
[illegible]

| N. PISOS | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COS/CUS MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION                   | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|----------|-------------|---------------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
| M2       | M2          | ML            | %              |                                        | F                                         | L | P |                      |
| 3        | 200         | 10            | 225            | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL            | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4        | 250         | 12            | 180            | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR | 0                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |





CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 14



**PIT 10:** Barrio Tiliguila (Zona industrial)  
**PIT 11:** Calle Sigchilán  
**PIT 12:** Calle Humberto Gómez  
**PIT 13:** Calle Latacunga  
**PIT 14:** Calle Chugchilán  
**PIT 15:** Vía a Latacunga (Yaló)  
**PIT 16:** Barrio Tiliguila (Futura Expansión Urbana) PIT RURAL  
**PIT 17:** Parroquias (centros urbanos de Chugchilán, Isinlivi, Palo Quemado, Las Pampas y Guantualó)

Mapa 37 Mapa de intervención territorial 14

| N. PISO S | LOTE MINIM O | FRENT E MINIM O | COS/C US MAXI MO | TIPO DE IMPLANTAC ION                   | RETIROS ALTERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|-----------|--------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
| M2        | M2           | ML              | %                |                                         | F                                         | L | P |                      |
| 3         | 200          | 10              | 75               | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL             | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4         | 250          | 12              | 45               | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR. | 0                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |

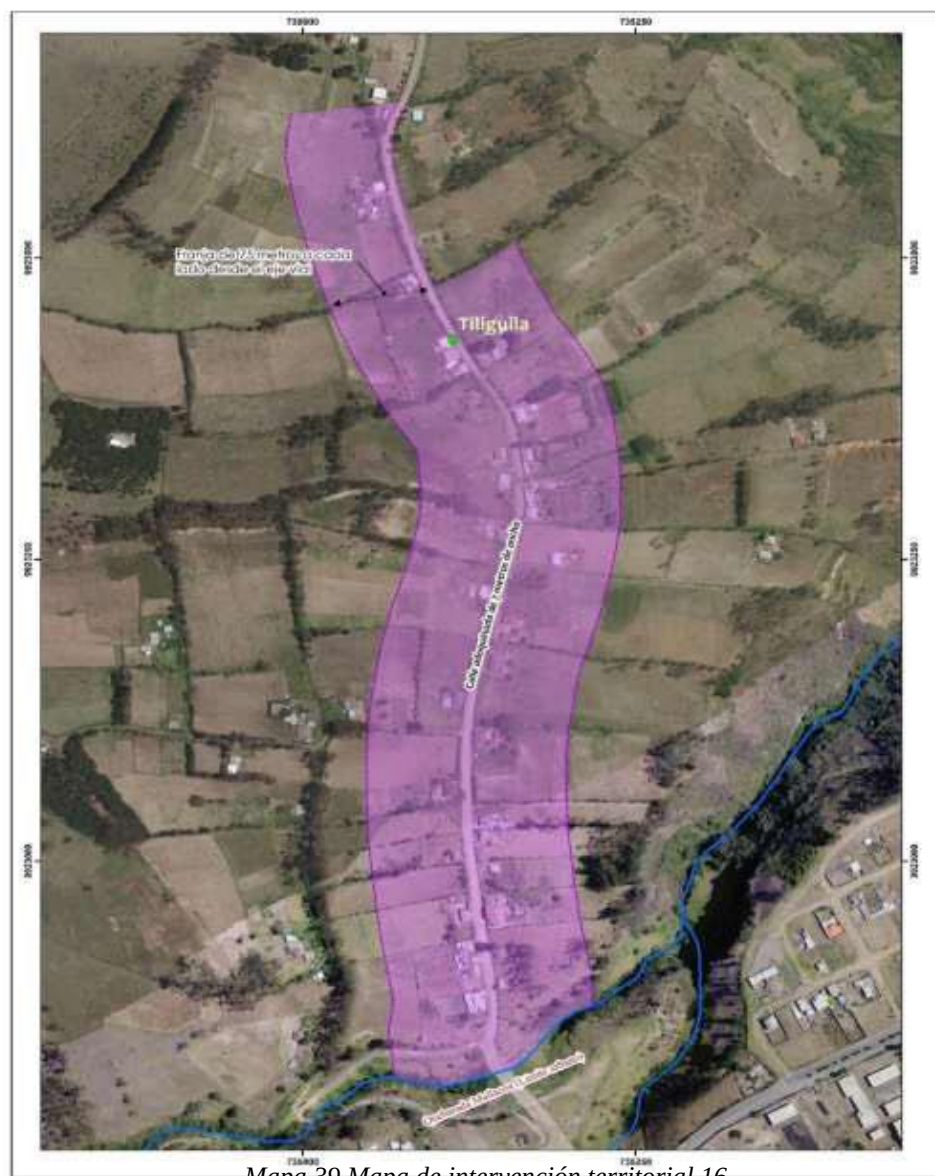
El mapa muestra una zona industrial y urbana con varias calles y zonas de expansión. Las calles principales incluyen: Calle Humberto Gómez, Calle Sigchilas, Calle Tiliguila, Calle Chugchilán, Calle Latacunga, Calle Yaló, Calle Expansión Urbana, Calle Barrio Tiliguila, Calle Centro Urbano de Chugchilán, Calle Isinlivi, Calle Palo Quemado, Calle Las Pampas y Calle Guantualó. Las zonas de expansión urbana están marcadas con líneas rojas discontinuas. Las zonas de expansión rural están marcadas con líneas verdes discontinuas. Las zonas de expansión urbana futura están marcadas con líneas azules discontinuas.

| ALTURA DE LA EDIFICACION | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COS/CUS MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION                    | RETIROS ALTERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|--------------------------|-------------|---------------|----------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
| M2                       | M2          | ML            | %              |                                         | F                                         | L | P |                      |
| 3                        | 200         | 10            | 225            | CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL             | 0                                         | 0 | 3 |                      |
| 4                        | 300         | 12            | 180            | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR. | 0                                         | 3 | 3 | 33-50 VIV / HA       |



CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 16

**MAPA DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA - SECTOR TILIGUILA**



Mapa 39 Mapa de intervención territorial 16

| N. PISO S | LOTE MINIM O | FRENT E MINIM O | COS/CU S MAXIM O | TIPO DE IMPLANTACIO N      | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |  |
|-----------|--------------|-----------------|------------------|----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|--|
| M2        | M2           | ML              | %                |                            | F                                         | L | P |                      |  |
|           |              |                 | 53               | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL |                                           |   |   | 25-80 VIV / HA       |  |
|           |              |                 | 159              |                            |                                           |   |   |                      |  |
| 2         | 250          | 12              | 224              |                            | 0                                         | 3 | 3 |                      |  |
|           |              |                 | 56               | PAREADA CON RETIRO FRONTAL |                                           |   |   | NO APLICA            |  |
| 3         | 350          | 15              | 224              |                            | 0                                         | 3 | 3 |                      |  |

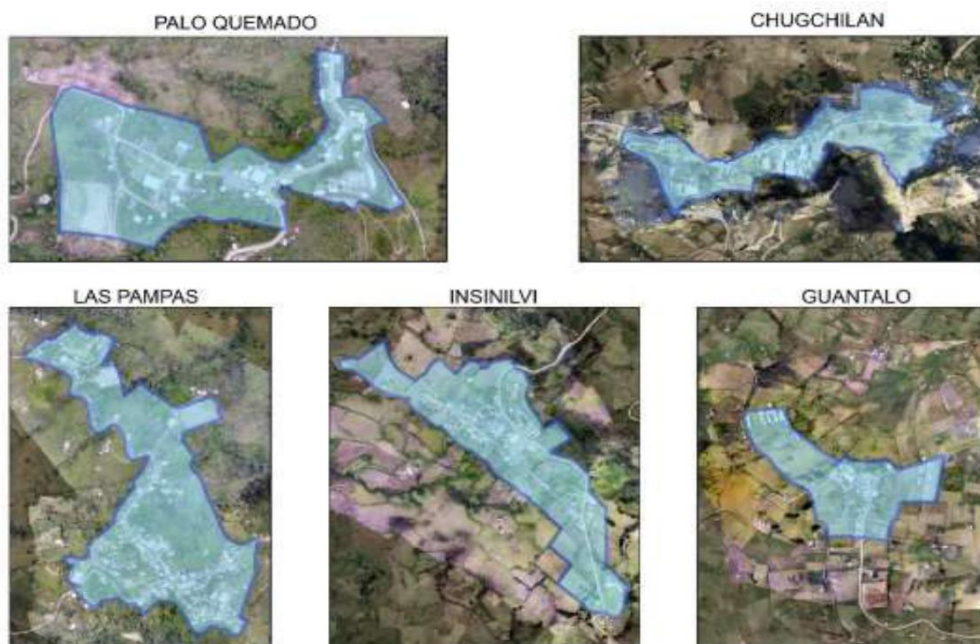




**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO**  
**PIT No 17**

**AREA DE DESARROLLO**

**USO PRINCIPAL: VIVIENDA Y COMERCIO**



*Mapa 40 Mapa de intervención territorial 17*

| N. PISOS | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COS/CU S MAXIMO | TIPO DE IMPLANTACION       | RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES |   |   | DENSIDAD DE VIVIENDA |
|----------|-------------|---------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------------------|---|---|----------------------|
|          |             |               |                 |                            | F                                         | L | P |                      |
| M2       | M2          | ML            | %               |                            |                                           |   |   |                      |
| 3        | 200         | 10            | 85<br>255       | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 0 | 3 | 25-80 VIV / HA       |
| 4        | 250         | 12            | 74<br>296       | PAREADA SIN RETIRO FRONTAL | 0                                         | 3 | 3 | 25-80 VIV / HA       |

**DETERMINANTES ADICIONALES**

En construcción de edificación DV se calculará con la formula DV= Número de viviendas propuesto/ Superficie de lote en Hectáreas

En Urbanizaciones DV se calculará con la formula DV= Número de viviendas propuesto/ Superficie de lote en Hectáreas

Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda DV a los predios con construcciones de hasta 3 pisos.

El uso, ocupación y edificabilidad serán definidos en un plan específico.





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador

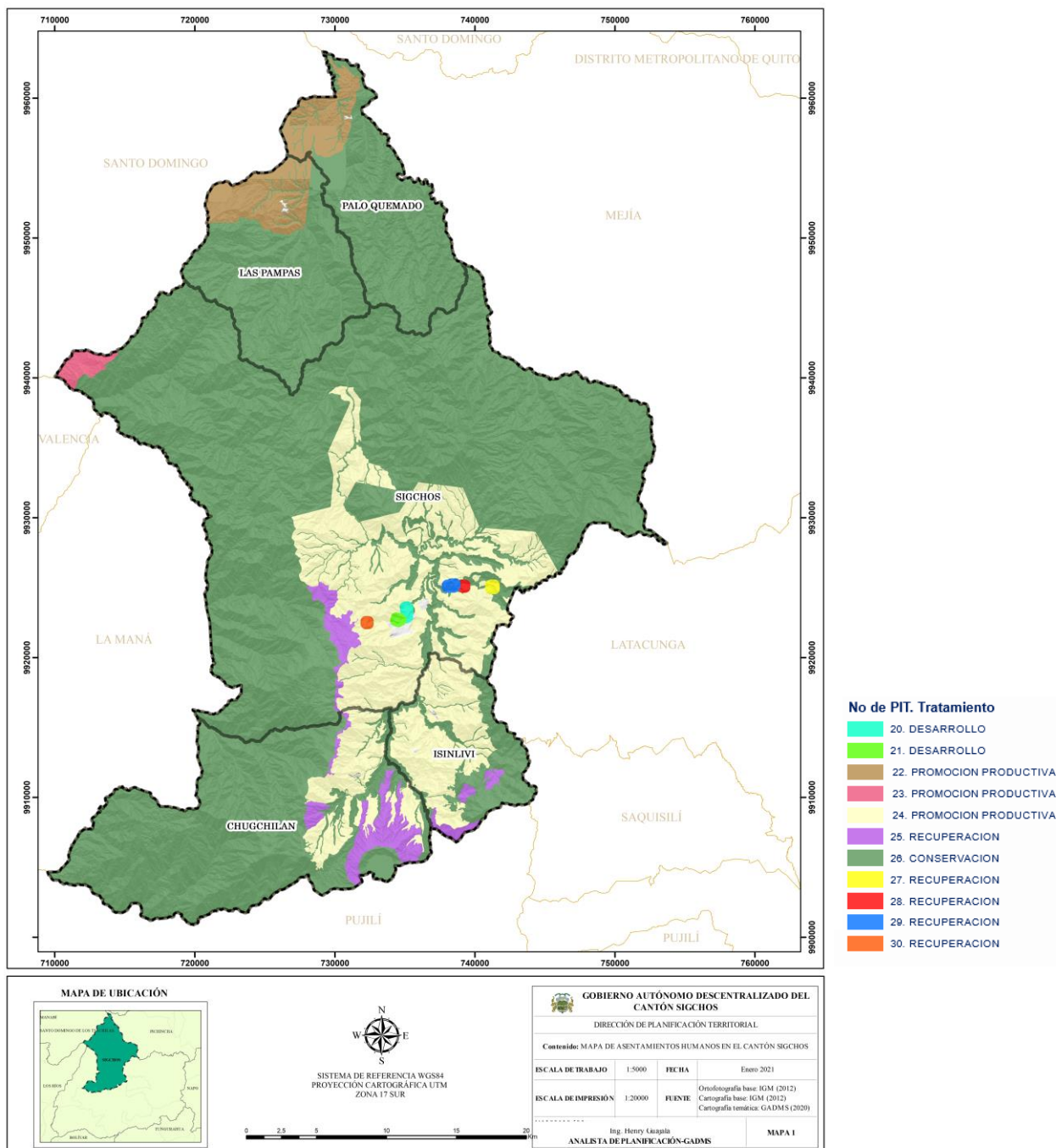


## 1.2. Polígonos de Intervención Territorial Rurales

Los polígonos de Intervención Territorial fueron determinados por medio de un análisis de la subclasificación del suelo rural, la zonificación espacial, y al tratamiento deseado. En el siguiente mapa se determinan los PITs con su tratamiento respectivo.

Se obtuvieron 10 PITs rurales, los cuales se describen en la siguiente tabla. La numeración para la diferenciación con los PITs urbanos empieza en el 20.

### MAPA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL CANTON SIGCHOS



Mapa 41 Polígonos de Intervención Territorial Rurales



TABLA 15 DESCRIPCIÓN DE LOS PITS RURALES

| PIT | SUBCLASIFICACION RURAL                      | TRATAMIENTO          | AREA      |
|-----|---------------------------------------------|----------------------|-----------|
| 20  | SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA             | DESARROLLO           | 13,06     |
| 21  | SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA             | DESARROLLO           | 9,14      |
| 22  | SUELO RURAL DE PRODUCCION                   | PROMOCION PRODUCTIVA | 4436,90   |
| 23  | SUELO RURAL DE PRODUCCION                   | PROMOCION PRODUCTIVA | 607,91    |
| 24  | SUELO RURAL DE PRODUCCION                   | PROMOCION PRODUCTIVA | 23864,35  |
| 25  | SUELO RURAL DE PRODUCCION                   | RECUPERACION         | 3255,86   |
| 26  | SUELO RURAL DE PROTECCION                   | CONSERVACION         | 103254,79 |
| 27  | SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO | RECUPERACION         | 9,00      |
| 28  | SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO | RECUPERACION         | 4,00      |
| 29  | SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO | RECUPERACION         | 12,00     |
| 30  | SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO | RECUPERACION         | 4,00      |

## 2. Determinación de Tratamientos Urbanísticos

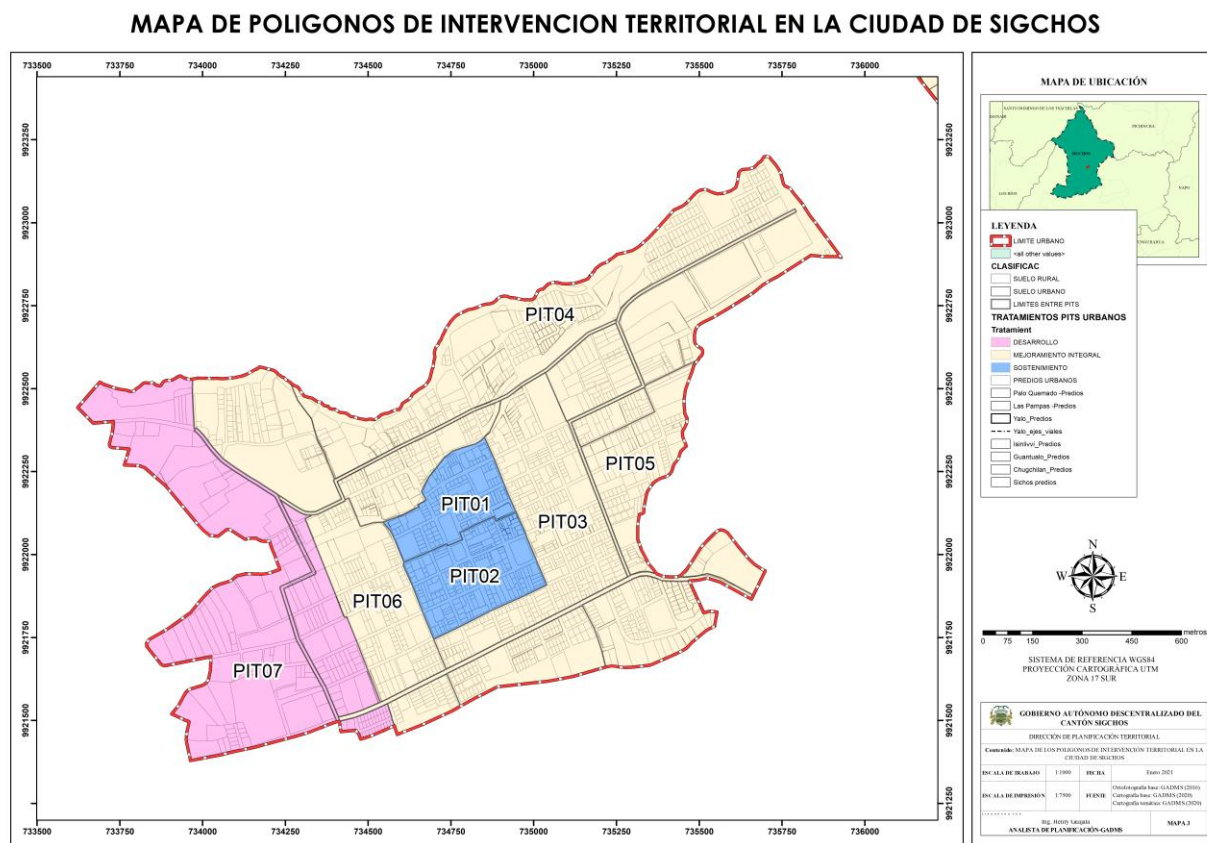
### 2.1. Tratamientos Suelo Urbano

Los tratamientos del suelo urbano que se pueden determinar para los PITs Urbanos son los siguientes de acuerdo al Art. 4 de la LOOGTUS (LOOGTUS 2016).

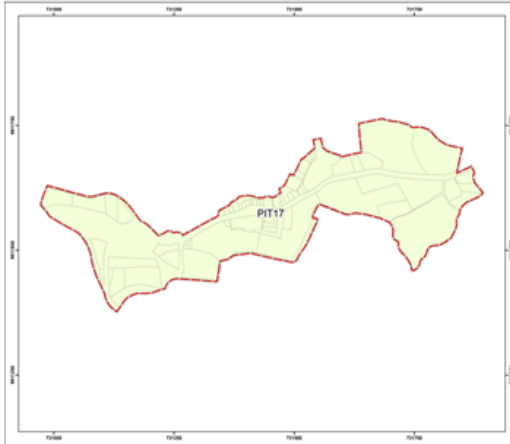
- a) Conservación. - Se asigna a zonas de alto valor histórico, cultural, paisajístico, etc.
- b) Consolidación. - Se asigna a zonas con déficit de espacio público.

- c) Desarrollo. - Se asigna a zonas que van a ser incorporadas en la trama urbanística.
- d) Mejoramiento Integral. - Se asigna a zonas donde se necesita intervenciones múltiples.
- e) Renovación. - Se asigna a zonas que se encuentran deterioradas (estructuras)
- f) Sostenimiento. - Se asigna a zonas en las que no se necesita intervención.

De acuerdo al análisis de cada una de las variables se determinó que para el suelo urbano se asignarán 3 tratamientos. Estos son: Sostenimiento, mejoramiento integral, y desarrollo. En los mapas siguientes se puede identificar a que PIT se asigna que tipo de tratamiento.



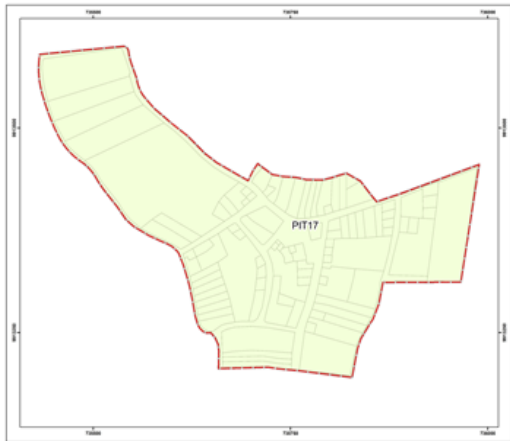
Mapa 42 Tratamientos Asignados a los PITs de la Zona Urbana de Sigchos, Parroquia Sigchos



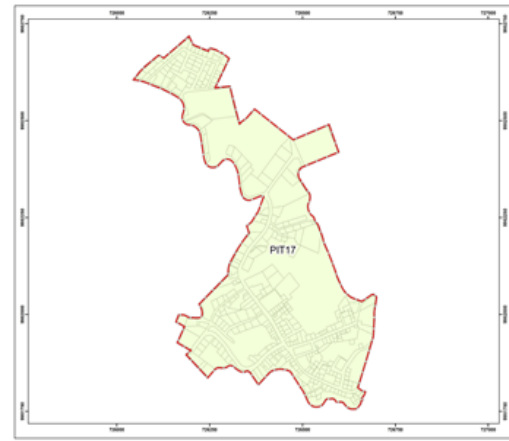
**CHUGCHILAN**



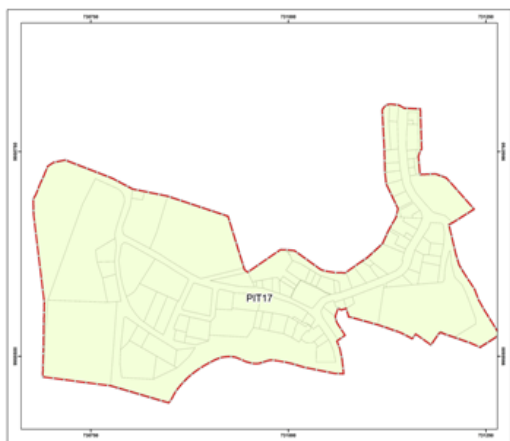
**ISINLIVÍ**



**GUANTUALÓ**

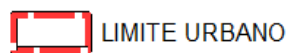


**LAS PAMPAS**



**PALO QUEMADO**

**Símbolos convencionales**



LÍMITE URBANO

**TRATAMIENTOS PITS URBANOS**

**Tratamiento**

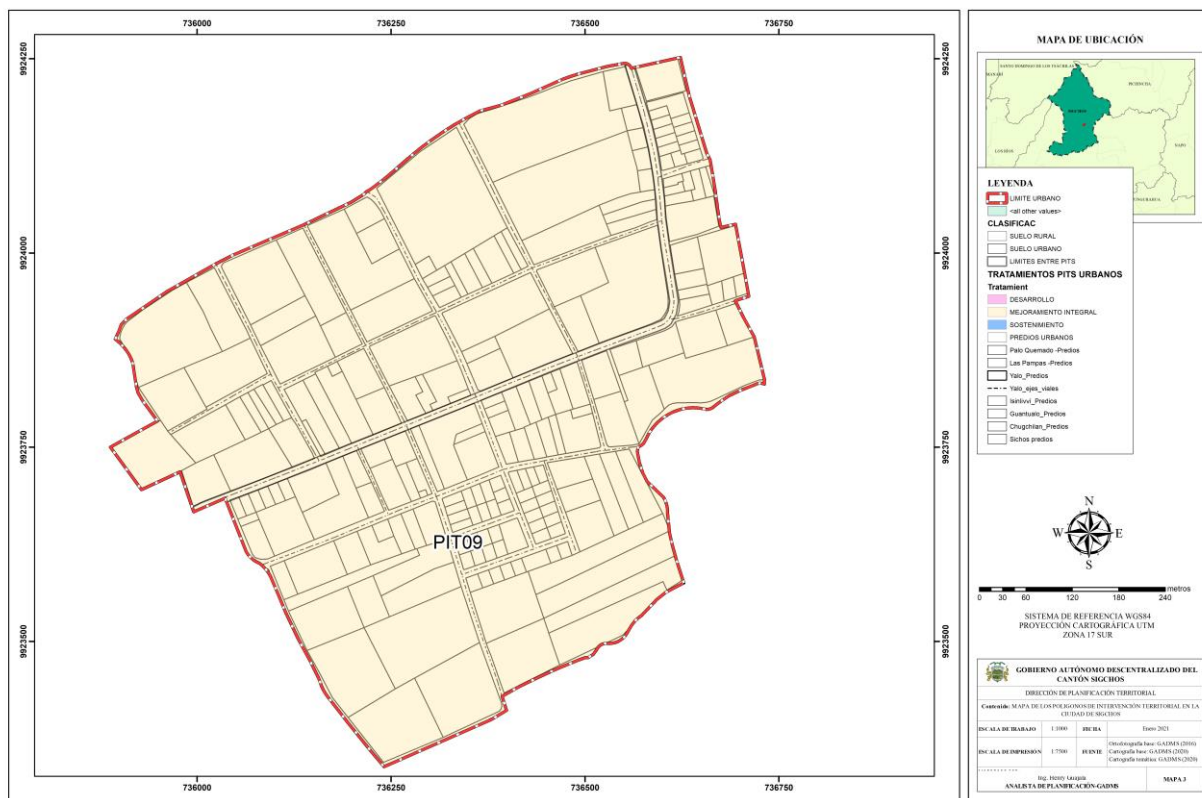
-  DESARROLLO
-  MEJORAMIENTO INTEGRAL
-  SOSTENIMIENTO

Mapa 43 Tratamientos Asignados al PIT No 17. Constituido por las Zonas Urbanas de las Parroquias del Cantón Sigchos.





**MAPA DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN LA CIUDAD DE SIGCHOS**



*Mapa 44 Tratamiento Asignado al PIT de la Zona Urbana de Yaló, Parroquia Sigchos*

En la siguiente tabla se muestra el porcentaje del suelo urbano que le corresponde a cada tratamiento.

**TABLA 16 PORCENTAJE DEL SUELO URBANO CORRESPONDIENTE A CADA TRATAMIENTO**

| TRATAMIENTO           | AREA (m2) | PORCENTAJE |
|-----------------------|-----------|------------|
| MEJORAMIENTO INTEGRAL | 250,63    | 81%        |
| DESARROLLO            | 42,08     | 14%        |
| SOSTENIMIENTO         | 16,41     | 5%         |



En la Tabla 8 se muestra el resumen de los tratamientos urbanos, asignados a cada uno de los PITS urbanos.

TABLA 17 ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS A LOS PITS

| PIT   | UBICACIÓN                         | CLASE DE SUELO | TRATAMIENTO           | AREA (ha) |
|-------|-----------------------------------|----------------|-----------------------|-----------|
| PIT01 | Centro consolidado                | Consolidado    | SOSTENIMIENTO         | 7,15      |
| PIT02 | Zona del municipio                | Consolidado    | SOSTENIMIENTO         | 9,26      |
| PIT03 | Zona fábrica de adoquines         | No Consolidado | CONSOLIDACION         | 25,66     |
| PIT04 | Calle del bombero                 | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 53,61     |
| PIT05 | Salida a Chugchilán               | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 18,77     |
| PIT06 | Zona del terminal terrestre       | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 26,13     |
| PIT07 | Zona del cementerio               | No Consolidado | DESARROLLO            | 40,96     |
| PIT09 | Barrio urbano Yaló                | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 44,09     |
| PIT11 | Calle Sigchos                     | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 1,78      |
| PIT12 | Calle Humberto Gómez              | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 1,14      |
| PIT13 | Calle Latacunga                   | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 1,44      |
| PIT14 | Calle Chugchilán                  | No Consolidado | DESARROLLO            | 1,12      |
| PIT15 | Vía a Latacunga                   | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 1,07      |
| PIT17 | Centros urbanos de las parroquias | No Consolidado | MEJORAMIENTO INTEGRAL | 76,93     |

## 2.2. Tratamientos del Suelo Rural

Los tratamientos del suelo rural que se pueden determinar para los PITs rurales son los siguientes de acuerdo al Art. 4 de la LOOGTUS (LOOGTUS 2016).

- a) Conservación. - Se asigna a zonas de alto valor histórico, cultural, paisajístico, etc.
- b) Desarrollo. - Se asigna a zonas al suelo rural de expansión urbana
- c) Mitigación. - Se asigna a zonas de aprovechamiento extractivo para establecer medidas preventivas, minimizar los impactos.
- d) Promoción Productiva. - Se asigna a zonas de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo.
- e) Recuperación. - Se asigna a zonas extractivas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico.

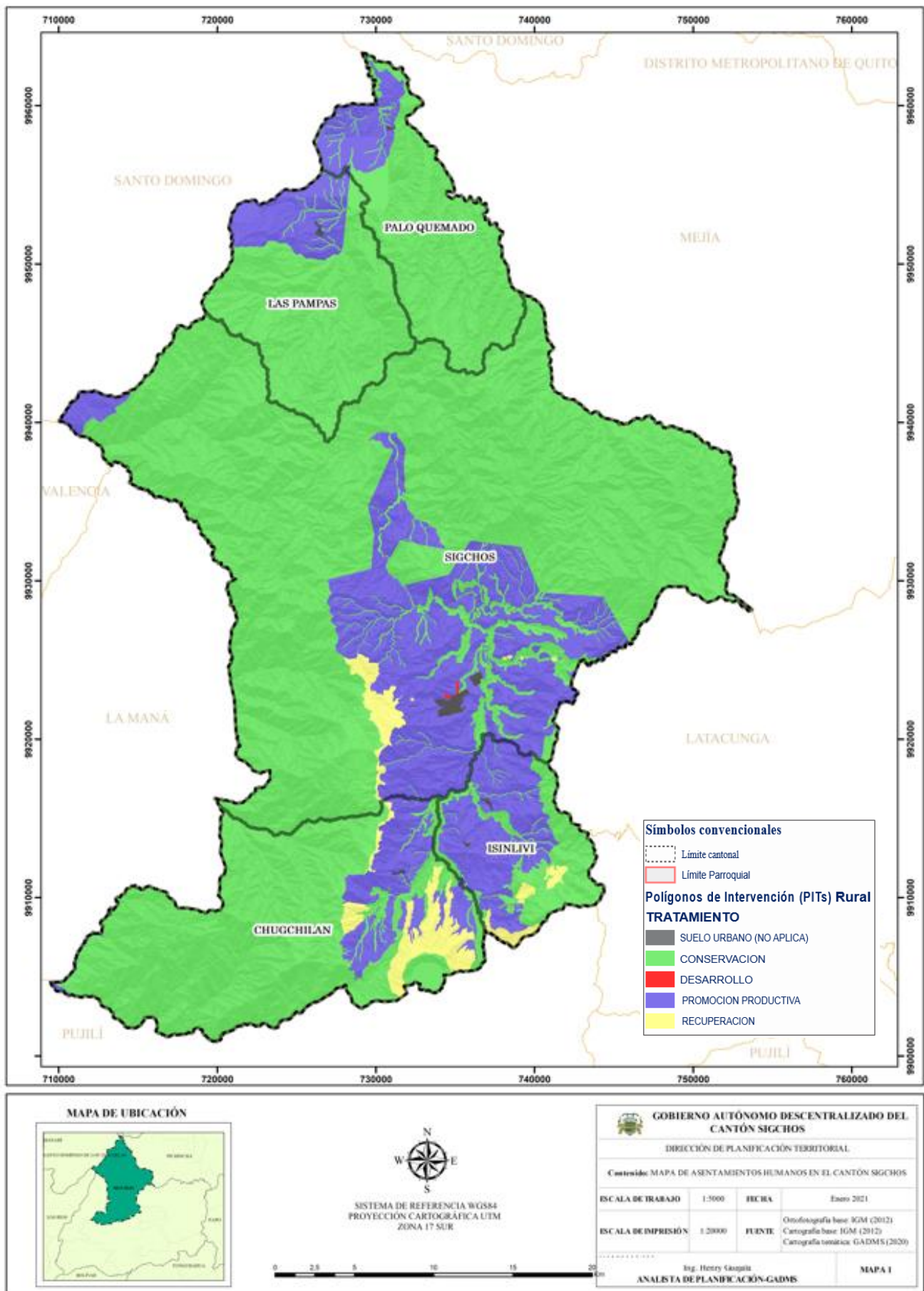
De acuerdo al análisis de cada una de las variables se determinó que para el suelo rural se asignarán los 4 tratamientos descritos, de acuerdo a las características de cada uno y a lo que menciona la LOOGTUS. En la Tabla 3, se muestra el tratamiento asignado a cada PIT rural.

TABLA 18 PORCENTAJE TRATAMIENTO AL SUELO RURAL DEL CANTÓN SIGCHOS

| TRATAMIENTO             | ÁREA      | PORCENTAJE |
|-------------------------|-----------|------------|
| CONSERVACION            | 103176,12 | 76,16%     |
| DESARROLLO              | 22,20     | 0,02%      |
| PROMOCION<br>PRODUCTIVA | 28987,83  | 21,40%     |
| RECUPERACION            | 3284,86   | 2,42%      |



## MAPA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL CANTÓN SIGCHOS



Mapa 45 Tratamientos asignados al Suelo Rural del Cantón Sigchos.



## COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELOS

### ANEXO N° 1

#### **DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO y RURAL**

#### **CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento Especial PIT 01**

#### **1. USOS PRINCIPALES; GESTION Y ADMINISTRACION, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.**

##### **1.1. Gestión y administración pública.**

###### **1.1.1. Regional.**

###### **1.1.2. Provincial.**

###### **1.1.3. Cantonal.**

##### **1.2. Gestión y administración privada.**

##### **1.3. Gestión y administración religiosa.**

##### **1.4. Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.**

##### **1.5. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

###### **1.5.1. Centros comerciales en general.**

###### **1.5.2. Supermercados.**

###### **1.5.3. Comisariatos.**

###### **1.5.4. Joyerías y relojerías.**

###### **1.5.5. Ópticas.**

###### **1.5.6. Librerías.**

###### **1.5.7. Floristerías.**

###### **1.5.8. Perfumerías y cosméticos.**

###### **1.5.9. Productos naturales.**

###### **1.5.10. Cristalerías.**

###### **1.5.11. Almacenes de artículos de arte.**

###### **1.5.12. Almacenes de artesanías.**

###### **1.5.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.**

###### **1.5.14. Almacenes de artículos de cuero.**

###### **1.5.15. Almacenes de textiles.**

###### **1.5.16. Almacenes de muebles.**

###### **1.5.17. Almacenes de electrodomésticos.**

###### **1.5.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.**

###### **1.5.19. Almacenes de colchones.**

###### **1.5.20. Almacenes de pilas y linternas.**

###### **1.5.21. Almacenes de juguetes.**

###### **1.5.22. Almacenes de equipos, implementos y ropa para deportes.**

###### **1.5.23. Almacenes de trofeos.**

###### **1.5.24. Almacenes de plásticos.**

###### **1.5.25. Almacenes de venta de artículos para fiestas infantiles.**

##### **1.6. Servicios financieros.**

###### **1.6.1. Bancos.**

###### **1.6.2. Casas de cambio**

###### **1.6.3. Cooperativas.**

###### **1.6.4. Compañías financieras.**



- 1.6.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 1.6.6. Corredores de seguros.
- 1.6.7. Tarjetas de crédito.
- 1.6.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 1.6.9. Arrendamientos mercantiles.
- 1.6.10. Bolsa y casas de valores.
- 1.6.11. Cooperativas de ahorro y crédito.
- 1.6.12. Oficinas para transferencia de dinero desde el extranjero.

**1.7. Servicios de transporte y comunicaciones.**

- 1.7.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 1.7.2. Servicios de empaques y mudanzas.
- 1.7.3. Correos privados.
- 1.7.4. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 1.7.5. Servicio de grúas.
- 1.7.6. Radiodifusoras, Estudios de Grabación.
- 1.7.7. Garajes y estacionamientos.
- 1.7.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 1.7.9. Oficinas de Periódicos.
- 1.7.10. Oficinas de compañías de aviación.
- 1.7.11. Oficinas y estudios de televisión.
- 1.7.12. Servicios de Internet, Fax y Telefonía.

**1.8. Servicios de turismo y recreación.**

- 1.8.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 1.8.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 1.8.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- 1.8.4. Discotecas.
- 1.8.5. Salas de recepciones y de baile.
- 1.8.6. Peñas.
- 1.8.7. Orquestas y conjuntos musicales.

**1.9. Servicios de alimentación.**

- 1.9.1. Restaurantes.
- 1.9.2. Picanterías.
- 1.9.3. Pollerías.
- 1.9.4. Pizzerías.
- 1.9.5. Cafés.
- 1.9.6. Bares.
- 1.9.7. Cantinas.
- 1.9.8. Licorerías.

**1.10. Servicios profesionales.**

- 1.10.1. Consultorios médicos y odontológicos
- 1.10.2. Consultorios jurídicos
- 1.10.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 1.10.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 1.10.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 1.10.6. Oficinas de consultores.
- 1.10.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 1.10.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 1.10.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 1.10.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.



1.10.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

1.10.12. Laboratorios clínicos.

1.10.13. Centros de diagnóstico radiológico.

1.10.14. Clínicas y mecánicas dentales.

1.10.15. Agencias de modelos.

1.10.16. Talleres de pintores.

1.11. Servicios de seguridad.

1.11.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

### **1.12. Vivienda.**

## **2. USOS COMPLEMENTARIOS.**

### **2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:**

2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de deformación y capacitación artesanal.

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

2.1.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

**2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.** Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Mini mercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías.

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías. 2.2.11. Venta de emparedados.

2.2.12. Farmacias.

2.2.13. Boticas.

2.2.14. Droguerías.

2.2.15. Bazares.

2.2.16. Papelerías y útiles escolares. 2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 200 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 el 8 de mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

### **2.3. Servicios personales y afines a la vivienda.**



- 2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.
- 2.3.3. Baños sauna y turco.
- 2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.3.5. Funerarias.
- 2.3.6. Salas de velaciones.
- 2.3.7. Salas de juegos de videos.
- 2.3.8. Locales para alquiler de videos.
- 2.3.9. Lavanderías y tintorerías.
- 2.3.10. Talleres de electricistas.
- 2.3.11. Talleres de plomeros.
- 2.3.12. Talleres de relojeros.
- 2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- 2.3.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- 2.3.15. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como: Automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, excepto en el Área de Primer Orden. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.
- Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.
- 2.3.16. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética.

### **3. USOS COMPATIBLES.**

#### **3.1. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.**

- 3.1.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 3.1.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 3.1.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.1.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- 3.1.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 3.1.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 3.1.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 3.1.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 3.1.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.1.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 3.1.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.1.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.1.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.1.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 3.1.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.





- 3.1.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.1.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.1.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.1.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.1.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.1.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.1.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.1.23. Almacenes de equipos para minería
- 3.1.24. Almacenes de repuestos y accesorios para vehículos.

**3.2. Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.**

- 3.2.1 Almacenes de compra y venta de vehículos.
- 3.2.2 Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 3.2.3 Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.2.4 Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.
- 3.2.5 Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios.
- 3.2.6 Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas.
- 3.2.7 Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 3.2.8 Almacenes de parabrisas.
- 3.2.9 Almacenes de llantas.
- 3.2.10 Almacenes de baterías.
- 3.2.11 Almacenes de carpas.
- 3.2.12 Almacenes de resortes.
- 3.2.13 Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 3.2.14 Almacenes de pernos.
- 3.2.15 Almacenes de rodamientos.
- 3.2.16 Almacenes de productos de acero.

**3.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**

- 3.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.3.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.3.6. Almacenes de alfombras.
- 3.3.7. Almacenes de cortinas.
- 3.3.8. Almacenes de artículos de madera.
- 3.3.9. Almacenes de mangueras.
- 3.3.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 3.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.3.12. Almacenes de tuberías.
- 3.3.13. Ferreterías.
- 3.3.14. Vidrierías.

**3.4. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.**

- 3.4.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
- 3.4.2. Almacenes de productos para veterinarios.

**3.5. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.**

- 3.5.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- 3.5.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- 3.5.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- 3.5.4. Almacenes de distribución de jabones.



3.5.5. Distribuidores de aves procesadas.

3.5.6. Editores y distribuidores de libros.

**3.6. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.**

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

3.6.1. Zapaterías.

3.6.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.6.3. Sombrererías.

3.6.4. Talabarterías.

3.6.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.6.6. Joyerías.

3.6.7. Hojalaterías.

3.6.8. Cerrajerías.

3.6.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.6.10. Talleres de cerámica.

3.6.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.

3.6.12. Tapicerías.

3.6.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.6.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.6.15. Imprentas y offset.

3.6.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

3.6.17. Talleres de producción de botones.

3.6.18. Talleres de fotograbado, zinc o grabado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.6.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

- 3.6.20. Taller de torno, excepto suelda.

**ANEXO N° 2**

**DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:**

**DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO**

**CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento - PIT 2, PIT 03 y PIT 17**

**Determinaciones complementarias.**

**1. USO PRINCIPAL: VIVIENDA.**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:**

2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.



2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

2.1.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

**2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Mini mercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías.

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías.

2.2.11. Venta de emparedados.

2.2.12. Farmacias.

2.2.13. Boticas.

2.2.14. Droguerías.

2.2.15. Bazares.

2.2.16. Papelerías y útiles escolares.

2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros, que no sean de retorno

**2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:**

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Baños sauna y turco.

2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.5. Funerarias. Salas de velaciones.

2.3.6. Servicios de Internet, fax y telefonía

2.3.7. Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía.



2.3.8. Locales para alquiler de videos.

2.3.9. Lavanderías y tintorerías.

2.3.10. Talleres de electricistas.

2.3.11. Talleres de plomeros.

2.3.12. Talleres de relojeros.

2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.

2.3.14. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética

2.3.15. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.3.16. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parquaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados -con excepción de los identificados en el punto 2.3.15., pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.3.17. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

- Cumplir todos los requisitos que GAD Sigchos a través de la unidad de Agua potable establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3. USOS COMPATIBLES.**

#### **3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Establecimientos destinados al comercio ocasional:**

3.1.1. Centros comerciales en general.

3.1.2. Supermercados.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral y que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.1.3. Comisariatos.





- 3.1.4. Joyerías y relojerías.
- 3.1.5. Ópticas.
- 3.1.6. Librerías.
- 3.1.7. Floristerías.
- 3.1.8. Perfumerías y cosméticos.
- 3.1.9. Productos naturales.
- 3.1.10. Cristalerías.
- 3.1.11. Almacenes de artículos de arte.
- 3.1.12. Almacenes de artesanías.
- 3.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 3.1.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 3.1.15. Almacenes de textiles.
- 3.1.16. Almacenes de muebles.
- 3.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 3.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 3.1.19. Almacenes de colchones.
- 3.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 3.1.21. Almacenes de juguetes.
- 3.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 3.1.23. Almacenes de trofeos.
- 3.1.24. Almacenes de plásticos.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

### **3.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.**

- 3.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 3.2.2. Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 3.2.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 3.2.4. Almacenes de parabrisas.
- 3.2.5. Almacenes de llantas.
- 3.2.6. Almacenes de baterías.
- 3.2.7. Almacenes de carpas.
- 3.2.8. Almacenes de resortes.
- 3.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 3.2.10. Almacenes de pernos.
- 3.2.11. Almacenes de rodamientos.
- 3.2.12. Almacenes de productos de acero.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

### **3.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.**

- 3.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 3.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 3.3.3. Almacenes de maquinaria, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.



- 3.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 3.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 3.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 3.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 3.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 3.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable e industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.3.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 3.3.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 3.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.3.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.3.23. Almacenes de equipos para minería.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

#### **3.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**

- 3.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.4.6. Almacenes de alfombras.
- 3.4.7. Almacenes de cortinas.
- 3.4.8. Almacenes de artículos de madera.
- 3.4.9. Almacenes de manguera.
- 3.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 3.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.4.12. Almacenes de tuberías.
- 3.4.13. Ferreterías.
- 3.4.14. Vidrierías.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

#### **3.5. Servicios financieros.**

- 3.5.1. Bancos.
- 3.5.2. Casas de cambio.
- 3.5.3. Mutualistas.
- 3.5.4. Compañías financieras.



3.5.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros. 3.5.6. Corredores de seguros.

3.5.7. Tarjetas de crédito.

3.5.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

3.5.9. Arrendamientos mercantiles.

3.5.10. Bolsa y casas de valores.

3.5.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

### **3.6. Servicios de transporte y comunicaciones.**

3.6.1. Oficinas y agencias de viajes.

3.6.2. Correos privados.

3.6.3. Radiodifusoras.

3.6.4. Garajes y estacionamientos para vehículos livianos, con una capacidad máxima de 50 vehículos.

3.6.5. Oficinas de empresas de telefonía celular.

3.6.6. Periódicos.

3.6.7. Oficinas de compañías de aviación.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros. Se exceptúa de la disposición y requerimiento de superficie de construcción el uso: Garajes y estacionamientos para vehículos livianos.

### **3.7. Servicio de turismo.**

3.7.1. Oficinas y agencias de turismo.

3.7.2. Hostales, hostales residencia y hosterías, con una capacidad de hasta 30 habitaciones.

3.7.3. Pensiones y residenciales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 1000 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

### **3.8. Servicios de alimentación.**

3.8.1. Restaurantes.

3.8.2. Picanterías.

3.8.3. Pollerías

3.8.4. Pizzerías.

3.8.5. Cafés.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

### **3.9. Servicios profesionales.**

3.9.1. Oficinas y consultorios profesionales.

3.9.2. Consultorios médicos y odontológicos

3.9.3. Consultorios jurídicos



- 3.9.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.9.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.9.6. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.9.7. Oficinas de consultores.
- 3.9.8. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.9.9. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.9.10. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.9.11. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.9.12. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.9.13. Laboratorios clínicos.
- 3.9.14. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.9.15. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.9.16. Agencias de modelos.
- 3.9.17. Talleres de pintores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

### **3.10. Servicios de seguridad.**

- 3.10.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

### **3.11. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda. Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:**

- 3.11.1. Zapaterías.
- 3.11.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.11.3. Sombrererías.
- 3.11.4. Talabarterías.
- 3.11.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.11.6. Joyerías.
- 3.11.7. Hojalaterías.
- 3.11.8. Cerrajerías.
- 3.11.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.11.10. Talleres de cerámica.
- 3.11.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.
- 3.11.12. Tapicerías.
- 3.11.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.11.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.11.15. Imprentas y offset.
- 3.11.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.11.17. Talleres de producción de botones.
- 3.11.18. Talleres de fotograbado, zinc o grabado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.11.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:





- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

3.11.20. Taller de torno, excepto suelda

### **ANEXO N° 3**

## **DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:**

### **DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT 04, PIT 08, PIT 11 Y PI16**

#### **1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.**

##### **1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

- 1.1.1. Centros comerciales en general.
- 1.1.2. Supermercados.
- 1.1.3. Comisariatos.
- 1.1.4. Joyerías y relojerías.
- 1.1.5. Ópticas.
- 1.1.6. Librerías.
- 1.1.7. Floristerías.
- 1.1.8. Perfumerías y cosméticos.
- 1.1.9. Productos naturales.
- 1.1.10. Cristalerías.
- 1.1.11. Almacenes de artículos de arte.
- 1.1.12. Almacenes de artesanías.
- 1.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 1.1.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 1.1.15. Almacenes de textiles.
- 1.1.16. Almacenes de muebles.
- 1.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 1.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 1.1.19. Almacenes de colchones.
- 1.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 1.1.21. Almacenes de juguetes.
- 1.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 1.1.23. Almacenes de trofeos.
- 1.1.24. Almacenes de plásticos.

##### **1.2. Servicios financieros.**

- 1.2.1. Bancos.
- 1.2.2. Casas de cambio
- 1.2.3. Mutualistas.
- 1.2.4. Compañías financieras.
- 1.2.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 1.2.6. Corredores de seguros.
- 1.2.7. Tarjetas de crédito.
- 1.2.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 1.2.9. Arrendamientos mercantiles.
- 1.2.10. Bolsa y casas de valores.
- 1.2.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

##### **1.3. Servicios de transporte y comunicaciones.**



- 1.3.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 1.3.2. Servicios de empaques y mudanzas.
- 1.3.3. Correos privados.
- 1.3.4. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 1.3.5. Servicio de grúas.
- 1.3.6. Radiodifusoras.
- 1.3.7. Garajes y estacionamientos.
- 1.3.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 1.3.9. Periódicos.
- 1.3.10. Oficinas de compañías de aviación.
- 1.3.11. Oficinas y estudios de televisión.

**1.4. Servicios de turismo y recreación.**

- 1.4.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 1.4.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.
- 1.4.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.
- 1.4.4. Discotecas.
- 1.4.5. Salas de recepciones y de baile.
- 1.4.6. Peñas.
- 1.4.7. Casinos.
- 1.4.8. Orquestas y conjuntos musicales.

**1.5. Servicios de alimentación.**

- 1.5.1. Restaurantes.
- 1.5.2. Picanterías.
- 1.5.3. Pollerías.
- 1.5.4. Pizzerías.
- 1.5.5. Cafés.
- 1.5.6. Bares.
- 1.5.7. Cantinas.
- 1.5.8. Licorerías.

**1.6. Servicios profesionales.**

- 1.6.1. Consultorios médicos y odontológicos
- 1.6.2. Consultorios jurídicos
- 1.6.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 1.6.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 1.6.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 1.6.6. Oficinas de consultores.
- 1.6.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 1.6.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 1.6.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 1.6.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 1.6.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 1.6.12. Laboratorios clínicos.
- 1.6.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 1.6.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 1.6.15. Agencias de modelos.
- 1.6.16. Talleres de pintores.

**1.7. Servicios de seguridad.**

- 1.7.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

**1.8. Vivienda.**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS.**

**2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:**

- 2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.1.2. Asistencia social: Guarderías.
- 2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.



2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

2.1.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

**2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:**

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Mini mercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías.

2.2.11. Venta de emparedados.

2.2.12. Farmacias.

2.2.13. Boticas.

2.2.14. Droguerías.

2.2.15. Bazaes.

2.2.16. Papelerías y útiles escolares

2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 el 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

**2.3. Servicios personales y afines a la vivienda.**

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Baños sauna y turco.

2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.5. Funerarias.

2.3.6. Salas de velaciones.

2.3.7. Salas de juegos de videos.

2.3.8. Locales para alquiler de videos.

2.3.9. Lavanderías y tintorerías.

2.3.10. Talleres de electricistas.

2.3.11. Talleres de plomeros.

2.3.12. Talleres de relojeros.

2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no



mayores a 200 metros cuadrados de construcción.

2.3.14. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética

2.3.15. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.3.16. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parquaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados -con excepción de los identificados en el punto 2.3.16, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.3.17. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

- Cumplir todos los requisitos que la oficina de agua potable establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3. USOS COMPATIBLES.**

#### **3.1. Almacenes de compra y venta de vehículos.**

#### **3.2. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.**

3.2.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.2.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.2.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.2.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

3.2.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

3.2.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

3.2.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

3.2.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.





- 3.2.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.2.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 3.2.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.2.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.2.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.2.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 3.2.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 3.2.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.2.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.2.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.2.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.2.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.2.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.2.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.2.23. Almacenes de equipos para minería

**3.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**

- 3.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.3.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.3.6. Almacenes de alfombras.
- 3.3.7. Almacenes de cortinas.
- 3.3.8. Almacenes de artículos de madera.
- 3.3.9. Almacenes de mangueras.
- 3.3.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 3.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.3.12. Almacenes de tuberías.
- 3.3.13. Ferreterías.
- 3.3.14. Vidrierías.

**3.4. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.**

**Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas-que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:**

- 3.4.1. Zapaterías.
- 3.4.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.4.3. Sombrererías.
- 3.4.4. Talabarterías.
- 3.4.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.4.6. Joyerías.
- 3.4.7. Hojalaterías.
- 3.4.8. Cerrajerías.
- 3.4.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.4.10. Talleres de cerámica.
- 3.4.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.
- 3.4.12. Tapicerías.
- 3.4.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.4.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.4.15. Imprentas y offset.
- 3.4.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.4.17. Talleres de producción de botones.
- 3.4.18. Talleres de fotograbado, zinc o grabado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.4.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las



siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.
- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

#### **ANEXO N.º 4**

### **DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:**

### **DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT13, PIT 14 Y PIT15**

#### **1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.**

##### **1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

- 1.1.1. Centros comerciales en general.
- 1.1.2. Supermercados.
- 1.1.3. Comisariatos.
- 1.1.4. Joyerías y relojerías.
- 1.1.5. Ópticas.
- 1.1.6. Librerías.
- 1.1.7. Floristerías.
- 1.1.8. Perfumerías y cosméticos.
- 1.1.9. Productos naturales.
- 1.1.10. Cristalerías.
- 1.1.11. Almacenes de artículos de arte.
- 1.1.12. Almacenes de artesanías.
- 1.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 1.1.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 1.1.15. Almacenes de textiles.
- 1.1.16. Almacenes de muebles.
- 1.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 1.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 1.1.19. Almacenes de colchones.
- 1.1.20. Almacenes de pilas y linternas.



1.1.21. Almacenes de juguetes.

1.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

1.1.23. Almacenes de trofeos.

1.1.24. Almacenes de plásticos.

**1.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.**

1.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

1.2.2. Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.

1.2.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.

1.2.4. Almacenes de parabrisas.

1.2.5. Almacenes de llantas.

1.2.6. Almacenes de baterías.

1.2.7. Almacenes de carpas.

1.2.8. Almacenes de resortes.

1.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

1.2.10. Almacenes de pernos.

1.2.11. Almacenes de rodamientos.

1.2.12. Almacenes de productos de acero.

**1.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.**

1.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

1.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

1.3.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

1.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

1.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

1.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

1.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

**1.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**

1.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.

1.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.



1.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.

1.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

1.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

1.4.6. Almacenes de alfombras.

1.4.7. Almacenes de cortinas.

1.4.8. Almacenes de artículos de madera.

1.4.9. Almacenes de mangueras.

1.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.

1.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.

1.4.12. Almacenes de tuberías.

1.4.13. Ferreterías.

1.4.14. Vidrierías.

1.4.15. Depósitos de cemento.

***1.5. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.***

1.5.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.

1.5.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.

1.5.3. Productos y materiales químicos.

***1.6. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.***

1.6.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.

1.6.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.

1.6.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.

1.6.4. Almacenes de distribución de jabones.

1.6.5. Distribuidores de aves procesadas.

1.6.6. Editores y distribuidores de libros.

***1.7. Servicios de turismo y recreación.***

1.7.1. Discotecas.

1.7.2. Salas de recepciones y de baile.

1.7.3. Peñas.

1.7.4. Casinos.





1.7.5. Orquestas y conjuntos musicales.

**1.8. Servicios de alimentación.**

1.8.1. Restaurantes.

1.8.2. Picanterías.

1.8.3. Pollerías.

1.8.4. Pizzerías.

1.8.5. Cafés.

1.8.6. Bares.

1.8.7. Cantinas.

1.8.8. Licorerías.

**1.9. Vivienda.**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS.**

**2.1. Servicios financieros.**

2.1.1. Bancos.

2.1.2. Casas de cambio

2.1.3. Mutualistas.

2.1.4. Compañías financieras.

2.1.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

2.1.6. Corredores de seguros.

2.1.7. Tarjetas de crédito.

2.1.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

2.1.9. Arrendamientos mercantiles.

2.1.10. Bolsa y casas de valores.

2.1.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

**2.2. Servicios de transporte y comunicaciones.**

2.2.1. Oficinas y agencias de viajes.

2.2.2. Servicios de empaques y mudanzas.

2.2.3. Correos privados.

2.2.4. Locales de arrendamiento de vehículos.



- 2.2.5. Servicio de grúas.
- 2.2.6. Radiodifusoras.
- 2.2.7. Garajes y estacionamientos.
- 2.2.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 2.2.9. Periódicos.
- 2.2.10. Oficinas de compañías de aviación.
- 2.2.11. Oficinas y estudios de televisión.

**2.3. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:**

- 2.3.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.3.2. Asistencia social: Guarderías.
- 2.3.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.3.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.3.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.3.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.3.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.3.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
- 2.3.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.3.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

**2.4. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:**

- 2.4.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.4.2. Despensas.
- 2.4.3. Mini mercados.
- 2.4.4. Lecherías.
- 2.4.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.4.6. Carnicerías.
- 2.4.7. Panaderías.
- 2.4.8. Confiterías.



2.4.9. Heladerías.

2.4.10. Pastelerías.

2.4.11. Venta de emparedados.

2.4.12. Farmacias.

2.4.13. Boticas.

2.4.14. Droguerías.

2.4.15. Bazares.

2.4.16. Papelerías y útiles escolares

2.4.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.4.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

## **2.5. Servicios personales y afines a la vivienda.**

2.5.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.5.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.5.3. Baños sauna y turco.

2.5.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.5.5. Funerarias.

2.5.6. Salas de velaciones.

2.5.7. Salas de juegos de videos.

2.5.8. Locales para alquiler de videos.

2.5.9. Lavanderías y tintorerías.

2.5.10. Talleres de electricistas.

2.5.11. Talleres de plomeros.

2.5.12. Talleres de relojeros.

2.5.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados.



2.5.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.5.15. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3. USOS COMPATIBLES.**

#### **3.1. Servicios de turismo y recreación.**

3.1.1. Oficinas y agencias de turismo.

3.1.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

3.1.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

#### **3.2. Servicios profesionales.**

3.2.1. Consultorios médicos y odontológicos.

3.2.2. Consultorios jurídicos.

3.2.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

3.2.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

3.2.5. Oficinas de decoradores de interiores.

3.2.6. Oficinas de consultores.

3.2.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

3.2.8. Oficinas de aduanas privadas.

3.2.9. Oficinas de verificadores de importaciones.

3.2.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.

3.2.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

3.2.12. Laboratorios clínicos.

3.2.13. Centros de diagnóstico radiológico.

3.2.14. Clínicas y mecánicas dentales.

3.2.15. Agencias de modelos.





3.2.16. Talleres de pintores.

### **3.3. Servicios de seguridad.**

3.3.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

### **3.4. Servicios industriales.**

***Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.***

3.4.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.

3.4.2. Talleres electrónicos.

3.4.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diésel, inyectores y turbos.

3.4.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.4.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.

3.4.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.

3.4.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.

3.4.8. Matricerías.

3.4.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.

3.4.10. Talleres de soldaduras.

3.4.11. Talleres de reparación de radiadores.

3.4.12. Laminadoras.

3.4.13. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos, en locales -áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3.5. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.**

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

3.5.1. Zapaterías.



- 3.5.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.5.3. Sombrererías.
- 3.5.4. Talabarterías.
- 3.5.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.5.6. Joyerías.
- 3.5.7. Hojalaterías.
- 3.5.8. Cerrajerías.
- 3.5.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.5.10. Talleres de cerámica.
- 3.5.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.
- 3.5.12. Tapicerías.
- 3.5.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.5.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.5.15. Imprentas y offset.
- 3.5.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.5.17. Talleres de producción de botones.
- 3.5.18. Talleres de fotograbado, zinc o grabado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.5.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.
- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

## **ANEXO N.º 5**

### **DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:**

#### **DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO**

#### **CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT-09**

#### **1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO Y VIVIENDA.**

##### **1.1. Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.**



- 1.1.1. Almacenes de compra y venta de vehículos.
- 1.1.2. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 1.1.3. Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 1.1.4. Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.
- 1.1.5. Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios.
- 1.1.6. Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas.
- 1.1.7. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 1.1.8 Almacenes de parabrisas.
- 1.1.9. Almacenes de llantas.
- 1.1.10. Almacenes de baterías.
- 1.1.11. Almacenes de carpas.
- 1.1.12. Almacenes de resortes.
- 1.1.13. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 1.1.14. Almacenes de pernos.
- 1.1.15. Almacenes de rodamientos.
- 1.1.16. Almacenes de productos de acero.

## ***1.2. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.***

- 1.2.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 1.2.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
- 1.2.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 1.2.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
- 1.2.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 1.2.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 1.2.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 1.2.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 1.2.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 1.2.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 1.2.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.



- 1.2.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 1.2.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 1.2.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 1.2.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 1.2.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 1.2.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 1.2.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 1.2.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 1.2.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 1.2.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 1.2.22. Almacenes de equipos para riego.
- 1.2.23. Almacenes de equipos para minería.

**1.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**

- 1.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 1.3.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 1.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 1.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 1.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 1.3.6. Almacenes de alfombras.
- 1.3.7. Almacenes de cortinas.
- 1.3.8. Almacenes de artículos de madera.
- 1.3.9. Almacenes de mangueras.
- 1.3.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 1.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 1.3.12. Almacenes de tuberías.
- 1.3.13. Ferreterías.
- 1.3.14. Vidrierías.
- 1.3.15. Depósitos de cemento.

**1.4. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.**





1.4.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.

1.4.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.

1.4.3. Productos y materiales químicos.

**1.5. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.**

1.5.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.

1.5.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.

1.5.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.

1.5.4. Almacenes de distribución de jabones.

1.5.5. Distribuidores de aves procesadas.

1.5.6. Editores y distribuidores de libros.

**1.6. Vivienda.**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS.**

**2.1. Servicios financieros.**

2.1.1. Bancos.

2.1.2. Casas de cambio

2.1.3. Mutualistas.

2.1.4. Compañías financieras.

2.1.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

2.1.6. Corredores de seguros.

2.1.7. Tarjetas de crédito.

2.1.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

2.1.9. Arrendamientos mercantiles.

2.1.10. Bolsa y casas de valores.

2.1.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

**2.2. Servicios de transporte y comunicaciones.**

2.2.1. Oficinas y agencias de viajes.

2.2.2. Servicios de empaques y mudanzas.

2.2.3. Correos privados.

2.2.4. Locales de arrendamiento de vehículos.



- 2.2.5. Servicio de grúas.
- 2.2.6. Radiodifusoras.
- 2.2.7. Garajes y estacionamientos.
- 2.2.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 2.2.9. Periódicos.
- 2.2.10. Oficinas de compañías de aviación.
- 2.2.11. Oficinas y estudios de televisión.
- 2.2.12 Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
- 2.2.13. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.

### **2.3. Servicios de alimentación.**

- 2.3.1. Restaurantes.
- 2.3.2. Picanterías.
- 2.3.3. Pollerías.
- 2.3.4. Pizzerías.
- 2.3.5. Cafés.
- 2.3.6. Bares.
- 2.3.7. Cantinas.
- 2.3.8. Licorerías.

### **2.4. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:**

- 2.4.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.4.2. Asistencia social: Guarderías.
- 2.4.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.4.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.4.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.4.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.4.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.4.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.
- 2.4.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.



2.4.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

**2.5. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:**

2.5.1. Tiendas de abarrotes.

2.5.2. Despensas.

2.5.3. Mini mercados.

2.5.4. Lecherías.

2.5.5. Bebidas no alcohólicas.

2.5.6. Carnicerías.

2.5.7. Panaderías.

2.5.8. Confiterías.

2.5.9. Heladerías.

2.5.10. Pastelerías.

2.5.11. Venta de emparedados.

2.5.12. Farmacias.

2.5.13. Boticas.

2.5.14. Droguerías.

2.5.15. Bazares.

2.5.16. Papelerías y útiles escolares

2.5.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.5.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

**2.6. Servicios personales y afines a la vivienda.**

2.6.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.6.2. Salas de masajes y gimnasios.



- 2.6.3. Baños sauna y turco.
- 2.6.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.6.5. Funerarias.
- 2.6.6. Salas de velaciones.
- 2.6.7. Salas de juegos de videos.
- 2.6.8. Locales para alquiler de videos.
- 2.6.9. Lavanderías y tintorerías.
- 2.6.10. Talleres de electricistas.
- 2.6.11. Talleres de plomeros.
- 2.6.12. Talleres de relojeros.
- 2.6.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.
- 2.6.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- 2.6.15. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3. USOS COMPATIBLES.**

#### **3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

- 3.1.1. Centros comerciales en general.
- 3.1.2. Supermercados.
- 3.1.3. Comisariatos.
- 3.1.4. Joyerías y relojerías.
- 3.1.5. Ópticas.
- 3.1.6. Librerías.
- 3.1.7. Floristerías.
- 3.1.8. Perfumerías y cosméticos.





3.1.9. Productos naturales.

3.1.10. Cristalerías.

3.1.11. Almacenes de artículos de arte.

3.1.12. Almacenes de artesanías.

3.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.1.14. Almacenes de artículos de cuero.

3.1.15. Almacenes de textiles.

3.1.16. Almacenes de muebles.

3.1.17. Almacenes de electrodomésticos.

3.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

3.1.19. Almacenes de colchones.

3.1.20. Almacenes de pilas y linternas.

3.1.21. Almacenes de juguetes.

3.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

3.1.23. Almacenes de trofeos.

3.1.24. Almacenes de plásticos.

### **3.2. Servicios de turismo y recreación.**

3.2.1. Oficinas y agencias de turismo.

3.2.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

3.2.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

3.2.4. Discotecas.

3.2.5. Salas de recepciones y de baile.

3.2.6. Peñas.

3.2.7. Casinos.

3.2.8. Orquestas y conjuntos musicales.

### **3.3. Servicios profesionales.**

3.3.1. Consultorios médicos y odontológicos.

3.3.2. Consultorios jurídicos.

3.3.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.



- 3.3.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.3.5. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.3.6. Oficinas de consultores.
- 3.3.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.3.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.3.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.3.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.3.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.3.12. Laboratorios clínicos.
- 3.3.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.3.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.3.15. Agencias de modelos.
- 3.3.16. Talleres de pintores.

### **3.4. Servicios de seguridad.**

- 3.4.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

### **3.5. Servicios industriales.**

***Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.***

- 3.5.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
- 3.5.2. Talleres electrónicos.
- 3.5.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diésel, inyectores y turbos.
- 3.5.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.5.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- 3.5.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- 3.5.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- 3.5.8. Matricerías.
- 3.5.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.
- 3.5.10. Talleres de soldaduras.



3.5.11. Talleres de reparación de radiadores.

3.5.12. Laminadoras.

3.5.13. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3.6. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.**

***Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas-que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:***

3.6.1. Zapaterías.

3.6.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.6.3. Sombrererías.

3.6.4. Talabarterías.

3.6.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.6.6. Joyerías.

3.6.7. Hojalaterías.

3.6.8. Cerrajerías.

3.6.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.6.10. Talleres de cerámica.

3.6.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.

3.6.12. Tapicerías.

3.6.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.6.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.6.15. Imprentas y offset.

3.6.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.



3.6.17. Talleres de producción de botones.

3.6.18. Talleres de fotograbado, zinc o grabado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.6.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

## **ANEXO N°6**

### **DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:**

#### **DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT 12**

#### **1. USOS PRINCIPALES: EQUIPAMIENTO URBANO MAYOR DE ABASTECIMIENTO, COMERCIO Y VIVIENDA.**

##### **1.1. Mercados, ferias, Hospitales y escuelas.**

##### **1.2. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

1.2.1. Centros comerciales en general.

1.2.2. Supermercados.

1.2.3. Comisariatos.

1.2.4. Joyerías y relojerías.

1.2.5. Ópticas.

1.2.6. Librerías.

1.2.7. Floristerías.

1.2.8. Perfumerías y cosméticos.

1.2.9. Productos naturales.

1.2.10. Cristalerías.

1.2.11. Almacenes de artículos de arte.

1.2.12. Almacenes de artesanías.

1.2.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.





- 1.2.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 1.2.15. Almacenes de textiles.
- 1.2.16. Almacenes de muebles.
- 1.2.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 1.2.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 1.2.19. Almacenes de colchones.
- 1.2.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 1.2.21. Almacenes de juguetes.
- 1.2.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 1.2.23. Almacenes de trofeos.
- 1.2.24. Almacenes de plásticos.

**1.3. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.**

- 1.3.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- 1.3.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- 1.3.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- 1.3.4. Almacenes de distribución de jabones.
- 1.3.5. Distribuidores de aves procesadas.
- 1.3.6. Editores y distribuidores de libros.

**1.4. Vivienda.**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS.**

**2.1. Servicios financieros.**

- 2.1.1. Bancos.
- 2.1.2. Casas de cambio
- 2.1.3. Mutualistas.
- 2.1.4. Compañías financieras.
- 2.1.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 2.1.6. Corredores de seguros.
- 2.1.7. Tarjetas de crédito.
- 2.1.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.



2.1.9. Arrendamientos mercantiles.

2.1.10. Bolsa y casas de valores; y,

2.1.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

**2.2. Servicios de transporte y comunicaciones.**

2.2.1. Oficinas y agencias de viajes.

2.2.2. Servicios de empaques y mudanzas.

2.2.3. Correos privados.

2.2.4. Locales de arrendamiento de vehículos.

2.2.5. Servicio de grúas.

2.2.6. Radiodifusoras.

2.2.7. Garajes y estacionamientos.

2.2.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.

2.2.9. Periódicos.

2.2.10. Oficinas de compañías de aviación.

2.2.11. Oficinas y estudios de televisión.

2.2.12. Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.

**2.3. Servicios de alimentación.**

2.3.1. Restaurantes.

2.3.2. Picanterías.

2.3.3. Pollerías.

2.3.4. Pizzerías.

2.3.5. Cafés.

**2.4. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:**

2.4.1. Tiendas de abarrotes.

2.4.2. Despensas.

2.4.3. Mini mercados.

2.4.4. Lecherías.

2.4.5. Bebidas no alcohólicas.



2.4.6. Carnicerías.

2.4.7. Panaderías.

2.4.8. Confiterías.

2.4.9. Heladerías.

2.4.10. Pastelerías.

2.4.11. Venta de emparedados.

2.4.12. Farmacias.

2.4.13. Boticas.

2.4.14. Droguerías.

2.4.15. Bazares.

2.4.16. Papelerías y útiles escolares

2.4.17. Centros de copiado de documentos y planos; y,

2.4.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

## **2.5. Servicios personales y afines a la vivienda.**

2.5.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.5.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.5.3. Baños sauna y turco.

2.5.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.5.5. Funerarias.

2.5.6. Salas de juegos de videos.

2.5.7. Locales para alquiler de videos.

2.5.8. Lavanderías y tintorerías.

2.5.9. Talleres de electricistas.

2.5.10. Talleres de plomeros.

2.5.11. Talleres de relojeros.



2.5.12. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.

2.5.13. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.5.14. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3. USOS COMPATIBLES.**

#### **3.1. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.**

3.1.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

3.1.2. Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.

3.1.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.

3.1.4. Almacenes de parabrisas.

3.1.5. Almacenes de llantas.

3.1.6. Almacenes de baterías.

3.1.7. Almacenes de carpas.

3.1.8. Almacenes de resortes.

3.1.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

3.1.10. Almacenes de pernos.

3.1.11. Almacenes de rodamientos.

3.1.12. Almacenes de productos de acero.

#### **3.2. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.**

3.2.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.2.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.2.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.2.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.





- 3.2.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
- 3.2.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
- 3.2.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
- 3.2.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
- 3.2.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
- 3.2.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
- 3.2.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.2.12. Almacenes de instrumental especializado.
- 3.2.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.
- 3.2.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
- 3.2.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
- 3.2.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
- 3.2.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
- 3.2.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
- 3.2.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.2.20. Almacenes de equipos para lecherías.
- 3.2.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
- 3.2.22. Almacenes de equipos para riego.
- 3.2.23. Almacenes de equipos para minería

### **3.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**

- 3.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
- 3.3.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
- 3.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
- 3.3.6. Almacenes de alfombras.
- 3.3.7. Almacenes de cortinas.
- 3.3.8. Almacenes de artículos de madera.



3.3.9. Almacenes de mangueras.

3.3.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.

3.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.

3.3.12. Almacenes de tuberías.

3.3.13. Ferreterías.

3.3.14. Vidrierías.

3.3.15. Depósitos de cemento.

**3.4. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.**

3.4.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.

3.4.2. Almacenes de productos para veterinarios.

**3.5. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.**

3.5.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.

3.5.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.

3.5.3. Productos y materiales químicos.

**3.6. Servicios de turismo y recreación.**

3.6.1. Oficinas y agencias de turismo.

3.6.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

3.6.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

3.6.4. Discotecas.

3.6.5. Salas de recepciones y de baile.

3.6.6. Peñas.

3.6.7. Casinos.

3.6.8. Orquestas y conjuntos musicales.

**3.7. Servicios profesionales.**

3.7.1. Consultorios médicos y odontológicos.

3.7.2. Consultorios jurídicos.

3.7.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

3.7.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

3.7.5. Oficinas de decoradores de interiores.



- 3.7.6. Oficinas de consultores.
- 3.7.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
- 3.7.8. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.7.9. Oficinas de verificadores de importaciones.
- 3.7.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.7.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.7.12. Laboratorios clínicos.
- 3.7.13. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.7.14. Clínicas y mecánicas dentales.
- 3.7.15. Agencias de modelos.
- 3.7.16. Talleres de pintores.

### **3.8. Servicios de seguridad.**

- 3.8.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

## **ANEXO N°7**

### **DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:**

### **DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados al Sector de Planeamiento PIT 05, PIT 06 Y PIT 07**

#### **1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA.**

##### **1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

- 1.1.1. Centros comerciales en general.
- 1.1.2. Supermercados.
- 1.1.3. Comisariatos.
- 1.1.4. Joyerías y relojerías.
- 1.1.5. Ópticas.
- 1.1.6. Librerías.
- 1.1.7. Floristerías.
- 1.1.8. Perfumerías y cosméticos.
- 1.1.9. Productos naturales.
- 1.1.10. Cristalerías.
- 1.1.11. Almacenes de artículos de arte.



- 1.1.12. Almacenes de artesanías.
- 1.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 1.1.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 1.1.15. Almacenes de textiles.
- 1.1.16. Almacenes de muebles.
- 1.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 1.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 1.1.19. Almacenes de colchones.
- 1.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 1.1.21. Almacenes de juguetes.
- 1.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
- 1.1.23. Almacenes de trofeos.
- 1.1.24. Almacenes de plásticos.

### **1.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.**

- 1.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
- 1.2.2. Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
- 1.2.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
- 1.2.4. Almacenes de parabrisas.
- 1.2.5. Almacenes de llantas.
- 1.2.6. Almacenes de baterías.
- 1.2.7. Almacenes de carpas.
- 1.2.8. Almacenes de resortes.
- 1.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
- 1.2.10. Almacenes de pernos.
- 1.2.11. Almacenes de rodamientos.
- 1.2.12. Almacenes de productos de acero.

### **1.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.**

- 1.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
- 1.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.





1.3.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

1.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

1.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

1.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

1.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

1.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

1.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.

1.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

1.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.

1.3.12. Almacenes de instrumental especializado.

1.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.

1.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

1.3.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.

1.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.

1.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.

1.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.

1.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.

1.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.

1.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.

1.3.22. Almacenes de equipos para riego.

1.3.23. Almacenes de equipos para minería

#### **1.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.**

1.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.

1.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.

1.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.

1.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

1.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

1.4.6. Almacenes de alfombras.



- 1.4.7. Almacenes de cortinas.
- 1.4.8. Almacenes de artículos de madera.
- 1.4.9. Almacenes de mangueras.
- 1.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
- 1.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 1.4.12. Almacenes de tuberías.
- 1.4.13. Ferreterías.
- 1.4.14. Vidrierías.
- 1.4.15. Depósitos de cemento.
- 1.4.16. Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera.
- 1.4.17. Depósitos de madera.
- 1.4.18. Depósitos de tubos de cemento y bloques.
- 1.4.19. Depósitos de ladrillos y tejas.
- 1.4.20. Depósitos de arena, ripio y grava en locales -áreas cubiertas y descubiertas- en superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.

***1.5. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.***

- 1.5.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
- 1.5.2. Almacenes de productos para veterinarios.

***1.6. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares, al por mayor.***

- 1.6.1. Distribuidoras de productos farmacéuticos.
- 1.6.2. Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
- 1.6.3. Productos y materiales químicos.

***1.7. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.***

- 1.7.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
- 1.7.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
- 1.7.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
- 1.7.4. Almacenes de distribución de jabones.
- 1.7.5. Distribuidores de aves procesadas.
- 1.7.6. Editores y distribuidores de libros.



**1.8. Servicios de turismo y recreación.**

- 1.8.1. Discotecas.
- 1.8.2. Salas de recepciones y de baile.
- 1.8.3. Peñas.
- 1.8.4. Casinos.
- 1.8.5. Orquestas y conjuntos musicales.

**1.9. Servicios de alimentación.**

- 1.9.1. Restaurantes.
- 1.9.2. Picanterías.
- 1.9.3. Pollerías.
- 1.9.4. Pizzerías.
- 1.9.5. Cafés.
- 1.9.6. Bares.
- 1.9.7. Cantinas.
- 1.9.8. Licorerías.

**1.10. Vivienda.**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS.**

**2.1. Servicios financieros.**

- 2.1.1. Bancos.
- 2.1.2. Casas de cambio
- 2.1.3. Mutualistas.
- 2.1.4. Compañías financieras.
- 2.1.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 2.1.6. Corredores de seguros.
- 2.1.7. Tarjetas de crédito.
- 2.1.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 2.1.9. Arrendamientos mercantiles.
- 2.1.10. Bolsa y casas de valores.
- 2.1.11. Cooperativas de ahorro y crédito.



## **2.2. Servicios de transporte y comunicaciones.**

- 2.2.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 2.2.2. Servicios de empaques y mudanzas.
- 2.2.3. Correos privados.
- 2.2.4. Locales de arrendamiento de vehículos.
- 2.2.5. Servicio de grúas.
- 2.2.6. Radiodifusoras.
- 2.2.7. Garajes y estacionamientos.
- 2.2.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 2.2.9. Periódicos.
- 2.2.10. Oficinas de compañías de aviación.
- 2.2.11. Oficinas y estudios de televisión.
- 2.2.12. Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
- 2.2.13. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
- 2.2.14. Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.

## **2.3. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:**

- 2.3.1. Tiendas de abarrotes.
- 2.3.2. Despensas.
- 2.3.3. Mini mercados.
- 2.3.4. Lecherías.
- 2.3.5. Bebidas no alcohólicas.
- 2.3.6. Carnicerías.
- 2.3.7. Panaderías.
- 2.3.8. Confiterías.
- 2.3.9. Heladerías.
- 2.3.10. Pastelerías.
- 2.3.11. Venta de emparedados.
- 2.3.12. Farmacias.





2.3.13. Boticas.

2.3.14. Droguerías.

2.3.15. Bazares.

2.3.16. Papelerías y útiles escolares

2.3.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.3.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de

Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

#### **2.4. Servicios personales y afines a la vivienda.**

2.4.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.4.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.4.3. Baños sauna y turco.

2.4.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.4.5. Funerarias.

2.4.6. Salas de juegos de videos.

2.4.7. Locales para alquiler de videos.

2.4.8. Lavanderías y tintorerías.

2.4.9. Talleres de electricistas.

2.4.10. Talleres de plomeros.

2.4.11. Talleres de relojeros.

2.4.12. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.

2.4.13. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.4.14. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán



exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3. USOS COMPATIBLES.**

#### **3.1. Servicios de turismo y recreación.**

3.1.1. Oficinas y agencias de turismo.

3.1.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

3.1.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

#### **3.2. Servicios profesionales.**

3.2.1. Consultorios médicos y odontológicos.

3.2.2. Consultorios jurídicos.

3.2.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

3.2.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

3.2.5. Oficinas de decoradores de interiores.

3.2.6. Oficinas de consultores.

3.2.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

3.2.8. Oficinas de aduanas privadas.

3.2.9. Oficinas de verificadores de importaciones.

3.2.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.

3.2.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

3.2.12. Laboratorios clínicos.

3.2.13. Centros de diagnóstico radiológico.

3.2.14. Clínicas y mecánicas dentales.

3.2.15. Agencias de modelos.

3.2.16. Talleres de pintores.

#### **3.3. Servicios de seguridad.**

3.3.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

#### **3.4. Servicios industriales.**



Establecimientos de prestación de servicios industriales en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados.

3.4.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.

3.4.2. Talleres electrónicos.

3.4.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diésel, inyectores y turbos.

3.4.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.4.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.

3.4.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.

3.4.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.

3.4.8. Matricerías.

3.4.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.

3.4.10. Talleres de soldaduras.

3.4.11. Talleres de reparación de radiadores.

3.4.12. Laminadoras.

3.4.13. Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.

3.4.14. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies no mayores a 1000 metros cuadrados.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

### **3.5. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.**

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

3.5.1. Zapaterías.

3.5.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.5.3. Sombrererías.



3.5.4. Talabarterías.

3.5.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.5.6. Joyerías.

3.5.7. Hojalaterías.

3.5.8. Cerrajerías.

3.5.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.5.10. Talleres de cerámica.

3.5.11. Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.

3.5.12. Tapicerías.

3.5.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.5.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.5.15. Imprentas y offset.

3.5.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

3.5.17. Talleres de producción de botones.

3.5.18. Talleres de fotograbado, zinc o grabado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.5.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la ELEPCO establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

## **ANEXO N.º 8**

### **DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SIGCHOS:**

#### **DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO**

**CIUDAD DE SIGCHOS: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento - PIT 10; y, determinaciones complementarias.**

**1. USOS PRINCIPALES: SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (INDUSTRIAS TIPO A).**

#### **1.1. Servicios industriales:**

1.1.1. Rectificadoras de motores.





1.1.2. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.

1.1.3. Aserraderos de madera.

1.1.4. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.

## **1.2. Industrias Tipo A.**

**Industrias de mediano impacto. En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.**

1.2.1. Productos de molinería (CIU: 3116).

«Los molinos harineros y otros que elaboran productos tales como harinas y forrajes; el proceso de descascarar, limpiar y pulir el arroz; cereales preparados para el desayuno, tales como avena, arroz, copos de maíz y copos de trigo; semillas secas de leguminosas, harina mezclada y preparada, y otros productos a base de cereales y leguminosas. Los molinos para descascarar café y para mondar leguminosas y raíces están incluidos en este grupo».

### **Los molinos de grano a mayor escala**

1.2.2. Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIU: 3220)

«Comprende la manufactura de prendas de vestir mediante el corte y costura de telas, cuero, pieles y otros materiales; la confección de formas de sombreros y de adornos y accesorios. Los productos principales de este grupo son: Trajes y ropa interior y de vestir, sombreros de señora, sombreros en general, prendas y accesorios de piel, guantes y mitones; tirantes, ligas y productos conexos; 'robes de chambre' y batas, impermeables y otras prendas de vestir impermeabilizadas, ropa de cuero, ropa forrada de piel de oveja, cinturones de fantasía de cualquier material pañuelos, birretes y togas académicas; hábitos sacerdotales, y trajes para representaciones teatrales».

1.2.3. Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico (CIU:3240).

«Incluye la fabricación de toda clase de calzado, polainas y botines de cuero, tela y otros materiales, excepto el calzado de madera o casi enteramente de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico. La fabricación de cortes de cuero, tela o madera para zapatos y botas y los avíos de zapatero están comprendidos en este grupo».

1.2.4. Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIU: 331 2) «La fabricación de cajas, jaulas, tambores, barriles y otros envases de madera, canastos y otros envases de palma, carrizos o mimbres y artículos menudos hechos entera o principalmente de palma, carrizos, mimbres y otras cañas».

1.2.5. Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (CIU: 3311).

«La fabricación de maderas; ventanas de guillotina, puertas, marcos para puertas y ventanas y otros; carrocerías; materiales de madera para la construcción y piezas y estructuras prefabricadas; chapas, madera terciada, tableros macizos y tableros de conglomerado, madera para tonelería y otros perfiles

de madera y virutas. Queda comprendida en este grupo la conservación de la madera. También se incluyen aserraderos y talleres de acepilladura ya sean móviles o no, o funcionan o no en el propio bosque».

### **Las industrias donde se realiza el secado de madera**

1.2.6. Fabricación de productos de madera y de corcho (CIU: 3319).



«La fabricación de productos de corcho, artículos menudos fabricados entera o principalmente de madera, calzado totalmente de madera, escaleras, hormas, bloques, mangos, clavijas, perchas, varillas, guarniciones, para caballerías y tallas de madera, marcos para cuadros y espejos y ataúdes».

1.2.7. Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIIU 3320).

«Incluye la fabricación de muebles y accesorios para el hogar, oficina, edificios públicos, despachos profesionales y restaurantes, hechos principalmente de madera o de otros materiales distintos del metal. También está incluida en este grupo la fabricación de muebles tapizados, cualquiera que sea el material utilizado en el armazón; muebles de dormitorio de doble fin, tales como: Sofás -plegables, sofás-cama y sillas-cama; colchones, colchones de muelles, mamparas, persianas para puertas y ventanas».

1.2.8. Imprentas, editoriales e industrias conexas (CIIU: 3420).

«Comprende los establecimientos dedicados a imprimir, litografiar y publicar diarios, revistas, libros, mapas, atlas, partituras y guías; trabajos de imprenta comerciales o por contrata; litografía comercial, fabricación de tarjetas, sobres y papel de escribir con membrete, fabricación de cuadernos de hojas sueltas y carpetas para bibliotecas, encuadernación de libros, cuadernos de hojas en blanco, rayado de papel y otros trabajos relacionados con la encuadernación, tales como el bronceado, dorado y bordeado de libros o papel y el corte de los cantos, montaje de mapas y muestras; los servicios relacionados con las imprentas tales como la composición de tipo y el grabado a mano y al agua fuerte de planchas de acero y bronce; grabado en madera, fotograbado, electrotipia y estereotipia».

1.2.9. Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIIU: 3560).

«El moldeado, extrusión y formación de artículos de materiales plásticos no clasificados en otra parte, tales como vajillas, servicios de mesa y utensilios de cocina, esterillas de plástico, tripas sintéticas para embutidos, envases y vasijas de materias plástica, hojas laminadas, varillas y tubos fabricados con materiales plásticos comprados en bruto, materiales plásticos para aislamiento; calzado de material plástico, muebles de material plástico, y suministros industriales, tales como repuestos para maquinaria, botellas, tubos y armarios».

1.2.10. Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIIU: 3691).

«La fabricación de productos de arcilla para construcción, tales como ladrillos, baldosas, tuberías, crisoles y barro cocido para usos arquitectónicos; revestimiento para hornos, tubos y coronamientos de chimeneas y artículos refractarios».

1.2.11. Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIIU: 3699). «La fabricación de productos minerales no metálicos diversos, tales como los de hormigón, yeso y estuco, inclusive hormigón preparado, lana mineral, productos hechos de pizarra, productos de piedra tallada no obtenidos en la explotación de minas y canteras, abrasivos, productos de asbesto, productos de grafito, y todos los demás productos de minerales no metálicos, no clasificados en otra parte».

1.2.12. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIIU:3811). «La fabricación de cuchillería de toda clase, herramientas manuales, tales como hachas, cinceles y limas, martillos, palas, rastrillos, azadas y otras herramientas manuales para campo y jardín, sierras de mano y herramientas de plomero, albañil, mecánico, etc.; artículos de ferretería, tales como equipo de chimeneas, soportes, cerraduras y llaves y otros elementos de edificios y muebles, protectores, pinzas, maletería y herrajes de embarcaciones y vehículos».

1.2.13. Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIIU: 3812). «La fabricación, reforma y reparación de muebles y accesorios hechos principalmente de metal para el hogar, oficinas, edificios públicos, uso profesional y restaurantes».

1.2.14. Fabricación de productos metálicos estructurales (CIIU: 3813). «La fabricación de elementos



estructurales de acero u otro metal para puentes, depósitos, chimeneas y edificios; puertas y rejillas y marcos de ventanas corrientes y de guillotina; escaleras y otros elementos arquitectónicos de metal, secciones metálicas para barcos y gabarras; productos para taller de calderas, y componentes de chapa de edificios, tuberías y tanques ligeros de agua. El montaje e instalación in-situ de los componentes prefabricados de puentes, depósitos, calderas, sistemas centrales de acondicionamiento de aire, etc., por el propio fabricante de tales componentes que no puedan declararse por separado, se incluirá en este grupo junto con la actividad manufacturera principal».

1.2.15. Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIIU: 3819). «La fabricación de productos metálicos, tales como envases de hojalata, hojalata emplomada o chapa metálica esmaltada; ‘container’ metálicos, barricas, tambores, toneles y cubos, estampados metálicos, productos de tornillería, cajas fuertes y cámaras de seguridad, productos de cable y alambre hechos con varillas compradas, excepto cable y alambre con aislamiento, resortes de acero, tornillos, tuercas, arandelas y remaches y tubos plegables, excepto en las fábricas primarias de laminación y estirado, hornos, estufas y otros calefactores que no son eléctricos, artículos sanitarios y de plomería de hierro esmaltado y de latón, herrajes de válvulas y tuberías, productos metálicos pequeños; y todos los demás productos metálicos no clasificados en otra parte. Este grupo incluye las industrias que se dedican a esmaltar, barnizar y laquear, y a galvanizar, chapar y pulir artículos metálicos».

1.2.16. Construcción de motores y turbinas (CIIU: 3821). «La fabricación, reconstrucción y reparación de máquinas de vapor y de gas y de turbinas de vapor, de gas e hidráulica, y de motores de gasolina, motores diésel y otros motores de combustión interna».

1.2.17. Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (CIIU: 3825). «La fabricación, renovación y reparación de máquinas y equipos de oficina, tales como calculadoras, sumadoras y máquinas de contabilidad, máquinas y equipo para sistemas de tarjetas perforadas, computadoras numéricas y analógicas y equipo y accesorios conexos para la elaboración electrónicas de datos, cajas registradoras; máquinas de escribir, básculas y dinamómetros, excepto los considerados como aparatos científicos de laboratorio; máquinas copiadoras, excepto las de fotocopia y otras máquinas de oficina».

1.2.18. Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica (CIIU: 3829). «La fabricación, renovación y reparación de maquinaria y equipo, excepto la maquinaria eléctrica, no clasificados en otra parte, tales como bombas, compresores de aire y gas; sopladores, acondicionadores de aire y ventiladores; rociadores contra incendios, refrigeradores y equipo; equipo mecánico de transmisión de energía; máquinas para levantar e izar artículos; grúas, ascensores, escaleras móviles, carrillos, tractores, remolques y apiladoras industriales; máquinas de coser; armas portátiles y accesorios; artillería pesada y ligera hornos para procesos industriales; máquinas automáticas de vender productos; máquinas de lavar, de lavandería, de limpieza en seco y de planchado; hornos, cocinas y hornillos, y otras máquinas para industrias de servicios. Incluye la fabricación de piezas de maquinaria para uso general, tales como cojinetes de bolas y rodillos, segmentos o anillos de émbolo, válvulas, y los talleres dedicados a la fabricación, reconstrucción o reparación de diversos tipos de maquinaria y equipo y sus piezas o accesorios por contrata o encargo, para terceros».

1.2.19. Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIIU: 3831). «La construcción, renovación y preparación de motores eléctricos; generadores y equipos completos de turbogeneradores y grupos electrógenos, transformadores, conmutadores y cuadros de distribución; rectificadores; otro equipo de distribución y transmisión de electricidad, dispositivos industriales de control eléctrico, tales como motores de arranque y reguladores, dispositivos de sincronización y regulación electrónicos y embragues y frenos electromagnéticos; aparatos de soldadura eléctrica, y otros aparatos industriales eléctricos».

1.2.20. Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIIU: 3832). «La fabricación de receptores de radio y televisión; equipo de grabación y reproducción de sonido, incluidos los sistemas de altavoces para conferencias, gramófonos, dictáfonos y grabadoras de cinta magnetofónica, discos de gramófono y cintas magnetofónicas pregrabadas; equipo de teléfono y telégrafo alámbrico e



inalámbrico; equipo y aparatos de transmisión, señalización y detección de radio y televisión; equipo e instalaciones de radar; piezas y suministros utilizados especialmente para aparatos electrónicos clasificados en este grupo; dispositivos semiconductores y otros dispositivos sensibles semiconductores conexos; capacitores y condensadores electrónicos fijos y variables, y aparatos y válvulas de radiografía, fluoroscopia y otros aparatos de rayos x».

1.2.21. Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico (CIU: 3833). «La fabricación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, tales como calentadores de aire, hornillas, mantas, parrillas, asadores, tostadoras y batidoras eléctricos, planchadores, ventiladores y aspiradoras; enceradoras y pulidoras de pisos; secadores de pelo, cepillos de dientes, máquinas de cortar el pelo y afeitar y calentadores de agua eléctricos».

1.2.22. Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIU: 3839). «La fabricación de otros aparatos, accesorios y suministros eléctricos no clasificados en otra parte, tales como cables y alambres con aislamiento; acumuladores y pilas eléctricas, secos y húmedos, bombillas y tubos eléctricos; apliques eléctricos de lámparas; interruptores de resorte, conectores de cables y otros dispositivos alámbricos portadores de corriente; tubos aislantes y sus accesorios, aisladores eléctricos y materiales aislantes».

1.2.23. Fabricación de vehículos automóviles (CIU: 3843). «La construcción, montaje, reconstrucción y reforma importante de vehículos automóviles completos, tales como automóviles particulares, automóviles y ómnibus comerciales, camiones y remolques, vehículos para toda clase de transporte y vehículos para usos especiales (ambulancias, taxímetros, etc.); remolques y furgonetas; trineos motorizados, y la fabricación de piezas y accesorios para vehículos automóviles, tales como motores, frenos, embragues, ejes, cajas de cambio, transmisiones, ruedas, carrocerías y chasis».

1.2.24. Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIU: 3844). «Comprende la construcción montaje, reconstrucción y reforma importante de motocicletas, motonetas, bicicletas, triciclos, vehículos de pedal, y sus piezas especiales, tales como motores, sillines, ejes de sillín, cuadros cajas de cambio y manillares».

1.2.25. Construcción de material de transporte, no especificados en otra parte (CIU: 3849). «La fabricación de material de transporte no clasificados en otra parte, como vehículos y trineos de tracción animal, carretillas y vehículos de propulsión a mano y cochecitos de niño».

1.2.26. Fabricación de relojes (CIU: 3853). «La fabricación de relojes de todos los tipos; piezas y cajas para relojes, y mecanismos para dispositivos sincronizadores».

1.2.27. Fabricación de joyas y artículos conexos (CIU: 3901). «La fabricación de joyas, platería y artículos chapados, utilizando metales preciosos, piedras preciosas y semipreciosas y perlas. Comprende el corte, tallado y pulido de piedras preciosas y semipreciosas, el estampado de medallas y la acuñación de monedas».

1.2.28. Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIU: 3903). «La fabricación de artículos de deporte y atletismo, tal como equipo de fútbol, baloncesto, boxeo, críquet y béisbol; equipo para gimnasio y campos de juegos, mesa de billar de toda clase, equipo para boleras; artículos de golf y tenis, y equipo de pescar».

1.2.29. Depósitos de preparación de abono orgánico

1.2.30. La agricultura a gran escala que se cultiva en invernaderos.

1.2.31. Los talleres de reciclaje de hierro

## **2. USOS COMPATIBLES.**

### **2.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.**





2.1.1. Depósitos de distribución de cilindros gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento de hasta 500 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 500 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998.

## **2.2. Servicios de transporte y comunicaciones.**

2.2.1. Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.

## **2.3. Servicios industriales.**

2.3.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.

2.3.2. Talleres electrónicos.

2.3.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación y de inyección a diésel, inyectores y turbos.

2.3.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

2.3.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.

2.3.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.

2.3.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.

2.3.8. Matricerías.

2.3.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.

2.3.10. Talleres de soldaduras.

2.3.11. Talleres de reparación de radiadores.

2.3.12. Laminadoras.

2.3.13. Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.

2.3.14. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.

**2.4. Vivienda unifamiliar en cuerpos ciertos de terrenos de superficies no menores a 350 metros cuadrados.**

## **3. DETERMINACIONES DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIAS**

El funcionamiento de los establecimientos de servicios industriales e industrias detallados en los numerales anteriores, deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- No se permitirá en estos Sectores de Planeamiento - PITs - PITs ninguna industria o servicio industrial que



genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB desde las 6 horas a las 18 horas o mayor a 50 dB desde las 18 horas a las 6 horas.

- Tampoco se permitirán en estos Sectores de Planeamiento - PITs - PITs industrias que descarguen a la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado.

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo el sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

- Cumplir todos los requisitos que la Oficina de agua potable establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de los servicios de agua potable, alcantarillado y teléfonos.

- Obligatoriamente los vertidos de estos establecimientos se producirán a la red pública de alcantarillado, pero a fin de no poner en peligro el funcionamiento normal de dicha red y de las instalaciones de depuración, quedan prohibidas las descargas de los siguientes tipos de aguas residuales y sustancias contaminantes:

\* Cualquier líquido o vapor a una temperatura superior a los 55°C.

\* Aguas o residuos conteniendo aceites o grasas en cantidad tal que requieran una atención especial en las instalaciones de tratamiento.

\* Gasolinas, aceites, hidrocarburos y cualquier material inflamable o explosivo, gas, sólido o líquido.

\* Residuos sólidos que no estén suficientemente triturados, así como cualquier otro tipo de residuos sólidos o viscosos que puedan provocar atascos en la red de alcantarillado.

\* Aguas residuales con pH inferior a 5,5 o superior a 9 o con propiedades corrosivas que puedan dañar las instalaciones o poner en peligro al personal de mantenimiento del sistema integral de tratamiento.

\* Aguas conteniendo sustancias catalogadas como tóxicas, peligrosas o venenosas.

\* Sustancias radioactivas

\* Efluentes con concentración de contaminantes relativamente alta o con un caudal de vertido elevado, que por alguno de estos motivos pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento, ocasionando disminuciones en el rendimiento del sistema de depuración.

- Cumplir la normativa vigente en materia ambiental.

## **1. USOS PRINCIPAL: INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (INDUSTRIAS TIPO B).**

**Industrias en general, con excepción de las calificadas como peligrosas.**

### **1.1. Matanza de ganado y preparación y conservación de carnes (CIU: 311).**

«Mataderos y frigoríficos; establecimientos dedicados a la matanza, preparación y conservación de carne de vaca, cerdo, oveja, cordero, caballo, ave, conejo, y caza menor. Se incluyen las operaciones de elaboración y conservación, tales como curado, ahumado, salado, conservación en salmuera o vinagre y enlatado en recipientes herméticos, y las de congelación rápida. También se incluye la preparación de tripas para embutidos, de sopas, budines y pasteles de carne y la extracción y refinación de manteca de cerdo y otras grasas animales comestibles».

### **1.2. Fabricación de productos lácteos (CIU: 312).**

«Fabricación y elaboración de mantequillas y quesos; fabricación de leche condensada, en polvo y evaporada; crema fresca y conservada; helados, sorbetes y otros postres de leche congelados y otros



productos lácteos alimenticios. También se incluye la elaboración (pasterización, homogenización, vitaminasación y embotellado) de leche líquida para la distribución al por mayor o al por menor».

### **1.3. Envasado y conservación de frutas y legumbres (CIIU: 3113).**

«El envasado (en recipientes herméticos) de frutas y legumbres, incluidos los jugos de frutas y legumbres; elaboración de pasas y frutas secas; conservas, mermeladas y jaleas, encurtidos y salsas; sopas enlatadas, y deshidratación y congelación rápida de frutas y legumbres».

### **1.4. Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales (CIIU: 3115).**

«Se incluye la producción de aceite crudo, tortas y harinas de semillas oleaginosas y nueces (incluido el aceite de oliva), obtenidos por trituración o extracción; la extracción de aceite de pescado y otros animales marinos y la producción de harina de pescado; la clarificación de aceites y grasas animales no comestibles, y la refinación e hidrogenación (o endurecimiento) de aceites y grasas, excepto la manteca de cerdo y otras grasas comestibles del ganado, y la producción de margarina, grasas compuestas para cocinar y aceites mezclados de mesa o ensalada».

### **1.5. Fabricación de productos de panadería (CIIU: 3117).**

«La fabricación de pan, tortas, galletas, roscas, pasteles, pastas y otros productos de panadería que se deterioran con facilidad; bizcochos y otros productos «secos» de panadería, y macarrones, fideos, tallarines, y otras pastas».

### **1.6. Elaboración de productos alimenticios diversos (CIIU: 3121).**

«La fabricación de productos alimenticios no clasificados en otra parte, tales como almidón y sus derivados; levadura en polvo; extractos para dar sabor a los alimentos; levadura; condimentos, mostazas y vinagres; desecación, congelación y separación (de la clara y la yema) de huevos; molienda de especias, tostadura de café; transformación de las hojas de té en té negro; sal refinada de mesa, y recogida y almacenamiento de hielo natural y fabricación de hielo, excepto el hielo seco».

### **1.7. Elaboración de alimentos preparados para animales (CIIU: 3122).**

«La producción de alimentos preparados para animales y aves, incluidos los productos para perros y otros animales favoritos, y los productos especiales mezclados, enlatados, congelados o secos».

### **1.8. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas (CIIU: 3131).**

«La destilación de alcohol etílico, excepto de los residuos sulfídicos de la fabricación de pasta de papel, para todos los usos. La destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas, tales como: «Whisky», coñac, ron, ginebra, cordiales y mezclas (cocteles)».

### **1.9. Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas (CIIU: 3134).**

«La fabricación de bebidas no alcohólicas, tales como las bebidas refrescantes de sabor a frutas y gaseosas, y las aguas minerales gasificadas y el embotellado de aguas naturales y minerales en la fuente».

### **1.10. Hilado, tejido y acabado de textiles (CIIU: 3211).**

«Preparación de las fibras para hilarlas mediante procesos tales como el desmote, enriado, macerado, limpieza, carado, peinado y carbonizado, molienda, hilado, tejido, blanqueo y teñido; estampado y acabado de hilados y tejidos. Manufactura de tejidos trenzados y otros productos primarios. Fábricas de hilados, tejidos y yute».

### **1.11. Fábrica de tejidos de punto (CIIU: 3213).**



«Los establecimientos tales como fábricas de calcetería y de tejidos de punto, dedicados principalmente a la manufactura de medias y calcetines, ropa interior y de vestir; ropa de noche y otras prendas de vestir de tejido de punto, así como géneros y encajes de tejido de punto. Incluye el blanqueo, teñido y acabado de productos de tejido de punto».

**1.12. Fabricación de tapices y alfombras (CIIU: 3214).**

«La fabricación de tapices y alfombras, tejidos, o trenzados de cualquier fibra o hilado textil y de alfombras o esteras de papel retorcido, esparto, bonete, sisal, yute o trapos».

**1.13. Fabricación de textiles, no especificados en otra parte (CIIU: 3219).**

«La fabricación de linóleo y otros productos de superficie dura salvo de corcho, caucho o plástico, independientemente de la base, para cubrir los pisos, hule, cuero artificial que no sea totalmente de plástico y otras telas impregnadas e impermeabilizadas, excepto las cauchotadas; fieltro preparado por procedimientos que sean el tejido; encajes (excepto los de tejido de punto), guata, borra, entretelas y otros rellenos de tapicería hechos de toda clase de fibras; desperdicios elaborados y fibras y borra recuperados e hilo y tela para neumáticos».

**1.14. Curtidurías y talleres de acabado (CIIU: 3231).**

«Incluye los establecimientos dedicados al curtido, adobo, acabado, repujado y charolado del cuero».

**1.15. Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón (CIIU: 3412).**

«La fabricación de cajas o envases de embalaje hechos de cartón acanalado o macizo; cajas de papel o cartón plegables o armadas, cajas de fibra vulcanizada; envases sanitarios para alimentos, bolsas de materiales que no sean textiles o plásticos, etc., impresos o no».

**1.16. Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio (CIIU: 3513).**

«La fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y elastómeros no vulcanizables, en forma de compuesto obtenidos por moldeo y extrusión; resinas sólidas y líquidas, láminas, barras, tubos, gránulos y polvos; las fibras celulósicas y otras fibras artificiales, excepto el vidrio, en forma de monofilamentos, multifilamentos, mechones o haces adecuados para trabajarlos después en máquinas textiles; y los elastómeros vulcanizables (caucho sintético)».

**1.17. Fabricación de pinturas, barnices y lacas (CIIU: 3521).**

«La fabricación de pinturas, barnices, barnices de fondo y lacas, esmaltes y charoles. Se incluye también la fabricación de productos conexos, tales como desleidores, quitapinturas, productos para limpiar pinceles y brochas, masilla y otros materiales de relleno y calafateado».

**1.18. Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos (CIIU: 3522).**

«La fábrica y elaboración de productos farmacéuticos y medicamentos incluidos los productos biológicos tales como vacunas bacterias y viroides, sueros, plasmas, etc., sustancias químicas médicas y productos botánicos, tales como antibióticos, quinina, estrienina, sulfamidas, opio y derivados, adrenalina, cafeína, derivados de codeína y vitaminas y preparados farmacéuticos para uso médico o veterinario».

**1.19. Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador (CIIU: 3523).**

«La fabricación de jabones de cualquier clase, detergentes sintéticos, champús y productos de afeitar;





limpiadores, polvos de lava y otros preparados para lavado y aseo; glicerina cruda y refinada procedente de aceites y grasas animales y vegetales; perfumes naturales y sintéticos, cosméticos, lociones, fijadores para el cabello, pasta dentífrica y otros preparados de tocador».

**1.20. Fabricación de productos químicos, no especificados en otra parte, con excepción de la producción de ceras, velas de alumbrar, explosivos y municiones. (CIIU: 3529).**

«La fabricación de productos químicos diversos no clasificados en otra parte, tales como pulimentos de muebles, metales, etc.; ceras y abrillantadores; desinfectantes y desodorizantes; agentes humectadores, emulsionadores y penetrantes; explosivos y municiones, adhesivos, colas, aprestos y cementos, excepto los odontológicos obtenidos de sustancias vegetales animales o plásticos comprados, velas de alumbrar, tintas y negro de humo; incienso y productos de alcanfor; aceites esenciales; índigos y blanqueadores para lavandería; compuestos aislantes para calderas y calefactores, compuestos impermeabilizantes; compuestos para tratar metales, aceites y agua, y sustancias químicas preparadas para fotografía y película, papel y tela sensibles».

**1.22. Industrias de llantas y cámaras (CIIU: 3551).**

«La fabricación de llantas y cámaras de caucho natural y sintético para automóviles, camiones, aeronaves, tractores y otros tipos de equipo. Se incluyen los establecimientos que se dedican principalmente a la reparación, reconstrucción y reencauchado de llantas».

**1.23. Fabricación de productos de caucho, no especificados en otra parte (CIIU: 3559).** «La fabricación de toda clase de productos, excepto llantas y cámaras para vehículos, de caucho natural o sintético, gutapercha, balata, gutasiak, etc., tales como calzado fabricado principalmente de caucho vulcanizado o moldeado, artículos de caucho para usos industriales y mecánicos y artículos especiales y diversos, por ejemplo, guantes, estereras, esponjas y otros productos vulcanizados. Se incluyen los establecimientos que se dedican principalmente a regenerar el caucho obtenido de desperdicios, fragmentos de llantas y cámaras y desechos. Se incluye también el repelado, mezcla, laminación corte en trozos y demás procesos relacionados con la elaboración del caucho natural».

**1.24. Fabricación de objetos de barro, losa y porcelana (CIIU: 3610).**

«La fabricación de artículos de cocina para preparar, servir o almacenar alimentos y bebidas de loza vidriada y semi vidriada; accesorios de fontanería de loza vidriada y accesorios de fontanería de loza y barro; artículos eléctricos de porcelana, lozas artísticas, decorativa, industrial y de laboratorio, objetos de piedra y barro, y floreros de arcilla roja sin vidriar».

**1.25. Fabricación de vidrio y productos de vidrio (CIIU: 3620).**

«La fabricación de vidrio, fibra de vidrio y otros productos de vidrio».

**1.26. Industrias básicas de hierro y acero (CIIU: 3710).**

«La fabricación de productos primarios de hierro y acero, que incluye todo el proceso de transformación desde la fundición en altos hornos hasta la fase de productos semi acabados en talleres de laminación y fundiciones, o sea, la producción de lingotes, tochos y planchas o barras; la laminación y estirado en frío y en caliente de formas básicas tales como láminas, chapas, cintas, tubos y cañerías, rieles, varillas y alambres; vaciados y piezas forjadas».

**1.27. Fundidoras**

**1.21. Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (CIIU: 3540).**

«Fabricación de materiales para pavimentación y techado, a base de asfalto; briquetas de combustibles y combustible aglomerado de carbón o lignito comprados, y aceites y grasas lubricantes compuestos y



mezclados preparados con materiales comprados. Se incluye la destilación de carbón en hornos de coque, cuando esta operación no se relaciona con la fabricación de gas o de hierro y acero y cuando, si se relaciona, puede declararse por separado».

## **2. USOS COMPLEMENTARIOS.**

### ***2.1. Equipamientos de apoyo a la producción.***

2.1.1. Centros de exposición.

2.1.2. Centros de capacitación

2.1.3. Áreas administrativas de parques industriales existentes en estos Sectores de Planeamiento - PITs - PITs.

2.1.4. Estación de Bomberos.

2.1.5. Estación de primeros auxilios.

### ***2.2. Servicios financieros.***

2.2.1. Bancos.

2.2.2. Casas de cambio

2.2.3. Mutualistas.

2.2.4. Compañías financieras.

2.2.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

2.2.6. Corredores de seguros.

2.2.7. Tarjetas de crédito.

2.2.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

2.2.9. Arrendamientos mercantiles.

2.2.10. Bolsa y casas de valores.

2.2.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

### ***2.3. Servicios de transporte y comunicaciones.***

2.3.1. Oficinas y agencias de viajes.

2.3.2. Servicios de empaques y mudanzas.

2.3.3. Correos privados.

2.3.4. Locales de arrendamiento de vehículos.

2.3.5. Servicio de grúas.

2.3.6. Radiodifusoras.

2.3.7. Garajes y estacionamientos.



2.3.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.

2.3.9. Periódicos.

2.3.10. Oficinas de compañías de aviación.

2.3.11. Oficinas y estudios de televisión.

#### **2.4. Servicios de alimentación.**

2.4.1. Restaurantes.

2.4.2. Picanterías.

2.4.3. Pollerías.

2.4.4. Pizzerías.

2.4.5. Cafés.

#### **2.5. Servicios de seguridad.**

2.5.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

### **3. USOS COMPATIBLES.**

#### **3.1. Industrias Tipo A**

Industrias de mediano impacto. En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.

##### **3.1.1. Productos de molinería (CIIU: 3116).**

«Los molinos harineros y otros que elaboran productos tales como harinas y forrajes; el proceso de descascarar, limpiar y pulir el arroz; cereales preparados para el desayuno, tales como avena, arroz, copos de maíz y copos de trigo; semillas secas de leguminosas, harina mezclada y preparada, y otros productos a base de cereales y leguminosas. Los molinos para descascarar café y para mondar leguminosas y raíces están incluidos en este grupo». Los molinos de grano a gran escala.

##### **3.1.2. Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIIU: 3220)**

«Comprende la manufactura de prendas de vestir mediante el corte y costura de telas, cuero, pieles y otros materiales; la confección de formas de sombreros y de adornos y accesorios. Los productos principales de este grupo son: Trajes y ropa interior y de vestir, sombreros de señora, sombreros en general, prendas y accesorios de piel, guantes y mitones; tirantes, ligas y productos conexos; 'robes de chambre' y batas, impermeables y otras prendas de vestir impermeabilizadas, ropa de cuero, ropa forrada de piel de oveja, cinturones de fantasía de cualquier material pañuelos, birretes y togas académicas; hábitos sacerdotales, y trajes para representaciones teatrales».

##### **3.1.3. Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico (CIIU:3240).**

«Incluye la fabricación de toda clase de calzado, polainas y botines de cuero, tela y otros materiales, excepto el calzado de madera o casi enteramente de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico. La fabricación de cortes de cuero, tela o madera para zapatos y botas y los avíos de zapatero están comprendidos en este grupo».



#### 3.1.4. Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIIU: 3312)

«La fabricación de cajas, jaulas, tambores, barriles y otros envases de madera, canastos y otros envases de palma, carrizos o mimbres y artículos menudos hechos entera o principalmente de palma, carrizos, mimbres y otras cañas».

#### 3.1.5. Fabricación de productos de madera y de corcho (CIIU: 3319).

«La fabricación de productos de corcho, artículos menudos fabricados entera o principalmente de madera, calzado totalmente de madera, escaleras, hormas, bloques, mangos, clavijas, perchas, varillas, guarniciones, para caballerías y tallas de madera, marcos para cuadros y espejos y ataúdes».

#### 3.1.6. Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIIU 3320).

«Incluye la fabricación de muebles y accesorios para el hogar, oficina, edificios públicos, despachos profesionales y restaurantes, hechos principalmente de madera o de otros materiales distintos del metal. También está incluida en este grupo la fabricación de muebles tapizados, cualquiera que sea el material utilizado en el armazón; muebles de dormitorio de doble fin, tales como: Sofás -plegables, sofás-cama y sillas-cama; colchones, colchones de muelles, mamparas, persianas para puertas y ventanas».

#### 3.1.7. Imprentas, editoriales e industrias conexas (CIIU: 3420).

«Comprende los establecimientos dedicados a imprimir, litografiar y publicar diarios, revistas, libros, mapas, atlas, partituras y guías; trabajos de imprenta comerciales o por contrata; litografía comercial, fabricación de tarjetas, sobres y papel de escribir con membrete, fabricación de cuadernos de hojas sueltas y carpetas para bibliotecas, encuadernación de libros, cuadernos de hojas en blanco, rayado de papel y otros trabajos relacionados con la encuadernación, tales como el bronceado, dorado y bordeado de libros o papel y el corte de los cantos, montaje de mapas y muestras; los servicios relacionados con las imprentas tales como la composición de tipo y el grabado a mano y al agua fuerte de planchas de acero y bronce; grabado en madera, fotograbado, electrotipia y estereotipia».

#### 3.1.8. Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIIU: 3560).

«El moldeado, extrusión y formación de artículos de materiales plásticos no clasificados en otra parte, tales como vajillas, servicios de mesa y utensilios de cocina, esterillas de plástico, tripas sintéticas para embutidos, envases y vasijas de materias plástica, hojas laminadas, varillas y tubos fabricados con materiales plásticos comprados en bruto, materiales plásticos para aislamiento; calzado de material plástico, muebles de material plástico, y suministros industriales, tales como repuestos para maquinaria, botellas, tubos y armarios».

#### 3.1.9. Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIIU: 3691).

«La fabricación de productos de arcilla para construcción, tales como ladrillos, baldosas, tuberías, crisoles y barro cocido para usos arquitectónicos; revestimiento para hornos, tubos y coronamientos de chimeneas y artículos refractarios».

#### 3.1.10. Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIIU: 3699).

«La fabricación de productos minerales no metálicos diversos, tales como los de hormigón, yeso y estuco, inclusive hormigón preparado, lana mineral, productos hechos de pizarra, productos de piedra tallada no obtenidos en la explotación de minas y canteras, abrasivos, productos de asbesto, productos de grafito, y todos los demás productos de minerales no metálicos, no clasificados en otra parte».

#### 3.1.11. Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (CIIU: 3311).

«La fabricación de maderas; ventanas de guillotina, puertas, marcos para puertas y ventanas y otros;





carrocerías; materiales de madera para la construcción y piezas y estructuras prefabricadas; chapas, madera terciada, tableros macizos y tableros de conglomerado, madera para tonelería y otros perfiles de madera y virutas. Queda comprendida en este grupo la conservación de la madera. También se incluyen aserraderos y talleres de acepilladura ya sean móviles o no, o funcionan o no en el propio bosque».

Las industrias donde se realiza el secado de madera.

### 3.1.12. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIIU:3811).

«La fabricación de cuchillería de toda clase, herramientas manuales, tales como hachas, cinceles y limas, martillos, palas, rastrillos, azadas y otras herramientas manuales para campo y jardín, sierras de mano y herramientas de plomero, albañil, mecánico, etc.; artículos de ferretería, tales como equipo de chimeneas, soportes, cerraduras y llaves y otros elementos de edificios y muebles, protectores, pinzas, maletería y herrajes de embarcaciones y vehículos».

### 3.1.13. Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIIU: 3812).

«La fabricación, reforma y reparación de muebles y accesorios hechos principalmente de metal para el hogar, oficinas, edificios públicos, uso profesional y restaurantes».

### 3.1.14. Fabricación de productos metálicos estructurales (CIIU: 3813).

«La fabricación de elementos estructurales de acero u otro metal para puentes, depósitos, chimeneas y edificios; puertas y rejillas y marcos de ventanas corrientes y de guillotina; escaleras y otros elementos arquitectónicos de metal, secciones metálicas para barcos y gabarras; productos para taller de calderas, y componentes de chapa de edificios, tuberías y tanques ligeros de agua. El montaje e instalación de los componentes prefabricados de puentes, depósitos, calderas, sistemas centrales de acondicionamiento de aire, etc., por el propio fabricante de tales componentes que no puedan declararse por separado, se incluirá en este grupo junto con la actividad manufacturera principal».

### 3.1.15. Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIIU: 3819).

«La fabricación de productos metálicos, tales como envases de hojalata, hojalata emplomada o chapa metálica esmaltada; ‘container’ metálicos, barricas, tambores, toneles y cubos, estampados metálicos, productos de tornillería, cajas fuertes y cámaras de seguridad, productos de cable y alambre hechos con varillas compradas, excepto cable y alambre con aislamiento, resortes de acero, tornillos, tuercas, arandelas y remaches y tubos plegables, excepto en las fábricas primarias de laminación y estirado, hornos, estufas y otros calefactores que no son eléctricos, artículos sanitarios y de plomería de hierro esmaltado y de latón, herrajes de válvulas y tuberías, productos metálicos pequeños; y todos los demás productos metálicos no clasificados en otra parte. Este grupo incluye las industrias que se dedican a esmaltar, barnizar y laquear, y a galvanizar, chapar y pulir artículos metálicos».

### 3.1.16. Construcción de motores y turbinas (CIIU: 3821).

«La fabricación, reconstrucción y reparación de máquinas de vapor y de gas y de turbinas de vapor, de gas e hidráulica, y de motores de gasolina, motores diésel y otros motores de combustión interna».

### 3.1.17. Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (CIIU: 3825).

«La fabricación, renovación y reparación de máquinas y equipos de oficina, tales como calculadoras, sumadoras y máquinas de contabilidad, máquinas y equipo para sistemas de tarjetas perforadas, computadoras numéricas y analógicas y equipo y accesorios conexos para la elaboración electrónicas de datos, cajas registradoras; máquinas de escribir, básculas y dinamómetros, excepto los considerados como aparatos científicos de laboratorio; máquinas copiadoras, excepto las de fotocopia y otras máquinas de oficina».



3.1.18. Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica (CIIU: 3829).

«La fabricación, renovación y reparación de maquinaria y equipo, excepto la maquinaria eléctrica, no clasificados en otra parte, tales como bombas, compresores de aire y gas; sopladores, acondicionadores de aire y ventiladores; rociadores contra incendios, refrigeradores y equipo; equipo mecánico de transmisión de energía; máquinas para levantar e izar artículos; grúas, ascensores, escaleras móviles, carrillos, tractores, remolques y apiladoras industriales; máquinas de coser; armas portátiles y accesorios; artillería pesada y ligera hornos para procesos industriales; máquinas automáticas de vender productos; máquinas de lavar, de lavandería, de limpieza en seco y de planchado; hornos, cocinas y hornillos, y otras máquinas para industrias de servicios. Incluye la fabricación de piezas de maquinaria para uso general, tales como cojinetes de bolas y rodillos, segmentos o anillos de émbolo, válvulas, y los talleres dedicados a la fabricación, reconstrucción o reparación de diversos tipos de maquinaria y equipo y sus piezas o accesorios por contrata o encargo, para terceros».

3.1.19. Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIU: 3831).

«La construcción, renovación y preparación de motores eléctricos; generadores y equipos completos de turbogeneradores y grupos electrógenos, transformadores, conmutadores y cuadros de distribución; rectificadores; otro equipo de distribución y transmisión de electricidad, dispositivos industriales de control eléctrico, tales como motores de arranque y reguladores, dispositivos de sincronización y regulación electrónicos y embragues y frenos electromagnéticos; aparatos de soldadura eléctrica, y otros aparatos industriales eléctricos».

3.1.20. Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIIU: 3832).

«La fabricación de receptores de radio y televisión; equipo de grabación y reproducción de sonido, incluidos los sistemas de altavoces para conferencias, gramófonos, dictáfonos y grabadoras de cinta magnetofónica, discos de gramófono y cintas magnetofónicas pregrabadas; equipo de teléfono y telégrafo alámbrico e inalámbrico; equipo y aparatos de transmisión, señalización y detección de radio y televisión; equipo e instalaciones de radar; piezas y suministros utilizados especialmente para aparatos electrónicos clasificados en este grupo; dispositivos semiconductores y otros dispositivos sensibles semiconductores conexos; capacitores y condensadores electrónicos fijos y variables, y aparatos y válvulas de radiografía, fluoroscopia y otros aparatos de rayos x».

3.1.21. Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico (CIIU: 3833).

«La fabricación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, tales como calentadores de aire, hornillas, mantas, parrillas, asadores, tostadoras y batidoras eléctricos, planchadores, ventiladores y aspiradoras; enceradoras y pulidoras de pisos; secadores de pelo, cepillos de dientes, máquinas de cortar el pelo y afeitador y calentadores de agua eléctricos».

3.1.22. Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIIU: 3839).

«La fabricación de otros aparatos, accesorios y suministros eléctricos no clasificados en otra parte, tales como cables y alambres con aislamiento; acumuladores y pilas eléctricas, secos y húmedos, bombillas y tubos eléctricos; apliques eléctricos de lámparas; interruptores de resorte, conectores de cables y otros dispositivos alámbricos portadores de corriente; tubos aislantes y sus accesorios, aisladores eléctricos y materiales aislantes».

3.1.23. Fabricación de vehículos automóviles (CIIU: 3843).

«La construcción, montaje, reconstrucción y reforma importante de vehículos automóviles completos, tales como automóviles particulares, automóviles y ómnibus comerciales, camiones y remolques, vehículos para toda clase de transporte y vehículos para usos especiales (ambulancias, taxímetros, etc.); remolques y furgonetas; trineos motorizados, y la fabricación de piezas y accesorios para vehículos automóviles,



tales como motores, frenos, embragues, ejes, cajas de cambio, transmisiones, ruedas, carrocerías y chasis».

**3.1.24. Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIIU: 3844).**

«Comprende la construcción montaje, reconstrucción y reforma importante de motocicletas, motonetas, bicicletas, triciclos, vehículos de pedal, y sus piezas especiales, tales como motores, sillines, ejes de sillín, cuadros cajas de cambio y manillares».

**3.1.25. Construcción de material de transporte, no especificados en otra parte (CIIU: 3849).**

«La fabricación de material de transporte no clasificados en otra parte, como vehículos y trineos de tracción animal, carretillas y vehículos de propulsión a mano y cochecitos de niño».

**3.1.26. Fabricación de relojes (CIIU: 3853).**

«La fabricación de relojes de todos los tipos; piezas y cajas para relojes, y mecanismos para dispositivos sincronizadores».

**3.1.27. Fabricación de joyas y artículos conexos (CIIU: 3901).**

«La fabricación de joyas, platería y artículos chapados, utilizando metales preciosos, piedras preciosas y semipreciosas y perlas. Comprende el corte, tallado y pulido de piedras preciosas y semipreciosas, el estampado de medallas y la acuñación de monedas».

**3.1.28. Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIIU: 3903).**

«La fabricación de artículos de deporte y atletismo, tal como equipo de fútbol, baloncesto, boxeo, criquet y béisbol; equipo para gimnasio y campos de juegos, mesa de billar de toda clase, equipo para boleras; artículos de golf y tenis, y equipo de pescar».

**3.1.29. Depósitos de preparación de abono orgánico**

**3.1.30. Fábricas de envasado de gas licuado de petróleo**

**3.1.31. La agricultura a gran escala que se cultiva en invernaderos.**

**3.1.32. Los talleres de reciclaje de hierro**

**3.2. Comercio ocasional de productos al por mayor de aprovisionamiento a la vivienda.**

**3.2.1. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento hasta 1.000 cilindros.**

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 1.000 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de mayo de 1998.

**3.3. Servicios de transporte y comunicaciones.**

**3.3.1. Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.**

**3.4. Servicios industriales.**



- 3.4.1. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
- 3.4.2. Talleres electrónicos.
- 3.4.3. Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diésel, inyectores y turbos.
- 3.4.4. Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.4.5. Talleres de alineación y balanceo de llantas.
- 3.4.6. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
- 3.4.7. Talleres de reparación de máquinas de escribir.
- 3.4.8. Matricerías.
- 3.4.9. Talleres mecánicos y electromecánicos.
- 3.4.10. Talleres de soldaduras.
- 3.4.11. Talleres de reparación de radiadores.
- 3.4.12. Laminadoras.
- 3.4.13. Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.
- 3.4.14. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.
- 3.4.15. Rectificadoras de motores.
- 3.4.16. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.
- 3.4.17. Aserraderos de madera.
- 3.4.18. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.
- 3.4.19. Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.

**3.5. Vivienda unifamiliar en cuerpos ciertos de terrenos de superficies no menores a 350 metros cuadrados, pero únicamente en el Sector 15.**

#### **4. DETERMINACIONES DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIAS**

El funcionamiento de los establecimientos de servicios industriales e industrias detallados en los numerales anteriores deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- No se permitirá en estos Sectores de Planeamiento - PITs - PITs ninguna industria o servicio industrial que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB desde las

6 horas a las 18 horas o mayor a 60 dB desde las 18 horas a las 6 horas.

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se





emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

- Cumplir todos los requisitos que la Oficina de agua potable establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de los servicios de agua potable, alcantarillado y teléfonos.
- Cumplir la normativa vigente en materia ambiental.

### ***EQUIPO TÉCNICO PARA LA ACTUALIZACIÓN.***

Arq. Mario Durán  
Arq. Gabriel Viteri  
Arq. Solange Lagla  
Ing. Paola Guerrero  
Ing. Kevin Quispillo  
Sr. Wilmer Cisneros

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN  
ANALISTA DE PLANIFICACIÓN 3  
ANALISTA DE AVALUOS Y CATASTROS  
ANALISTA DE OT Y GISS  
ANALISTA DE PLANIFICACIÓN 2  
TECNICO DE AVALUOS Y CATASTRO