



ORDENANZA No.06-2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La normativa vigente en el país como La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Los cuerpos legales citados advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial.

La Constitución Política del Ecuador, en el artículo 415 dispone: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

El COOTAD y el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La formulación y realización del Plan de Uso y gestión del Suelo (PUGS) se sustenta en lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento.

Los planteamientos del PUGS se referencian en los elementos principales formulados en Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT).

La LOOTUGS considera tres elementos y establece que su implementación funciona de manera complementaria e interdependiente:

- El planeamiento urbanístico realizado a través de la clasificación del suelo urbano y rural, la asignación de tratamientos urbanísticos o estrategias de intervención y la determinación del uso y la edificabilidad;
- La gestión del suelo a través de instrumentos que modifican la estructura predial, evita la especulación con el suelo y viabilizan el acceso a suelo para iniciativas públicas (infraestructuras, equipamientos, vivienda de interés social);
- El financiamiento del desarrollo urbano mediante instrumentos tributarios y no tributarios que permiten retornar a la ciudadanía los incrementos en el valor del suelo no generados por la acción de sus propietarios (ejecución de obras, expedición de normativa urbanística, desarrollo urbano en general).

Los primeros dos componentes están dirigidos a racionalizar el uso de suelo como condicionante para la configuración de un hábitat urbano equitativo, sustentable y de calidad, mediante la asignación de la normativa urbanística de uso y ocupación del suelo y su implementación mediante instrumentos que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios producto del desarrollo urbano, eviten la especulación con el suelo y viabilicen el acceso a suelo para iniciativas públicas,

sean estas obras de infraestructura y equipamientos o proyectos de vivienda de interés El tercer componente apunta a establecer mecanismos para reparto equitativo o captación del incremento de valor del suelo, que no es producto de la inversión privada en el terreno sino de la actuación del Estado sobre el mismo o su entorno.

CONSIDERANDO:

Que, los números 5 y 6 del artículo 3 de Constitución de la República del Ecuador establecen como deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir; y, promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;

Que, el artículo 23 de la Carta Magna, dispone: “Las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales.”;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios; el número 25 de este artículo, garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características; el número 26 del mismo artículo, en concordancia con el artículo 321 de la Norma Constitucional garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir;

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad,



autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria;

Que, el inciso primero del artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.”

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el número 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 376, señala que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 7 establece: “Facultad normativa. – Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”;

Que, el artículo 54 del COOTAD, estipula que entre las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentran las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial

y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales; m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él la colocación de publicidad, redes o señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad; q) Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón; s) Fomentar actividades orientadas a cuidar, proteger y conservar el patrimonio cultural y memoria social en el campo de la interculturalidad y diversidad del cantón;

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala: Como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; (...)”;

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

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

Que, los artículos 41 y 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, disponen que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio, para lo cual se deben observar determinados contenidos mínimos;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (Registro Oficial Suplemento No. 790 de 5 de julio de 2016), en el artículo 1 establece como objeto “... fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e

integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno”;

Que, el Artículo 7 de la LOOTUS, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingreso medios y bajos; y, la protección de patrimonio.;

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala: “Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.”;

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica Ibidem, dispone: que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;

Que, el artículo 28 del mismo cuerpo legal, señala: “Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.”;

Que, el artículo 29 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, dispone: “Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.”;

Que, el artículo 30 de la LOOTUS establece: “Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;

Que, el artículo 44 de la LOOTUS, estipula: “Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUS, dispone: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención. En el caso de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos incumplan con el plazo antes indicado, serán sancionados de conformidad con la infracción del artículo 106, numeral 1 de esta Ley.”;

Que, el Código Orgánico Administrativo, en su artículo 1 dispone: “Objeto. – Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público”;

Que, los Capítulos Primero, Segundo, Tercero y Cuarto del Título I Preliminar del Libro Preliminar Normas Rectoras del COA, establecen los principios: generales, de la actividad administrativa en relación con las personas, de las relaciones entre administraciones públicas, del procedimiento administrativo respectivamente; el capítulo quinto norma los derechos de las personas, el capítulo sexto se relaciona con los deberes de las personas y el capítulo séptimo determina los ámbitos de aplicación;

Que, el artículo 42 del Código Orgánico Administrativo, señala: “Ámbito material. El presente Código se aplicará en: 1. La relación jurídico administrativa entre las personas y las administraciones públicas; 2. La actividad jurídica de las administraciones públicas; 3. Las bases comunes a todo procedimiento administrativo; 4. El procedimiento administrativo;

La impugnación de los actos administrativos en vía administrativa; 6. La responsabilidad extracontractual del Estado; 7. Los procedimientos administrativos especiales para el ejercicio de la potestad sancionadora; 8. La impugnación de los procedimientos disciplinarios salvo aquellos que estén regulados bajo su propia normativa y apliquen subsidiariamente este Código; y, 9. La ejecución coactiva. Para la impugnación de actos administrativos, en vía administrativa y, para el procedimiento coactivo, se aplicarán únicamente las normas previstas en este Código.”;

Que, el Código Orgánico Administrativo, en la Disposición Derogatoria Primera señala: “Deróguense todas las disposiciones concernientes al procedimiento administrativo, procedimiento administrativo sancionador, recursos en vía administrativa, caducidad de las competencias y del procedimiento y la prescripción de las sanciones que se han venido aplicando.”;

Que, la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, en el artículo 1 señala: “Esta Ley tiene por objeto disponer la optimización de trámites administrativos, regular su simplificación y reducir sus costos de gestión, con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública y entre las entidades que la componen; así como, garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad.”;

Que, el artículo 2 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, señala: “Ámbito. – Las disposiciones de esta Ley son aplicables a todos los trámites administrativos que se gestionen en: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado y regímenes especiales; (...) 7. Las personas jurídicas creadas por acto

normativo de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales para la prestación de servicios públicos; (...) Asimismo, el contenido de la presente Ley es aplicable a las relaciones que se generen a partir de la gestión de trámites administrativos entre el Estado y las y los administrados; entre las entidades que conforman el sector público; y entre éstas y las y los servidores públicos. (...);

Que, la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos en la Disposición Reformativa Segunda indica: “Refórmese el primer inciso del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 303 de 19 de octubre 2010, de la siguiente manera: "Artículo 324.- Promulgación y publicación.- El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 1 dispone: “Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley.”;

Que, el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala: “Alcance.- El presente reglamento establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el Consejo Técnico debe observar para emitir la normativa técnica de su competencia y el procedimiento que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.”;

Que, en el artículo 6 del Reglamento de la LOOTUGS Ibídem, establece la obligación de que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, y los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno;

Que, los artículo 7 y 8 del Reglamento de la LOOTUGS, establecen el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, indicando que podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Siendo obligatoria su actualización en las siguientes circunstancias: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial, c) Por fuerza



mayor, como la ocurrencia de un desastre;

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

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República; y, artículo 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE USO Y OCUPACION DE SUELO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA

Artículo 1.- Objeto. Esta Ordenanza tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial municipal en lo que respecta a la definición de la normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos: a la ciudad, a la soberanía alimentaria, a un hábitat adecuado, a la vivienda, a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Establece también el ejercicio de derechos y obligaciones del propietario del suelo y el régimen urbanístico del Cantón.

Esta norma procura la integración de las competencias mencionadas del Cantón Cumandá con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 2.- Ámbito De Aplicación. Las disposiciones de esta Ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Cumandá, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo 3.- Fines. Son fines de la presente Ordenanza:

- Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
- Definir mecanismos, herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial municipal, y planeación urbanística con el fin de generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
- Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal.

- Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
- Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de la ciudad, así como prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
- Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
- Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y finalmente el derecho a la ciudad.
- Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

LIBRO I

DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO

Artículo 4.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

El PDyOT será elaborado por las dependencias administrativas responsables de la planificación y del ordenamiento territorial y la planificación urbana. Unidades que realizarán la aprobación técnica del instrumento a través del informe respectivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal.

SECCIÓN PRIMERA

Herramientas de Planificación Territorial

Artículo 5.- Instrumentos complementarios. Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Cumandá los siguientes instrumentos complementarios al Plan Cantonal Territorial:

1. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
2. Los Planes de escala cantonal y sectorial: Planes Maestros.
3. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.
4. Los Proyectos Urbano Arquitectónicos especiales.
5. Las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
6. Normas Ecuatorianas de la Construcción.
7. Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos.

8. Polígonos especiales de interés social.

Artículo 6.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). El PUGS es el instrumento componente del Plan de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la definición y estructura de los usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

Artículo 7.- Los planes de escala cantonal y sectorial. Son aquellos instrumentos que por su especificidad temática y sectorial tienen alcance cantonal a saber pueden ser:

1. Plan maestro de agua potable.
2. Plan maestro de movilidad.
3. Plan maestro de energía eléctrica
4. y los que la Municipalidad así lo requiera.

Artículo 8.- Los planes de escala zonal o planes parciales. Son instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de menor escala que sirve para realizar un ejercicio de planeamiento pormenorizado de una zona o sector urbano específico que merece un cambio o actualización de la zonificación. El plan parcial procurará establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento en suelo y edificación.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda en áreas rurales.

Artículo 9.- Los planes especiales. Son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación detallada, en razón de una lógica sectorial a saber: Espacios Públicos, Grandes Proyectos Urbanos de Equipamiento, para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda en áreas rurales.

Artículo 10.- Polígonos Especiales de Interés Social. Es el suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización de sectores sociales que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo.

Para la aprobación de estos proyectos se debe cumplir con los requisitos sociales, técnicos y legales contemplados en la norma urbana vigente, el Concejo Municipal excepcionalmente y solo para este caso podrá contemplar asignaciones de uso y aprovechamiento, así como de lote mínimo en los polígonos definidos, y en concordancia con el nivel de consolidación de los asentamientos.

Se permiten la incorporación de asentamientos ubicados en suelo rural, siempre que tengan cierto grado de consolidación y posibilidad de servicios públicos y cumplan con los demás requisitos establecidos en la norma nacional y local.

Artículo 11.- Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales. Son proyectos a desarrollar en suelo urbano, en lotes independientes que cuenten con un área mayor a dos mil metros cuadrados de superficie, no se podrá computar terrenos que físicamente estén separados y sumen esta área.



En estos proyectos el Concejo Municipal puede autorizar un mayor aprovechamiento que el contemplado en la zonificación con el fin de densificar la ciudad.

No se podrá disminuir en estos procesos los porcentajes contemplados para cesión por áreas verdes y se preferirá superar el quince por ciento de contribución para su autorización.

Se precisará del informe favorable de la Dirección de Planificación y Proyectos, previo al envío y aprobación por parte del Concejo Municipal.

Si el proyecto contemplare un proceso de subdivisión o urbanización no se podrá por ningún motivo disminuir la superficie del lote mínimo resultante establecido en la zonificación para el sector.

Artículo 12.- Normas de Arquitectura y Urbanismo. Son las normas funcionales, de ornato, mejora urbana, y además establece los requisitos técnicos mínimos para la implantación de edificaciones, usos y actividades. En general establecen las condiciones básicas para asegurar condiciones básicas de habitabilidad.

Artículo 13.- Normas Ecuatorianas de la Construcción. Es el insumo técnico de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el Ministerio rector de la política de hábitat y vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad.

Artículo 14.- Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específico. Es la norma administrativa secundaria que establece procedimiento y requisitos mínimos, que son de obligatorio cumplimiento. Estas normas no pueden reformar lo dispuesto en las ordenanzas. En caso de conflicto o contradicción prevalece la norma legislativa municipal.

Artículo 15.- Gestión de la planificación cantonal. Para la gestión de la planificación, la Administración Cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión de suelo tales como:

Venta o Transferencia de Derechos de Edificabilidad.

1. Reajuste de Terrenos.
2. Redesarrollo.
3. Anuncio del proyecto.
4. Expropiaciones.
5. Compensaciones.
6. Convenios de cooperación.
7. Mancomunidades.

y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Artículo 16.- Áreas de promoción. La Administración Cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, sea de índole de vivienda, comercial, industrial, de equipamiento, de movilidad, en suelo urbano o rural, que constituya grandes proyectos urbanos, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal mediante plan especial o parcial.

SECCIÓN SEGUNDA

Herramientas para la Gestión del Suelo

Artículo 17.- Gestión territorial institucional. Para la habilitación del suelo y la edificación, la Administración Cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:

1. Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
2. Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal; y,
3. Coordinar lo establecido en las normas provinciales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Planificación y Proyectos, oficina responsable del ordenamiento territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

Artículo 18.- Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

1. El Informe de Regulación Municipal.
2. Informe de Factibilidad Urbanística.
3. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
4. Informes de consultas o peticiones.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 19.- Informe de Regulación Municipal (IRM). El Informe de Regulación Municipal, es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que generalmente constan los siguientes datos:

1. Nombre del propietario.
2. Ubicación. Superficie. Y,
3. Áreas Construidas de un Predio.

Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como:

1. Área de lote mínimo.
2. Frente mínimo. Y,
3. Forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como:

1. Altura máxima.
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
4. Retiros Obligatorios, usos.

El Informe de Regulación Municipal será emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

Artículo 20.- Informe de Factibilidad Urbanística. Para efectos de factibilidad de intervención, planificación y diseño de los proyectos inmobiliarios, previo el inicio y como requisito de los procedimientos administrativos de Licencia Urbanística, el interesado deberá obtener el Informe de Factibilidad Urbanística. Este informe tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la información íntegra, administrada y gestionada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información validada:

1. Nombre e identificación del propietario.
2. Ubicación.
3. Superficie.
4. Áreas construidas del predio.
5. La clasificación del suelo.
6. Usos de suelo y compatibilidades.
7. Línea de fábrica.
8. Restricciones generales e índices de edificación definidos por el PUGS.
9. Bordes de quebrada.
10. Áreas colindantes con:
 - a. Esteros, ríos o canal de aguas lluvia.
 - b. Servidumbre que se establezca para mantenimiento.
 - c. Preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos. Y,
 - d. Cualquier otro retiro de seguridad.
11. Determinación de excedente o diferencia de área si lo hubiere, estableciendo si se encuentra o no dentro del error técnico aceptable de medición.
12. Afectaciones de todo tipo, tales como:
 - a. Las relacionadas con vías.
 - b. Instalaciones eléctricas.
 - c. Sanitarias o cualquier otra.
13. La actual existencia de infraestructura básica instalada.
14. Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
15. Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

Para la obtención del Informe de Factibilidad Urbanística se deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada suscrito por el o los propietarios y de requerirse el profesional responsable. En el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal.
2. Pago de la Tasa Administrativa.
3. Pago de impuesto predial.
4. Certificado de gravámenes original o copia certificada.
5. Copia de escritura o título de dominio.
6. Copia de documento de identidad del o los propietarios. Para personas jurídicas el RUC y nombramiento vigente del representante legal.
7. En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en la solicitud impresa en especie valorada o mediante poder.



8. Planimetría impresa georreferenciada del predio, en formato UTM WGS84 Zona 17 Latitud sur identificando claramente la:
 - a. Superficie.
 - b. Dimensiones de linderos, colindantes y áreas construidas.Suscrito por el profesional responsable; y, el propietario o representante. Con un respaldo digital de la planimetría en formato .dxf o .shp, más las coordenadas geográficas en formato Excel.

En caso de que el lote sea resultado de un fraccionamiento aprobado mediante Resolución u Ordenanza, se anexará la copia certificada de la Ordenanza o Resolución y del plano de adosamientos y retiros que forma parte integrante de las mismas, de no contar con esta información el interesado planteará previamente el correspondiente pedido al Municipio en amparo de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

El flujo y temporalidad de procedimientos para la emisión del Informe de Factibilidad Urbanística, se registrará a la correspondiente Resolución Administrativa.

El Informe de Factibilidad Urbanística tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no existiere variación en la situación física o jurídica del inmueble.

El Informe de Factibilidad Urbanística no es transferible; y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

El Informe de Factibilidad Urbanística será emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos, la que coordinará con las demás entidades municipales en la provisión de información y la entrega.

Los anteproyectos y proyectos definitivos para habilitación de suelo y edificación se desarrollarán en función de la información constante en el informe de factibilidad urbanística y a lo establecido en el PUGS. La administración no requerirá de información adicional contenida en este informe, así como no podrá negar cualquier aprobación posterior por causa de falta de información.

Por su naturaleza, este Informe no otorga ni extingue derechos, en tanto constituye información sobre el predio y la visualización y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 21.- Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS. Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal o metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Será obligación del GADM levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Datos del titular de dominio;
- b) Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);

- c) Ubicación;
- d) Áreas de construcción;
- e) Regulaciones municipales o metropolitanas (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));
- f) Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));
- g) Servicios públicos de soporte; y,
- h) Observaciones.

Para la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), se deberá presentar los siguientes requisitos: Los requisitos mínimos a considerarse serán los siguientes:

- a) Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; y,
- e) Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal o metropolitana

De ser el caso, un técnico del GADM realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

Artículo 22.- Herramientas de gestión del suelo. Sin perjuicio de lo establecido en la norma nacional, y con la finalidad de viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos del desarrollo cantonal se prevé los siguientes instrumentos:

1. Integración Parcelaria.
2. Anuncio de Proyectos. Y,
3. Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo 23.- Integración Parcelaria. La integración parcelaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de englobar dos o más lotes de terreno en uno solo de mayor extensión.

Artículo 24.- Anuncio de proyecto. El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo real de inmuebles que están ubicados en una zona de influencia por futuras obras públicas.

El anuncio de proyecto tiene como objetivo evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras, así como calcular de forma más precisa el aumento en el costo del suelo que ha soportado un predio por efecto de las obras o decisiones municipales.

El anuncio del proyecto se realizará a través del correspondiente acto administrativo, el cual contendrá el avalúo aplicable para la justa valoración del pago de la expropiación o compra.



Artículo 25.- Reajuste de Terrenos. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de posteriormente reestructurarlos con una subdivisión o urbanización nueva, puede ser promovida por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, deberán garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 26.- Concesión Onerosa de Derechos. Para la captura del mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma sea por la transformación de suelo rural o urbano, la modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá podrá regular mediante ordenanza la venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

Artículo 27.- Declaratoria de desarrollo prioritario. A fin de promover el desarrollo de proyectos de interés público, de vivienda o equipamientos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá podrá declarar áreas de desarrollo prioritario a predios baldíos con superficies requeridas para el efecto.

LIBRO II DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 28.- Ámbito. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) delimita las zonas de planeamiento territorial de la Ciudad de Cumandá, y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo, a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; la jerarquización vial, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

Artículo 29.- Vigencia. El PUGS tendrá vigencia ordinaria de doce años, y podrá ser actualizado al inicio de cada administración municipal, preservando su completa coherencia con el PDyOT.

No se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación mediante actos administrativos, excepto en los casos estipulados para modificaciones permisibles de adosamientos y retiros.

Artículo 30.- Naturaleza jurídica y derechos adquiridos. Las normas contenidas en esta Ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios del suelo, así como para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y el cambio de norma de la zonificación o clasificación del suelo no



confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo 31.- Elementos del PUGS. Son componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), los mapas de clasificación del suelo, usos de suelo, zonificación, ejes viales, afectaciones y aproximación de amenazas que constan como anexos de la presente Ordenanza.

La Dirección de Planificación y Proyectos queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales.

Artículo 32.- Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). El Plan de Uso y Gestión de suelo tiene dos componentes:

1. El componente estructurante
2. El componente urbanístico

CAPÍTULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y URBANÍSTICO DEL TERRITORIO

Artículo 33.- Del Componente estructurante. Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

Artículo 34.- Del componente urbanístico. El uso y edificabilidad del suelo urbano y rural y los instrumentos de gestión aplicables, en armonía con el modelo territorial adoptado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN PRIMERA Clasificación Del Suelo

Artículo 35.- Clasificación del suelo. El suelo del Cantón Cumandá se clasifica en Urbano y Rural.

El suelo Urbano a su vez se sub clasifica en:

- Consolidado.
- No Consolidado. Y,
- De Protección.

El suelo Rural se subclasifica en:

- De Producción.
- De Aprovechamiento Extractivo.
- De protección y conservación. y,
- De expansión urbana.

Esta clasificación, subclasificación, y sus delimitaciones podrán ser reformadas de conformidad a la



Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; y, su Reglamento de aplicación.

El límite urbano, la clasificación y subclasificación del suelo que constan en el mapa Anexo que forman parte integrante de esta Ordenanza.

Artículo 36.- Suelo Urbano. El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada y que en su mayoría está dotado por infraestructura de servicios básicos y públicos y que en su conformación y tramas presentan una red continua vial que conecta espacios públicos y privados.

Artículo 37.- Suelo Rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, de protección ambiental, extractivas, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Sub clasificación del suelo urbano

Artículo 38.- Urbano Consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por edificaciones para la habitación.

Esta subclasificación también es aplicable al suelo que por historia ha adquirido usos y vocaciones urbanas pese a estar inserto en parroquias rurales y/o Recintos.

Artículo 39.- Suelo Urbano No Consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Esta subclasificación también es aplicable al suelo que por historia ha adquirido usos y vocaciones urbanas pese a estar inserto en parroquias rurales y/o Recintos.

Artículo 40.- Suelo Urbano de Protección. Es el suelo que pese a estar en áreas reservadas principalmente para la vivienda, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, arqueológicos o paleontológicos, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá su ocupación para la habitación según la legislación nacional y local correspondiente. Para que un suelo urbano de protección, sea considerado como tal deberá incorporárselo dentro de los planes y mecanismos que establece la norma nacional y urbana del cantón en los ejes: ambiental, patrimonial y de riesgos y demás norma pertinente.

Sub clasificación del suelo rural

Artículo 41.- Suelo Rural de Producción. Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, que deberá observar un equilibrio con la conservación ambiental. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y la urbanización masiva, el fraccionamiento o subdivisión en lotes menores a lo establecido en la zonificación y de pequeños loteamientos.

Artículo 42.- Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente nacional o local, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza y un equilibrio ambiental y que está condicionado al cumplimiento de requisitos ambientales y técnico mineros.

Artículo 43.- Suelo de Protección y Conservación. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales, arqueológicas o paleontológicas, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección y que consten en Sistemas Nacionales de Áreas Protegidas y en subsistemas locales, tales como, cuencas, microcuencas y sistemas hidráulicos del Cantón. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas de ningún tipo, por lo que se encuentra restringida la construcción, el fraccionamiento en lotes menores a lo observado por la zonificación o la urbanización masiva. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Artículo 44.- Suelo Rural de Expansión Urbana. Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del Cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

SECCIÓN SEGUNDA

Usos Del Suelo

Artículo 45.- Definición. Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio.

Los usos de suelo son los siguientes: Residencial, Mixto, Industrial, Equipamiento, Patrimonio Cultural, Protección y Conservación, Producción Agropecuaria, Aprovechamiento Extractivo; y, Comercial y de Servicios.

Artículo 46.- Uso Residencial. Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, e- n uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Artículo 47.- Clasificación del uso Residencial. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan dos tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS.

Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial consolidado en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y en las que se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada.

Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y zonal, a su vez se promueve la densificación con la asignación de índices superiores de altura y ocupación del suelo.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA
RESIDENCIAL	R1	Residencial consolidado
	R2	Residencial en consolidación y nuevo desarrollo

Artículo 48.- Uso Mixto. Corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas de futura planificación destinadas a centralidades en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza.

CUADRO DE USO MIXTO			
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Mixto	M	Mixto	Usos diversos de carácter zonal y cantonal compatibles

Artículo 49.- Uso Industrial. Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales:

De Bajo Impacto. - Se consideran a aquellas industrias que elaboran productos de mediano cubrimiento de producción y consumo, que pueden generar impactos ambientales mitigables o no los genera, y no deteriora el entorno; además genera bajos niveles de demanda en infraestructura, en las que se incluyen a las manufacturas.

De Mediano Impacto.- Son aquellas que elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, que genera impacto ambiental mitigable y que no deteriora el entorno, pero que por su operación tiene restricciones de localización de acuerdo al impacto que ocasione, se ubicará en la zona que corresponda luego de los informes ambientales y de riesgos cuando lo amerite; en su mayoría generan demandas de aparcamientos, demanda de transporte colectivo, instalaciones y cuya edificación puede integrarse a las características morfológicas del entorno y a las características tipológicas de la edificación.

De Alto Impacto.- Son industrias que generan impactos ambientales que contaminan y deterioran el área de influencia, afectando la vida humana, animal y vegetal, porque el volumen de efluentes, emisiones, ruidos y residuos sobre el medio ambiente no puede ser mitigado para llevarlos a niveles permisibles, y desbordan la capacidad que tiene los ecosistemas naturales de asimilarlos y recuperarse; además generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales.

Peligrosos. - Son aquellas que generan impactos ambientales difícilmente mitigables, que requieren de un tratamiento especial.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Industrial (I)	I1	De Bajo Impacto	Manufacturas
			Industria panificadora
			Taller de alfombras (artesanal).
			Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña
			Escala.
			Ensamblaje de productos (gabinetes, puertas,
			Mallas, entre otros)
			Sin fundición, aleación y galvanoplastia
			Carpinterías, reparación de muebles y ebanistería
			Imprentas artesanales, encuadernación.
			Adhesivos (excepto la manufactura de los
			Componentes básicos).
			Cerámica en pequeña escala (venta)
			Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares
			(Carpas)
			Ensamblaje de bicicletas, motocicletas y
			Repuestos.
			Talleres de orfebrería y joyería
			Instrumentos musicales (artesanal).
			Productos de cal (venta)
			Productos de yeso (venta)
			Productos de porcelana (venta)
			Muebles y accesorios metálicos (venta)
			Artículos deportivos
			Venta de paraguas, persianas, toldos
			Productos de vidrio (comercialización)
			Bloquera artesanal
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Industrial (I)	I2	De Mediano Impacto	Fabricación de confites.
			Fabricación de alimentos para animales
			Fabricación de bebidas alcohólicas (cerveza Artesanal).
			Embotellado agua purificada.
			Aserrado (tratamiento de madera).
			Comercialización de fertilizantes y abonos.
			Ladrillera.
			Hormigonera.
			Fabricación de puntales, andamio.
			Fabricación de papel, cartón y artículos.
			Producción de artefactos eléctricos.
			Elaboración de productos de plásticos.
			Plantas frigoríficas.
			Fabricación de electrodomésticos y línea blanca.
			Fabricación de colchones.
			Laboratorios de análisis de sustancias diversas.

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Industrial (I)	13	De alto Impacto	Fabricación de cemento.
			Planteles avícolas.
			Faenamiento de animales – mataderos.
			Fabricación de cosméticos – industrial.
			Fabricación de vidrio.
			Fabricación de muebles de madera – industrial
			Gran escala
			Industria metalmecánica.
			Tubos de cemento.
			Fabricación de láminas asfálticas.
			Fabricación de cerámica y porcelanato.
			Bloqueras.
			Fabricación de productos de cerámica.
			Fabricación de losetas de recubrimiento.
			Imprentas industriales (impresión, litografía y
			Publicación de diarios, revistas, mapas, guías)
			Industria tabacalera.
			Procesamiento de productos fibras artificiales.
			Tinturado de textiles.
			Fabricación de caucho natural o sintético.
			Curtiembre.
			Producción de plaguicidas, desinfectantes.
			Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas
			Sintéticas.
			Fabricación de tinta.
			Fabricación de jabón - industrial con proceso de
			Saponificación.
			Fabricación de detergentes – general.
			Fabricación de productos de plástico – con Polarización
			y tinturado.
			Fabricación de asfalto o productos asfálticos.
			Fabricación o procesamiento de productos
			Estructurales (varillas, vigas, rieles).
			Fabricación de productos metálicos
			Bodega de baterías y materiales contaminados
			Con productos peligrosos.
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Industrial (I)	14	Peligroso	Fabricación de cemento.
			Planteles avícolas.
			Faenamiento de animales – mataderos.
			Fabricación de cosméticos – industrial.
			Fabricación de productos farmacéuticos.
			Medicamentos.
			Fabricación de muebles de madera – industrial
			Gran escala.
			Industria metalmecánica.
			Tubos de cemento.
			Fabricación de láminas asfálticas.
			Fabricación de cerámica y porcelanato.
			Bloqueras.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Entidad Administrativa Municipal encargada de la gestión ambiental, la Unidad de Riesgos y el Cuerpo de Bomberos emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

Artículo 50.- Uso Equipamiento. Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones. En forma general los equipamientos se clasifican en:

Equipamientos de:

1. Educación.
2. Cultural.
3. Salud.
4. Bienestar social.
5. Recreativo y deporte.
6. Religioso.
7. Seguridad.
8. Administración Pública.
9. Funerarios.
10. Transporte.
11. Infraestructura y especial; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, zonal, de Ciudad o Cantonal.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO EQUIPAMIENTO

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Educación EE	EE1	Barrial	Escolar (nivel básico) y preescolar
	EE2	Zonal	Colegios secundarios
			Unidades educativas (niveles básico y Bachillerato)
			Institutos de educación especial
			Centros e institutos tecnológicos superiores
			Centros de investigación y experimentación-
			Forma parte de una institución pública o Privada
			Centros artesanales y ocupacionales
			Institutos de idiomas
			Cursos y capacitación
			Academia de artes marciales
			Agencia de modelos
			Centros de enseñanza para conductores
			Profesionales
			Centro de nivelación académica
	EE3	Cantonal	Universidades y escuelas politécnicas
			Centros de interpretación de la naturaleza:
			Museo ecológico, jardín botánico, Miradores, observatorios, puntos de Información.

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Cultural EC	EC1	Barrial	Casas comunales
			Bibliotecas barriales
	EC2	Zonal	Teatros, auditorios y cines nuevos y Existentes.
			Bibliotecas y centros de documentación
			Museos de artes populares
			Teatros, auditorios y cines
			Centros de promoción popular nuevos y Existentes
			Centros culturales
			Centros de convenciones
	EC3	Cantonal	Casas de la cultura
			Cinematecas
			Hemerotecas
Salud ES	ES1	Barrial	Subcentros de salud
	ES2	Zonal	Centros de salud
			Centros de rehabilitación
	ES3	Cantonal	Clínicas, dispensarios y centros de atención
			Odontológica con servicio de alojamiento
			Consultorios médicos
Bienestar Social EB	EB1	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
			Centros de estimulación temprana.
	EB2	Zonal	Centros de reposo.
			Albergues de asistencia social.
	EB3	Cantonal	Centros correccionales y de protección de Menores.
Recreativo y Deportivo ED	ED1	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques
			De recreación pasiva.
	ED2	Zonal	Canchas deportivas excepto canchas de Fútbol.
			Alquiler de canchas de vóley.
			Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de Aeróbicos).
			Alquiler de canchas de futbol en césped Sintético.
			Centro de espectáculos.
			Parque zonal.
			Centros recreativos y/o deportivos públicos
	ED3	Cantonal	O privados, centro de recreación turística.
			Termas y balnearios.
			Pista de patinaje.
			Karting.
			Plazas de toros (hasta 1000 personas).
			Parques de diversión, parques de
			Atracciones estables.
			Jardín botánico, zoológicos.
			Parque de ciudad.
			Parque de fauna y flora silvestre.
			Teleférico.
Religioso ER	ER1	Barrial	Centros de culto hasta 200 puestos.
			Capillas.
	ER2	Zonal	Iglesias hasta 500 puestos.
			Templos.
	ER3	Cantonal	Catedral.
			Centro de culto religioso más de 500 puestos.
			Conventos y monasterios.

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Seguridad EG	EG1	Zonal	Unidad de vigilancia de policía (UPC).
			Unidad de control del medio ambiente.
			Estación de bomberos.
			Cuartel de policía.
			Centros de detención provisional.
	EG2	Cantonal	Instalaciones militares.
			Cuarteles militares.
			Penitenciarias.
			Cárceles.
			Centros de rehabilitación social.
Administración Pública EA	EA1	Zonal	Dinapen.
			Correos.
			Agencias municipales.
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica,
			Teléfonos.
	EA2	Cantonal	Sedes de gremios y federaciones de Profesionales.
			Oficinas gubernamentales.
			Sedes principales de entidades públicas.
			Centros administrativos nacionales.
			Plataforma de servicios públicos.
Servicios Funerarios EF	EF1	Barrial	Organismos internacionales públicos o Privados.
			Venta y/o alquiler de ataúdes tanatopraxia.
	EF2	Zonal	Funerarias y salas de velación sin crematorio.
			Cementerios parroquiales o zonales con Salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, Osarios, con o sin crematorio y Columbarios, adscritos al cementerio. (área Mínima 2 ha.)
	EF3	Cantonal	Parques cementerios o camposantos con Salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, Osarios, con o sin crematorio y columbarios Adscritos al cementerio. (área mínima 5 ha.)
Transporte ET	ET1	Cantonal	Terminales locales: Estación de taxis, parada De buses, estacionamiento de camionetas, Buses urbanos, parqueaderos públicos.
			Transporte terrestre turístico
			Estaciones de transporte de carga y Maquinaria pesada.
	ET2	Zonal	Aeropuertos civiles y militares.
			Estaciones de ferrocarril de pasajeros.
			Terminal terrestre cantonal y regional.
Infraestructura EI	EI1	Barrial	Baterías sanitarias.
			Lavanderías públicas.
	EI2	Zonal	Estaciones de bombeo, tanques de Almacenamiento de agua.
			Estaciones radioeléctricas.
			Centrales termoeléctricas.
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y Móvil terrestre de radiocomunicación.
			Subestaciones eléctricas.
			Antenas centrales de transmisión y Recepción de telecomunicaciones.
	EI3	Cantonal	Mercados.
			Plantas potabilizadoras.
			Planta de tratamiento y energía eléctrica.
			Camal.

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Especial EP	EPZ	Zonal	Talleres de maquinaria pesada-bodegaje.
			Hospitales veterinarios.
			Hospedaje para mascotas.
			Centro de adiestramiento.
	EPC	Cantonal	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos).
			Almacenamiento temporal externo.
			Crianza de mascotas.
			Centro de rescate integral de fauna urbano.
			Bodega de almacenamiento sin tratamiento De: envases vacíos y limpios de químicos Tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin
			desensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras.
			Bodega de chatarra o recicladora con
			Balanza alto rango para pallets y/o
			Basculas de alto rango para vehículos.

Artículo 51.- Uso Protección y Conservación. Es un suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas Forestales y Zonas de Riesgo. En este uso se prohibirá y controlará según sea del caso la vivienda o asentamientos humanos.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Protección y Conservación	PE	Protección	Santuarios de vida silvestre
			Áreas de protección de humedales y cuerpos
			Hídricos
			Áreas de conservación y uso sustentable (acus)
			Áreas de recuperación
			Áreas del SNAP
			Bosque y vegetación protectora
			Servicios de hotel
			Hostería, refugio, campamento turístico,
			Hacienda turística, LODGE Y RESORT.
	PF	Forestal	Viveros forestales, forestación y
			Reforestación
			Fincas y granjas integrales, agroecológicas y
			Agroforestales
			Parque agrotematico de interpretación
	PR	Protección por Riesgo	Ambiental
			Mantenimiento de usos existentes
			Controlados, zonas seguras, franjas de
			Protección, zonas de recreación, albergues.

Artículo 52.- Uso Producción Agropecuaria. Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

El uso recursos naturales se clasifica en: Agrícola Pecuario uso destinado a actividades agro productivas, zootécnicas, agroindustriales, forestales y de aprovechamiento turístico; y, Agrícola Residencial que corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas que permitan la vivienda en baja densidad.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Producción Agropecuaria PA	PAP	Agrícola Pecuario	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA INTENSIVA: CULTIVOS
			AGRÍCOLAS BAJO INVERNADERO, FLORÍCOLA,
			HORTÍCOLA, FRUTÍCOLA Y CULTIVO DE FLORES DE
			LIBRE EXPOSICIÓN.
			GRANJA DE PRODUCCIÓN CONTROLADA
			PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EXTENSIVA: CULTIVO
			AGRÍCOLA DE LIBRE EXPOSICIÓN Y CULTIVOS
			AGRÍCOLAS EXTENSIVOS
			HUERTOS HORTÍCOLAS, FRUTÍCOLAS
			PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EXTENSIVA: CULTIVO
			AGRÍCOLA DE LIBRE EXPOSICIÓN Y CULTIVOS
			AGRÍCOLAS EXTENSIVOS
			ALMACENAMIENTO DE ABONOS VEGETALES
			GRANJAS DE PRODUCCIÓN PECUARIA: AVÍCOLAS,
			GANADERAS (ACOPIO Y CRÍAS DE ESPECIES MAYORES Y MENORES)
			GRANJAS DE PRODUCCIÓN PECUARIA
			EXPLOTACIÓN PISCÍCOLA: PREDIOS Y AGUAS
			DEDICADAS A LA PESCA Y DEMÁS ACTIVIDADES
			ACUÍCOLAS.
			PESCA EXCLUSIVAMENTE DEPORTIVA
	PAR	Agrícola Residencial	VIVIENDA COMPARTIDA CON USOS AGRÍCOLAS PECUARIOS, FORESTALES O PISCÍCOLAS
	PAI	Agrícola Industrial	PROCESAMIENTO INDUSTRIAL DE ALIMENTOS
			CÁRNICOS NATURALES Y REFRIGERADOS
			PROCESAMIENTO DE FRUTAS
			PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS
			LÁCTEOS
			FABRICACIÓN DE CHOCOLATE

Artículo 53.- Uso Aprovechamiento Extractivo. Es el destinado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Aprovechamiento Extractivo AE	AM	Minería	ACTIVIDAD MINERA: DEDICADA A LA
			EXTRACCIÓN DE MINERALES
			METÁLICOS Y NO METÁLICOS COMO
			INSUMOS PARA LA INDUSTRIA DE LA
			CONSTRUCCIÓN O LAS ARTESANÍAS
			(CANTERAS).
			FABRICACIÓN DE ASFALTO

Artículo 54.- Uso Comercial y de Servicios. Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo comerciales y de servicios se clasifican según su escala en Barriales, Zonales y de Ciudad o Cantonales.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
COMERCIO BARRIAL (CB)	CB1	COMERCIO BÁSICO	PANADERÍA, PASTELERÍA
			BAZARES
			TIENDA DE ABARROTES
			CARNICERÍAS, TERCENAS
			VENTA DE POLLO PELADO
			FRIGORÍFICOS CON VENTA DE EMBUTIDOS
			FRUTERÍAS
			CONFITERÍAS
			VENTA DE COLORANTES Y ADITIVOS
			ALIMENTICIOS
			FARMACIAS
			BOTICAS
			FERRETERÍAS (VENTA AL POR MENOR)
			VENTA DE REVISTAS Y PERIÓDICOS
			PAPELERÍA
			VENTA AL POR MENOR DE PARTES Y PIEZAS
			ELÉCTRICAS
			FLORISTERÍA
			HELADERÍAS
			VENTA DE COMIDA RÁPIDA
			BAR INSTITUCIONAL
			MICROMERCADOS
			VENTA AL POR MENOR DE JUGOS
			CAFETERÍAS
			RESTAURANTES CON VENTA RESTRINGIDA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS
			KIOSCOS
	CB2	COMERCIO BÁSICO	TEÑIDO DE PRENDAS (COMERCIO BARRIAL)
			ACTIVIDADES DE SERIGRAFÍA
			COSTURERAS
			SERVICIO DE BORDADO
			CONFECCIÓN DE VARIAS PRENDAS
			SASTRERÍAS
			VENTA DE MUEBLES
			SERVICIO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO
			LAVADO DE ALFOMBRAS Y TAPICES
			SALONES DE BELLEZA
			PELUQUERÍAS
	CB3	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	OFICINAS PRIVADAS O PÚBLICAS
			INDIVIDUALES
			EDIFICIOS DE OFICINAS PÚBLICAS, PRIVADAS Y COOPERATIVAS
	CB4	ALOJAMIENTO DOMÉSTICO	RESIDENCIAS ESTUDIANTILES CON MENOS DE 6 HABITACIONES
			CASA DE HUÉSPEDES CON MENOS DE 6 HABITACIONES
			POSADAS CON MENOS DE 6 HABITACIONES

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
COMERCIO ZONAL (CZ)	CZ1	COMERCIO ESPECIALIZA DO	TAPICERÍA AUTOMOTRIZ
			MUEBLERÍAS
			VENTA DE REPUESTOS Y ACCESORIOS PARA AUTOMOVIL (SIN TALLER)
			VENTA DE LLANTAS
			VENTA DE ROPA
			LICORERÍAS (VENTA EN BOTELLA CERRADA)
			ALMACÉN DE ZAPATOS
			VENTA DE ARTEFACTOS Y EQUIPOS DE ILUMINACIÓN
			VENTA DE ELECTRODOMÉSTICOS
			ARTÍCULOS PARA EL HOGAR EN GENERAL
			VENTA DE INSTRUMENTOS MUSICALES
			VENTA DE DISCOS (AUDIO Y VIDEO)
			ARTÍCULOS DE CRISTALERÍA
			ARTÍCULOS DE PORCELANA Y CERÁMICA
			VENTA DE TELAS Y CORTINAS
			VENTA DE ALFOMBRAS
			VENTA DE PINTURAS
			VIDRIERÍAS Y ESPEJOS
			FERRETERÍAS (VENTA AL POR MAYOR)
			VENTA AL POR MENOR DE ACCESORIOS, PARTES Y PIEZAS DE COMPUTADORA
			ÓPTICAS
			LABORATORIO CLÍNICO
			LABORATORIO DENTAL
			LIBRERÍAS
			ARTÍCULOS DE OFICINA
			ARTÍCULOS DEPORTIVOS
			VENTA DE BICICLETAS
			VENTA DE MOTOCICLETAS
			DISTRIBUIDORA DE FLORES
			VENTA DE ARTÍCULOS DE JARDINERÍA
			VENTA, ALIMENTOS Y ACCESORIOS PARA MASCOTAS
			JUGUETERÍAS
			JOYERÍAS, RELOJERÍAS
			VENTA AL POR MENOR DE MATERIALES DE RECICLAJE
			VENTA DE ANTIGÜEDADES Y REGALOS
			CATERING
			CABINAS TELEFÓNICAS
			INTERNET (CENTRO DE COMPUTO)
			COPIADORA DE LLAVES
			CENTRO DE COPIADO
			ARTÍCULOS DE DECORACIÓN
			GALERÍAS DE ARTE
			CENTROS DE REACONDICIONAMIENTO FÍSICO Y SERVICIOS VINCULADOS CON LA SALUD Y LA BELEZA (SPA), SALON DE BRONCEADO, BAÑOS TURCO Y SAUNA
			CENTROS DE COSMETOLOGÍA Y MASAJES TERAPÉUTICOS
			VENTA DE ARTESANÍAS
			SEX SHOP
			COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DE VIDRIO (VIDRIERÍAS)

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
COMERCIO ZONAL (CZ)	CZ2	SERVICIOS	REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS
			RADIOTÉCNICO
			SUCURSALES BANCARIAS
			CAJAS DE AHORRO
			COOPERATIVAS, FINANCIERAS
			AGENCIAS DE TURISMO
			CASA DE EMPEÑO
			ALQUILER DE DISFRACES
			RENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL
			ALQUILER DE EQUIPOS DE AMPLIFICACIÓN E ILUMINACIÓN
			SERVICIO DE DISEÑO GRÁFICO E IMPRESIÓN (GIGANTOGRAFÍAS)
			TALLERES FOTOGRÁFICOS
			CONSULTORIOS MÉDICOS
			CONSULTORIOS PSICOLÓGICOS
			PRÓTESIS DENTALES
			CONSULTORIOS DENTALES
			TATUAJES Y/O PIERCING
			CLÍNICAS VETERINARIAS
			ESTÉTICAS PARA MASCOTAS
			SALAS DE BAILE Y DANZA ACADÉMICO
			ORGANIZACIÓN DE FIESTAS INFANTILES
			CENTRO DE LAVADO DE ROPA
			PELUQUERÍA CANINA
			SALÓN DE RECEPCIONES (BANQUETES Y RECEPCIONES)
			ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS (SERVICIO DE PARQUEO)
COMERCIO ZONAL (CZ)	CZ3	SERVICIOS ESPECIALIZADOS	MECÁNICA DE PRECISIÓN (COPIA DE LLAVES)
			RECARGA DE EXTINTORES, TANQUES DE OXIGENO Y OTROS GASES
			CAMBIOS DE ACEITE, LAVADORAS DE AUTOS Y LUBRICADORAS
			MECÁNICA DE MOTOS
			GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO
			DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR (VENTA) DE GAS (GLP) DESDE 200 HASTA 1000 CILINDROS 15KG
			HORNOS (PARA PREPARACIÓN DE ALIMENTOS)
			PATIO DE VENTA DE VEHÍCULOS LIVIANOS
			MECÁNICA DE BICICLETAS
			MECÁNICA LIVIANA
			MECÁNICA GENERAL
			VULCANIZADORA
			CERRAJERÍA
			MECÁNICAS SEMIPESADOS
			TALLER MECÁNICO PESADOS
			ELECTRICIDAD AUTOMOTRIZ
			PINTURA AUTOMOTRIZ

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
COMERCIO ZONAL (CZ)	CZ 4	COMERCIO DE MENOR ESCALA	CENTROS COMERCIALES
			ALMACENES POR DEPARTAMENTOS
			VENTA AL POR MENOR DE BALANCEADOS
			ANIMALES VENTA DE ARTÍCULOS Y ACCESORIOS PARA
	CZ5	COMERCIO TEMPORAL	FERIAS TEMPORALES
			ESPECTÁCULOS TEATRALES, RECREATIVOS
			FERIAS Y ESPECTÁCULOS DE CARÁCTER RECREATIVO
			ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS
			ÁREAS DE EXPOSICIÓN Y VENTAS, MAQUINARIAS Y VEHÍCULOS
	CZ6	SERVICIOS	HOTEL
			RESIDENCIAL
			HOSTAL
			PARADERO TURÍSTICO
			HOSTERÍA
			PENSION
	CZ7	CENTROS DE JUEGO	JUEGOS DE SALÓN
			SALA DE JUEGOS ELECTRÓNICOS Y MECÁNICOS SIN APUESTAS O PREMIOS
			BILLARES SIN VENTA DE LICOR
			SALA DE PING-PONG
	CZ8	CENTROS DE DIVERSIÓN	BAR
			KARAOKE
			DISCOTECA
	CZ9	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	VENTA DE VEHÍCULOS EN GENERAL
			VENTA DE MAQUINARIA LIVIANA EN GENERAL
			VENTA DE MAQUINARIA PESADA
	CZ10	ALMACENES, BODEGAS Y DISTRIBUIDORAS	BODEGA DE PRODUCTOS PERECIBLES
			BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECIBLES
			DISTRIBUIDORA DE CERVEZA
			BODEGA DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS
			VENTA DE PLÁSTICOS
			BODEGA DE MEDICAMENTOS
			DISTRIBUIDORA DE INSUMOS ALIMENTICIOS Y AGROPECUARIOS
	CZ11	CENTROS DE COMERCIO	MERCADOS TRADICIONALES
			CENTROS DE COMERCIO POPULAR
			ESTABLECIMIENTOS DE CARGA Y ENCOMIENDAS
			COMERCIOS AGRUPADOS EN GENERAL HASTA 5000M2
			ÁREA ÚTIL
			CENTRAL DE ABASTOS
COMERCIO CANTONAL (CC)	CC1	COMERCIO RESTRINGIDO	MOTEL
			NIGHT CLUB
	CC2	COMERCIO ESPECIALIZADO	CENTROS DE ACOPIO TIPO (B) DE MÁS DE 3000 CILINDROS DE 15 KG.
			VENTA DE GAS GLP DE 1001 A 3000 CILINDROS 15 KG. EMBASADORA DE GLP

SECCIÓN TERCERA

Compatibilidad de los Usos de Suelo

Artículo 55.- Categorías de Usos. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en la anterior sección y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean las siguientes categorías de usos:

Principal: Es aquel señalado por la zonificación como predominante con carácter obligatorio, y que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

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

Prohibido: Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal, en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son prohibidos

Condicionado: Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.

La determinación de usos principales y sus respectivas compatibilidades para cada zona de planeamiento, se establecen en la sección Polígonos de Intervención Territorial del presente Libro.

El ejercicio de toda actividad dentro de la jurisdicción del Cantón Cumandá, observará que el uso de suelo sea compatible con los previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, para la zona donde se encuentra implantada o se pretenda implantar, cuyo control le corresponde al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Planificación y Proyectos conforme su ámbito de acción. Aquella actividad cuyo uso de suelo no sea compatible, incurrirá en infracción y se sujetará al régimen sancionador.

CAPÍTULO III

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

Zonificación

Artículo 56.- Definición. Es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento, para el efecto se considera la división del suelo urbano y rural en grupos territoriales que presentan condiciones homogéneas en cuanto a su morfología y estructura predial a las cuales se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de

la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Artículo 57.- Zonificación para Habitación del Suelo y Edificación. La zonificación para habitación del suelo comprende: El tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

La zonificación para edificación del suelo comprende las asignaciones de: retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PLANTA BAJA”); el coeficiente de ocupación del suelo total (“COS TOTAL”), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Artículo 58.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes. Las habilitaciones del suelo sean fraccionamientos (subdivisión o urbanización) o reestructuración parcelaria observarán: las dimensiones, superficies mínimas de los lotes, perpendicularidad a las vías y relación frente fondo establecidos tanto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), como en el Libro IV de esta Ordenanza.

Artículo 59.- Uso del Suelo. Se entenderá por usos del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PDOT, en zonas de planeamiento o sectores específicos determinados en el territorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

Artículo 60.- Coeficiente de Ocupación del Suelo. El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en el PUGS y en los instrumentos y herramientas de la planificación territorial.

Artículo 61.- Retiros. Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), en los instrumentos y herramientas de la planificación territorial.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el Plan de Uso y



Gestión de Suelo (PUGS) pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores.

En áreas históricas podrá sustituirse el retiro posterior, únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central.

Artículo 62.- Altura y dimensiones de edificaciones. Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en este libro y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe de Regulación Municipal.

Artículo 63.- Altura de edificación. La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

Artículo 64.- Altura del local. La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2.10 m.

Artículo 65.- Edificaciones en bloques. En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y en los instrumentos de la planificación territorial.

SECCIÓN SEGUNDA Aplicación de la Zonificación

Artículo 66.- Aplicación de la Zonificación. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

En cada zona de planeamiento o eje, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.

En áreas de suelo urbano que estén determinadas como ejes estructurantes cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje estructurante en un 50% del área del lote y el 50% restante a la zonificación correspondiente al polígono de planificación en el cual se encuentra localizado siempre y cuando cumplan con el lote mínimo de la zonificación.

Si el lote está ubicado en estas áreas y supera los dos mil metros cuadrados podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.

En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

Artículo 67.- Tipologías de formas de ocupación para Edificación. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.

Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.

Continua: Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales. Excepcionalmente se permitirá la ocupación del retiro frontal solo en planta baja.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.

Continúa sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

Especial ZR: Con base a las definiciones de ciudades resilientes de Naciones Unidas y al principio de precaución, se prohíbe en estas zonas nuevas construcciones por áreas de afectaciones por lahares, pendientes, quebradas y movimientos en masa y antrópicos entre otros.

Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al Municipio del GADM del Cantón Cumandá.

Artículo 68.- Modificación 1. La modificación permisible de adosamientos y retiros cuando la normativa establecida en las zonas de planeamiento no corresponde a la morfología del sector consolidado. Cuando la normativa establecida en las zonas de planeamiento no corresponde a la morfología del sector consolidado se permitirá modificar los retiros establecidos en las zonas de planeamiento, más no el retiro posterior, los Coeficientes de Ocupación de Suelo en Planta Baja o Total, ni la altura de edificación, en este caso el profesional responsable presentará el estudio morfológico en la forma determinada en el instructivo emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos para el efecto.

La modificación permisible de adosamientos y retiros que trata este artículo, aplica solamente para lotes ubicados dentro de una manzana del suelo urbano consolidado.

Artículo 69.- Modificación 2. La modificación permisible de adosamientos y retiros cuando la implantación de una vivienda mínima posea varias limitaciones debido a la superficie del lote. En los casos en que la superficie del lote donde se implantará la nueva edificación sea menor a 200 m² se considera necesario incrementar el porcentaje de ocupación del suelo, permitiendo modificar los retiros establecidos en las zonas de planeamiento, así como los Coeficientes de Ocupación de Suelo en Planta Baja y Total, llegando a un máximo de 75% de COS PB; no se permitirá la modificación del retiro posterior ni de la altura de edificación. Para lo cual el profesional responsable presentará el estudio morfológico en la forma determinada en el instructivo emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos para el efecto.

SECCIÓN TERCERA AFECTACIONES

Artículo 70.- Áreas de afectación por vías. Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Las características y especificaciones mínimas de las vías se sujetarán a lo establecido en la sección referente a diseño vial de las Normas de Arquitectura y Construcción, conforme la jerarquización vial constante en el Anexo 3 de esta Ordenanza.

Artículo 71.- Áreas de afectación por redes. Son áreas por razones de seguridad que se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación.

- Cumandá: Área de protección: desde el eje 4.00 metros.
- Colectores y matrices de agua:
Área de protección: desde el eje 4.00 metros.
- Colectores en servidumbre de paso:

Área de protección: desde el eje 3.00 metros.

- Conductores eléctricos:

De acuerdo a la normativa emitida por el ente rector.

SECCIÓN CUARTA POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 72.- Polígonos de Intervención Territorial (PIT). Son áreas que se definen a partir de su conformación especial homogénea, a las que por su singularidad y morfología se les asigna un tipo de norma de uso y aprovechamiento específico, para efectos de esta Ordenanza se denominan Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y son las siguientes:

Polígono de intervención territorial PIT-1

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO RESIDENCIA Y COMERCIO R1 - M	R1,EE1,EE2,EC1,EC2,ES1, EB1,ED1,ED2,ER2,ER3, EA1,EA2,EI1,CB1,CB2, CB3,CZ1,CZ2,CZ6,I1	MECÁNICA PARA SEMIPESADOS	*PARA CZ1 (LICORERAS) CONFORME LAS NORMAS VIGENTES EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.
		*TALLERES MECÁNICOS PESADOS	*PARA I1 UNICAMENTE MANUFACTURAS
		*JUEGOS DE SALÓN	*PARA CZ8 BAR, KARAOKE, DISCOTECA
		*CENTROS DE DIVERSIÓN	
		*VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIAS	
		*GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	
		*COMERCIO RESTRINGIDO	
		*ACOPIO, CLASIFICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ÁRIDOS Y	

EDIFICACION													HABILITACION DEL		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL													SUELO		
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORMAL	INDICE CREADO			
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1		5	15	8	24	3	0	0	0	85	425	680	200	10	

Eje Estructurante – Avenida 9 de octubre - Polígono de intervención territorial PIT-1

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO R1-M-EJ1	ET1,EF3,EC1,EC2, ES1,ED2,ER2,ER3, EA1,EA2,CB1,CB2,CB3 CZ1,CZ2,CZ6,I1	*TRANSPORTE TERRESTRE TURISTICO. *ESTACION DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA	*PARA CZ1 (LICORERAS) CONFORME LAS NORMAS VIGENTES EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE EXPENDIO Y CONSUMO DE

												BEBIDAS ALCOHÓLICAS.			
		*CENTROS DE DIVERSIÓN CZ8										*PARA I1 UNICAMENTE MANUFACTURAS			
		CB1: CARNICERIAS, TERCENAS, VENTA DE POLLOS PELADOS. CB2: LAVADO DE ALFOMBRAS Y TAPICES, TEÑIDOS DE PRENDAS, ACTIVIDADES DE SERIGRAFIA. CZ1: TAPICERIA AUTOMOTRIZ.										*PARA CZ3 PREVIO INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE DE LOS SUBPROCESOS DE GESTIÓN AMBIENTAL, GESTIÓN DE RIESGOS Y DEL CUERPO DE BOMBEROS.			
		CZ2: *CLINICAS VETERINARIAS *ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS *CENTRO DE LAVADO DE ROPA *SERVICIO DE DISEÑO GRAFICO E IMPRESIÓN *RENTA DE VEHIVULOS EN GENERAL													
MIXTO EJE1- EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORMAL	INDICE CREADO			
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	ML.	%	%	%	M2.	ML.	
EJ1		6	18	8	24	3	0	2	0	70	420	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 01 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-2

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO RESIDENCIA Y COMERCIO R1 - M	R1,EE1,EE2,EC1,EC2,EC3,ES1,ES2,EB1,EB2,ED1,ED2,ER2,ER3,EG1,EA1,EA2,EI1,CB1,CB2,CB3,CZ1,CZ2,CZ4,CZ5,CZ6,I1	MECÁNICA PARA SEMIPESADOS	*PARA CZ1 (LICORERAS) CONFORME LAS NORMAS VIGENTES EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.
		*TALLERES MECÁNICOS PESADOS	*PARA I1 UNICAMENTE MANUFACTURAS
		*JUEGOS DE SALÓN	* CZ8 PARA BAR, KARAOKE, DISCOTECA
		*CENTROS DE DIVERSIÓN	
		CC1	
		CZ11	
		CZ3	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL		LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORMAL	INDICE CREADO			
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT2		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10	

Eje Estructurante-EJ2- Avenida 1ro. De mayo - Polígono de intervención territorial PIT-2

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
		CC1	
		CZ11	
		CZ3	

MIXTO EJE2- EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORMAL	INDICE CREADO			
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	ML.	%	%	%	M2.	ML.	
EJ2		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 02 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-3

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3	CZ6	CZ8
		CZ8	
		CC1	
		CC2	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO										
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT3		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 03 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-4

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3	CZ6	CZ8
		CC1	
		CC2	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO								INDICE NORM AL			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT4		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 04 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-5

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2, CB4,CZ1,CZ3,ED1,EA1	CZ6	CZ8
		CC1	
		CC2	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO										INDICE NORM AL
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT5		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 05 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-6

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2, CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3, EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1	CZ6	CZ8
		CC1	
		CC2	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O		
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT6		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 06 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-7

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2, CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3, EB2,ED1,ED2,ER1,ER2, EA1,EPC	CZ6	CZ8
		CC1	
		CC2	

EDIFICACION									HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL											
		ALTURA MAXIMA		RETIR OS	DISTA NCIA ENTRE BLOQ	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL	INDICE CREADO								

									UES						
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT7		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 07 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-8

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2, CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3, EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1	CZ6 CC1 CC2	CZ8

EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO	OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														
		ALTURA MAXIMA												
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		RETIR OS		DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT8		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 08 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-9

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO RESIDENCIA-COMERCIO R1-M	R1,R2,CB1,CB2, CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3, EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1 EG1,EF1,EF3,EI1,EPZ	CZ6 CC1 CC2	CZ8

EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO	OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														
		ALTURA MAXIMA												
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		RETIR OS		DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT9		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 09 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-10

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO RESIDENCIA-COMERCIO R1-M	R1,R2,CB1,CB2, CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3, EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1 EG1,EF1,EF3,EI1,EPZ	CZ6 CC1 CC2	CZ8

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1 0		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 10 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-11

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO RESIDENCIA- COMERCIO R1-M	R1,R2,CB1,CB2, CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3, EB1,ED1,ED2,ED3,ER1,EA1 EI1	CZ6 CC1 CC2	CZ8

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O		FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1 1		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 11 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-12

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO RESIDENCIA Y COMERCIO R1 - M	R1,CB1,CB2,CZ1, CZ4,CZ5,CZ6,CZ7,CZ8,I1	CC1 CZ11 CZ3	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	COS TOTAL		LOTE MINIM O		FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1 2		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10	

Eje Estructurante-EJ3- Avenida Los Puentes - Polígono de intervención territorial PIT-12

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO R1-M-EJ3	I2,CZ1,CZ2,CZ3,CZ8	CC1 CZ11 CZ4 CC2	

Eje Estructurante-EJ4- Avenida 10 de agosto - Polígono de intervención territorial PIT-12

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO R1-M-EJ4	CB1,CB2,CB4,CZ1, CZ2,CZ4,CZ6	CC1 CZ11 CZ3 CC2	CZ8

MIXTO EJE 3 Y 4 - EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS- PB	COS TOTAL		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORMAL				
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	ML.	%	%	%	M2.	ML.	
EJ4		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 12 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-13

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2,CZ3, EB2,ED1,ED2,CZ6	CC1 CC2 CZ3-GASOLINERAS	CZ8

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1 3		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 13 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-14

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2,CZ3, EB2,ED1,ED2,CZ6	CC1 CC1 CC2 CZ3-GASOLINERAS	CZ8

EDIFICACION								HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL										
		ALTURA MAXIMA	RETIR	DISTA	COS-PB			LOTE	FRENT	

		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES			INDICE NORMAL	INDICE CREADO	MINIMO	MAXIMO	
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.		
PIT14		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10		

Eje Estructurante-EJ5- Avenida los Puentes - Polígono de intervención territorial PIT-14

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO R1-M-EJ5	CB1,CB2,CZ1, CZ6,CZ11,CZ3,CZ10	CC1	CZ8
		CZ4	
		CC2	

MIXTO EJE 5 - EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS- PB	COS TOTAL		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORMAL	INDICE CREADO			
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	ML.	%	%	%	M2.	ML.	
EJ5		5	15	8	24	3			0	85	425	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 14 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-15

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2, EB2,ED1,ED2,CZ6	CC1	CC1 (PARA MOTEL)
		CC2	CZ8

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O		
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT1 5		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10

Eje Estructurante-EJ6- Avenida los Puentes - Polígono de intervención territorial PIT-15-PIT11

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
MIXTO R1-M-EJ6	CB1,CB2,CZ1, CZ6,CZ8,	CC1	
		CZ4	
		CC2	

Eje Estructurante-EJ6- Avenida los Puentes - Polígono de intervención territorial PIT-15-PIT11

MIXTO EJE 6 - EDIFICACION										HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL												
		ALTURA MAXIMA		RETIROS	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO		
		INDICE NORMAL	INDICE CREADO				INDICE NORMAL	INDICE CREADO				

N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	ML.	%	%	%	M2.	ML.	
EJ6		5	15	8	24	3			0	85	425	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 01 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-16

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2, ED1,ED2,CZ6	CC1 CC2	CZ8

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1 6		3	9	8	24	3	0	3		70	210	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 16 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-17

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2, ED1,ED2,CZ6,ER1,ER2	CC1 CC2	CZ8

EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1 7		3	9	8	24	3	0	3		70	210	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 17 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-18

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2,ED1, ED2,CZ6,ES2,ES3,ED1, ED2,ER1,ER2,EG1	CC1 CC2	CZ8

EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO	OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														

		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1 8		3	9	8	24	3	0	2	0	60	180	680	200	10	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 18 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-19

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,CB1,CB2,ED1, ED2,CZ6,ES2,ES3,ED1, ED2,ER1,ER2,EG1	CC1	CZ8
		CC2	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS		DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO										
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT1 9		3	9	8	24	3	0	2	0	60	180	680	200	10

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 19 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-20

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION Y CONSERVACION	PF,PE,PR		
		EDIFICACIONES	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 20 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-21

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION Y CONSERVACION	PF,PE,PR		
		EDIFICACIONES	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 21 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-22

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION Y CONSERVACION	PF,PE,PR		
		EDIFICACIONES	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 22 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-23

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION Y CONSERVACION	PF,PE,PR		
		EDIFICACIONES	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 23 en el documento PUGS

Polígono de intervención territorial PIT-24

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION Y CONSERVACION	PF,PE,PR		
		EDIFICACIONES	

Ver mapa Polígono de Intervención Territorial PIT 24 en el documento PUGS

POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL – PRICIPALES CENTROS POBLADOS AREA RURAL

SUNCAMAL

Polígono de intervención territorial rural PIT-1-SUNCAMAL

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,EE1,EC1,ES2, EB1,ED1,ER2,EG1,EI2 CB1, CB2,CZ5,CZ6	CZ7	CZ8
			I3: SE PERMITE PREVIA
		CZ9	INSPECCION E INFORME DE LA
		CC2	DIRECCION DE PLANIFICACION
		CC1	Y PROYECTOS

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O		FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1-SUNCA		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	

PIT2-SUNCA		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	
PIT3-SUNCA		2	6	8	24	0	0	0	0	85	170	680	200	10	
PIT4-SUNCA		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	

EJE-SUNCA-01 - Polígono de intervención territorial rural PIT-1-SUNCAMAL

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1-SUNCA		3	9	8	24	3	0	0	2	85	255	680	200	10	

BUENOS AIRES

Polígono de intervención territorial rural PIT-1 BUENOS AIRES

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,EE1,EC1,ES2,EB1,ED1,ER2,EG1,EI2CB1, CB2,CZ5,CZ6	CZ7	I3: SE PERMITE PREVIA INSPECCION E INFORME DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION Y PROYECTOS
		CZ8	
		CZ9	
		CC2	
		CC1	

PIT-1 - EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10	
PIT2		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	
PIT3		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	
PIT4		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	
PIT5		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	

CASCAJAL

Polígono de intervención territorial rural PIT-1 CASCAJAL

USO PRINCIPAL		USO PERMITIDO						USO PROHIBIDO					USOS CONDICIONADOS				
RESIDENCIA R1		R1,R2,EE1,EC1,ES2, EB1,ED1,ER2,EG1,EI2 CB1, CB2,CZ5,CZ6						CZ7					3: SE PERMITE PREVIA INSPECCION E INFORME DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION Y PROYECTOS				
								CZ8									
								CZ9									
								CC2									
								CC1									
EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION		
ZONA RESIDENCIAL																	
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES		COS- PB			LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO		
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO													
Nº	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.			
PIT1- CASCA		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10			
PIT2- CASCA		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10			
PIT3- CASCA		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10			
PIT4- CASCA		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10			

EJE ESTRUCTURALES - Polígono de intervención territorial rural.

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA RESIDENCIAL														
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O		
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT1- CASCA		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10
PIT2- CASCA		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10
PIT3- CASCA		4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10

Polígono de intervención territorial rural (ZONA DE TOLERANCIA)

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	CB1, I2, PE, PF, PR, PA, CZ6, CZ7, CZ8	EC ES EB ED ER EA EF	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA DE TOLERANCIA															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O		FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
ZONA DE TOLERA NCIA		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	

SAN VICENTE

Polígono de intervención territorial rural (PIT1/PIT2/PIT3) SAN VICENTE

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,EE1,EC1,ES2,EB1,ED1,ER2,EG1,EI2CB1, CB2,CZ5,CZ6	CZ7	13: SE PERMITE PREVIA INSPECCION E INFORME DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION Y PROYECTOS
		CZ8	
		CZ9	
		CC2	
		CC1	

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O		FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	
PIT2		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	
PIT3		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	

EJE ESTRUCTURAL - Polígono de intervención territorial rural.

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O		FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZON A	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
EJE- SANVI-01	PIT1	4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10	

LA VICTORIA

Polígono de intervención territorial rural (PIT1/PIT2/PIT3) LA VICTORIA

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIA R1	R1,R2,EE1,EC1,ES2,EB1,ED1,ER2,EG1,EI2 CB1, CB2,CZ5,CZ6	CZ7 CZ8 CZ9 CC2 CC1	I3: SE PERMITE PREVIA INSPECCION E INFORME DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION Y PROYECTOS

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O		FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O			
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT1		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	
PIT2		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	
PIT3		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	

EJE ESTRUCTURAL - Polígono de intervención territorial rural.

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB			LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
EJE-VICT-01	PIT1	4	12	8	24	3	0	0	0	85	340	680	200	10	

Polígono de intervención territorial rural. PIT1

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PRODUCCION AGROPECUARIA	PAP, (Agrícola-Pecuario) PAR, (Agrícola Residencial) PAI, (Agrícola Industrial) PE, (Protección Ecológica) I1 I3		

EDIFICACION										HABILITACION		OBSERVACION
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA										DEL SUELO		
		ALTURA MAXIMA	RETIR	DISTA	COS-PB			LOTE	FRENT			

		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		DISTANCIA ENTRE BLOQUES				INDICE NORMAL	INDICE CREADO	MINIMO	MAXIMO	
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT1		2	6	8	24	20	0	0	0	75	150	680	20000	80

Polígono de intervención territorial rural. PIT2

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PRODUCCION AGROPECUARIA	PAP, (Agrícola-Pecuario)		
	PAR, (Agrícola Residencial)		
	PE, (Protección Ecológica)		
	I1		
	I3		

EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO	OBSERVACION
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA														
		ALTURA MAXIMA		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		RETIR	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE NORMAL	INDICE CREADO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT2		2	6	8	24	20	0	0	0	50	100	680	50000	180

Polígono de intervención territorial rural. PIT3

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PRODUCCION AGROPECUARIA	PAP, (Agrícola-Pecuario)		
	PE, (Protección Ecológica)		
	I1		
	I3		

EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO	OBSERVACION
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA														
		ALTURA MAXIMA		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		RETIR	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE NORMAL	INDICE CREADO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT3		2	6	8	24	20	0	0	0	30	60	680	40000	160

Polígono de intervención territorial rural. PIT4

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION	PF, (Protección Forestal)		
	PE, (Protección Ecológica)		
	PR, (Protección de Riesgo)		
	I1		

	I3		
--	----	--	--

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS	DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB				LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O		
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT4		1	3	8	24	20	0	0	0	30	30	680	40000	160	

Polígono de intervención territorial rural. PIT5

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION	PF, (Protección Forestal)		
	PE, (Protección Ecológica)		
	PR, (Protección de Riesgo)		
	I1		
	I3		

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT5		1	3	8	24	20	0	0	0	30	30	680	40000	160	

Polígono de intervención territorial rural. PIT6

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION	PF, (Protección Forestal)		
	PE, (Protección Ecológica)		
	PR, (Protección de Riesgo)		
	I1		
	I3		

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA															
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO											
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.	
PIT6		2	6	8	24	20	0	0	0	30	60	680	40000	160	

Polígono de intervención territorial rural. PIT7

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
PROTECCION	PF, (Protección Forestal)		
	PE, (Protección Ecológica)		
	PR, (Protección de Riesgo)		
	I1		
	I3		

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA														
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			LOTE MINIM O	FRENT E MINIM O
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO							INDICE NORM AL	INDICE CREAD O		
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT7		2	6	8	24	20	0	0	0	30	60	680	40000	160

Polígono de intervención territorial rural. PIT9

USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO	USOS CONDICIONADOS
RESIDENCIAL	R1,R2,EE1,EC1,ES2, EB1,ED1,ER2,EG1,EI2 CB1, CB2,CZ5,CZ6, I1 I3		

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA														
		ALTURA MAXIMA				RETIR OS			DISTA NCIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O	LOTE MINIM O	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO										
N°	ZONA	PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%	%	%	M2.	ML.
PIT9		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10

Polígono de intervención territorial. Urbano y Rural

area	PITS	INDN_PISOS	INDN_M	RET_FREN	RET_LAT	RET_POST	DIST_BLOQUE	COS_PB	LOT_MIN	FRET_MIN	USO PERMITIDO
urbano	PIT1	5	15	3	0	0	0	85	200	10	R1,EE1,EE2,EC1,EC2,ES1,EB1,ED1,ED2,ER2,ER3,EA1,EA2,EI1,CB1,CB2,CB3,CZ1,CZ2,CZ6,I1
urbano	PIT2	4	12	3	0	0	0	85	200	10	R1,EE1,EE2,EC1,EC2,EC3,ES1,ES2,EB1,EB2,ED1,ED2,ER2,ER3,EG1,EA1,EA2,EI1,CB1,CB2,CB3,CZ1,CZ2,CZ4,CZ5,CZ6,I1
urbano	PIT3	3	9	3	0	0	0	85	200	10	CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3
urbano	PIT4	3	9	3	0	0	0	85	200	10	CB1, CB2, CB4, CZ1, CZ3
urbano	PIT5	3	9	3	0	0	0	85	200	10	R1,R2,CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3,ED1,EA1
urbano	PIT6	3	9	3	0	0	0	85	200	10	R1,R2,CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3,EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1
urbano	PIT7	3	9	3	0	0	0	85	200	10	R1,R2,CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3,EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1,EPC
urbano	PIT8	2	6	3	0	0	0	85	200	10	R1,R2,CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3,EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1
urbano	PIT9	3	9	3	0	0	0	85	200	10	R1,R2,CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3,EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1EG1,EF1,EF3,EI1,EPZ
urbano	PIT10	3	9	3	0	0	0	85	200	10	R1,R2,CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3,EB2,ED1,ED2,ER1,ER2,EA1EG1,EF1,EF3,EI1,EPZ
urbano	PIT11	3	9	3	0	0	0	85	200	10	R1,R2,CB1,CB2,CB4,CZ1,CZ3,ES2,ES3,EB1,ED1,ED2,ED3,ER1,EA1EI1
urbano	PIT12	4	12	3	0	0	0	85	200	10	R1,CB1,CB2,CZ1,CZ4,CZ5,CZ6,CZ7,CZ8,I1
urbano	PIT13	4	12	3	0	0	0	85	200	8	R1,R2,CB1,CB2,CZ3,EB2,ED1,ED2,CZ6
urbano	PIT14	4	12	3	0	0	0	85	200	8	R1,R2,CB1,CB2,CZ3,EB2,ED1,ED2,CZ6
urbano	PIT15	3	9	3	0	0	0	85	200	8	R1,R2,CB1,CB2,EB2,ED1,ED2,CZ6
urbano	PIT16	3	9	3	0	3		70	200	10	R1,R2,CB1,CB2,ED1,ED2,CZ6
urbano	PIT17	3	9	3	0	3		70	200	10	R1,R2,CB1,CB2,ED1,ED2,CZ6,ER1,ER2
urbano	PIT18	3	9	3	0	2	0	60	200	10	R1,R2,CB1,CB2,ED1,ED2,CZ6,ES2,ES3,ED1,ED2,ER1,ER2,EG1
urbano	PIT19	3	6	3	0	2	0	60	200	10	R1,R2,CB1,CB2,ED1,ED2,CZ6,ES2,ES3,ED1,ED2,ER1,ER2,EG1
urbano	PIT20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PF,PE,PR
urbano	PIT21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PF,PE,PR
urbano	PIT22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PF,PE,PR
urbano	PIT23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PF,PE,PR
urbano	PIT24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PF,PE,PR
rurales	PIT01	2	0	20	0	0	0	75	20000	80	PAP, PAR, PAI
rurales	PIT02	2	0	20	0	0	0	50	50000	180	PAP, PAR
rurales	PIT03	2	0	20	0	0	0	30	40000	160	PAP
rurales	PIT04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PF,PE,PR
rurales	PIT05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PF,PE,PR
rurales	PIT06	2	0	20	0	0	0	30	0	0	PF,PE,PR
rurales	PIT07	2	0	20	0	0	0	30	0	0	PF,PE,PR



LIBRO III NORMATIVA DE CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO CON NIVEL DE USO: ZONA DE PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN Y RESERVA.

Artículo 73.- Definición. Dentro de esta categoría de ordenamiento con nivel de uso: Zona de planeamiento de protección y reserva, se encuentran todas las clasificaciones encaminadas a la protección, conservación de los ecosistemas de importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, turísticos y cultural, localizados en el cantón Cumandá.

Estrategias de Protección y Conservación:

1. Desarrollar usos compatibles con los objetivos de las áreas de conservación y protección.
2. Consolidar la protección, conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.
3. Fomentar que la población de las zonas rurales y urbanas tengan una participación activa en la implementación de la medida de conservación protección y remediación de áreas ecológicamente sensible a través de proceso de gestión ambiental dentro del territorio del cantón Cumandá.
4. Proteger, conservar y restaurar los recursos naturales existentes en el cantón, como mecanismo fundamental en la producción de agua, la mitigación y adaptación al cambio climático y la defensa del paisaje.
5. Promover la protección y conservación de la biodiversidad y ecosistemas asociados a las áreas de importancia ambiental (área de conservación y protección natural).
6. Garantizar la cobertura, continuidad y calidad de los servicios públicos, priorizando la protección de los recursos naturales en especial las cuencas hídricas, quebradas, entre otros.

Tratamiento Urbanístico asignados para la zona: CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN.

Acciones estratégicas por tratamiento Urbanístico:

1. Realizar la actualización de los inventarios de Flora y Fauna de las zonas declaradas como áreas protegidas garantizando control y monitoreo continuo que busquen la conservación de la biodiversidad.
2. Programas de incentivos para la conservación de áreas de protegidas, aplicables a los predios cuyos propietarios accedan a mantener franjas de bosque nativo intacto y sin degradación.
3. Incorporación en los diseños y en las acciones urbanísticas, los componentes del sistema de soporte ambiental para propender mitigar los efectos del cambio climático.
4. Disminución de la contaminación de las cuencas hídricas (Río Chimbo), ríos (Chanchan) quebradas (Rio Azul); con la construcción e implementación de plantas de tratamiento de aguas residuales; ubicación de escombreras para desechos que se generan por actividades de construcción tales como: movimientos de tierra ya sea a través de desbanques o excavaciones; desechos de construcción: escombros provenientes de edificaciones nuevas, remodelaciones, restauraciones, demoliciones.

Uso Principal:

1. Preservación estricta: Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún

tipo de actuaciones.

2. Conservación estricta: Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico o cultural. Admite pequeñas actuaciones de mejora.

1. Restauración: Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.

Uso Complementario y/o compatible:

1. Reforestación: Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos.
2. Uso agroecológico comunitario
3. Sustitución de especies introducidas por especies nativas
4. Recuperación de espacios de interés
5. Actividades Turísticas.

Uso Condicionado:

1. Excursionismo y Mirador.
2. Cámping
3. Pesca deportiva / recreativa
4. Turismo comunitario condicionado
5. Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel, Bicicleta de montaña (Donwhill).
6. Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.

Uso prohibido:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Artículo 74.- Determinación De Aprovechamiento Urbanístico. Área natural de protección y conservación de Fuentes Hídricas: como cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas.

Son zonas delimitadas alrededor de los cuerpos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce según la siguiente tabla:

Tabla 1 Franjas de Protección de Fuentes Hídricas

FRANJA DE PROTECTORA MÍNIMA CON RESTRICCIONES				
CATEGORÍA	ZPHA MÍNIMA (m) Ambiental	ZPU MÍNIMA (m)		FP mínima con restricciones
		Restricción Tipo I	Restricción Tipo II	
Ríos de 4.1 a 8 m.	≥ 20	30	30	≥ 80
Ríos de 2 a 4 m.	20	20	20	60
Ríos de hasta 2 m.	20	10	10	40
Quebrada de Primer Orden	2.5	2.5	2.5	7,5
Quebrada de Segundo Orden	5	5	5	15
Quebrada de Tercer Orden	10	10	10	30
Vertientes	40	5	5	50m de diámetro a la redonda
Lagunas	30	0	20	50m desde su rivera.
Esteros	15	0	10	25



ZPHA MÍNIMA (m) = Zona de protección hidráulica ambiental

ZPU MÍNIMA (m) = Zona de protección hídrica urbana

FP= Franjas de protección mínima con restricciones.

Artículo 75.- Zona de protección hidráulica ambiental (ZPHA MINIMA). Tendrá una extensión variable en metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas, riesgos entre otras. La extensión indicada podrá modificarse en las siguientes circunstancias:

- Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes;
- Las zonas de protección se localizarán a cada lado de ríos, quebrada, acequia, canal de riego, sistema hidráulico, para lagunas, vertientes estas zonas estarán en su contorno;
- En caso de existir talud, se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG (Retiro Geológico) lo cual incrementará la franja de protección en determinada zona; Si el retiro mayor supera estos anchos deberá conservarse dicho retiro.

Por lo cual se han definido los siguientes usos:

Uso Principal

1. Protección.
2. Conservación.
3. Mantenimiento.

Uso Complementario y/o Compatible.

1. Reforestación
2. Vegetación Protectora
3. Mejora ambiental
4. Recuperación de espacios de interés
5. Proyectos Ecológicos
6. Turística

Uso Condicionado

1. Áreas Mineras a lecho de río
2. Dragado.
3. Obras de Ingeniería.

Uso Restringido

1. No Urbanizable

Artículo 76.- Zona de protección hídrica urbana ZPU. Esta zona mantiene un ancho variable en metros adecuados, para los siguientes usos:

- Restricción Tipo I: Comprende ambos lados de la rivera del cauce principal, que va desde el borde exterior de la Zona de protección hidráulica Ambiental hasta el hasta el 50 % de la zona de protección urbana y se encuentra en la zona secundaria de inundación.

Uso Principal

1. Urbanizable con restricción tipo I y Tipo II



Uso Complementario y/o Compatible.

1. Usos Agrícolas
2. Equipamiento de recreación pasiva.
3. Construcción de vivienda unifamiliares con restricción tipo I y Tipo II

Uso Condicionado

1. Áreas mineras a lecho de río
2. Dragado
3. Obras de Ingeniería

Uso Restringido

1. Edificaciones limitadas en su estructura, número de pisos, y tipologías.
2. Uso para actividades educativas y de salud.
 - Restricción Tipo II Comprende ambos lados de la rivera del cauce principal, que va desde el borde exterior de la Zona de Restricción Tipo I hasta el 50 % restante de la zona de protección urbana y se encuentra en la zona terciaria de inundación.

Uso Principal

1. Urbanizable con restricción tipo I y Tipo II

Uso Complementario y/o Compatible.

1. Usos Agrícolas
2. Equipamiento de recreación pasiva.
3. Construcción de vivienda unifamiliares con restricción tipo I y Tipo II

Uso Condicionado

1. Áreas mineras a lecho de río
2. Dragado.
3. Obras de Ingeniería.

Uso Restringido

1. Edificaciones limitadas en su estructura, número de pisos, y tipologías.

Uso para actividades educativas y de salud.

En los tipos de restricciones I y II solo se aplica a predios / terreno que colinden con ríos y quebradas

Artículo 77.- Zona de Aproximación. Para el caso de fuentes de abastecimiento de agua potable se incorpora el criterio de Zona de Aproximación.

Esta zona se encuentra comprendida al menos 300 metros aguas arriba del sitio de la captación, la distancia podrá variar conforme la cercanía de poblaciones en el sector rural y la calidad del agua existente.

Uso Prohibido: En estas zonas bajo ningún concepto se permitirá el establecimiento de abrevaderos, letrinas, descargas de alcantarillado, botaderos de desechos a cielo abierto.

Artículo 78.- Franja Protectora Mínima. Se establece la faja protectora mínima a la suma de las franjas de las Zonas de Protección Hidráulica y Ambiental (ZPHA) mínima y Zona de Protección Hídrica Urbana (ZPU) mínima; según el orden de drenaje ya establecido.

Uso Principal.

1. Recuperación natural o inducida con especies nativas para la protección, excepto franjas para redes de alta y media tensión.

Uso Compatible.

1. Investigación científica controlada.

Uso Condicionado.

1. Infraestructura encaminada a la mitigación del riesgo y protección ambiental.

Uso Prohibido.

1. Usos agropecuarios, caza indiscriminada de especies silvestres, quema y tala, vertimiento de residuos sólidos y líquidos, utilización de productos químicos, actividades forestales productoras, actividades Industriales y agroindustriales, actividades minero-energéticas, usos urbanos, loteos, construcción de vivienda urbana, rural o campestre.
2. Se prohíbe obras y edificaciones o acciones que puedan alterar el curso de las fuentes de agua, así como también el uso de estas zonas como botaderos de desechos sólidos y material de construcción y todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores

Artículo 79.- Cursos de Agua. Todas las quebradas del cantón, mantendrán su curso a cielo abierto, las mismas que servirán como drenajes naturales de las aguas lluvias, en casos excepcionales se podrá embaular con la autorización expresa de Gestión de Riesgos y/o de la Dirección de Planificación y Proyectos:

- A. En situaciones que genere riesgos para la población;
- B. Con la finalidad de generar ejes viales o continuidad de los mismos;
- C. Disminuir la vulnerabilidad de inundación de un sector.

Artículo 80.- De los taludes. Cuando un lote límite con un talud y esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica -RG y será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

- A. En caso que el talud también colinde con una vía se aplicará también los retiros de construcción y derechos de vías reglamentarios;
- B. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 metros y no requieran de muros de contención de acuerdo a los informes técnicos, realizados por los subprocesos de Gestión de Riesgos y/o Áridos y Pétreos; deberán estar recubiertos por vegetación rasante o con especies nativas y se deben conformar cunetas de coronación que ayuden a evitar la humedad en la parte superior.
- C. Los proyectos arquitectónicos podrán modificar las características del talud y la aprobación del diseño del mismo Para la ejecución de labores de diseño de talud será necesario los informes técnicos; la autorización de desbanque o excavaciones; dicho proyecto deberá estar autorizado por los sub procesos de la Dirección de Planificación. (Áridos y Pétreos, y Gestión de Riesgos).

CAPÍTULO I

CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO CON NIVEL DE USO

SECCIÓN PRIMERA

ZONA DE PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO

Artículo 81.- Definición. Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Artículo 82.- Objetivo. Contribuir a una eficiente producción agropecuaria que garantice la seguridad y soberanía alimentaria de la población cantonal, y otras necesidades materiales básicas que genere mayores ingresos al sector rural sin afectar al medio ambiente y evitando el despoblamiento y abandono de este sector productivo.

Artículo 83.- Zona de Planeamiento Agrícola Productiva.

ZONAS DE PLANEAMIENTO AGRICOLA PRODUCTIVA						
Zonas de Planeamiento	Sub-Clasificación	Categorías de ordenación	Niveles de uso		Simbología	Actividades.
Zona de planeamiento agrícola productiva.	Área Agrícola	Zona de producción agropecuaria (Z-PA)	Área agropecuaria de protección		AP	Protección
						Conservación
						Mantenimiento
						Reforestación
						Forestación
			Área agropecuaria con restricción		ACR	Agrícola Limitado
		Protección				
		Conservación				
		Mantenimiento				
		Reforestación				
		Área agropecuaria sin restricción		ASR	Agrícola, Huertos hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición.	
					Protección	
	Conservación					
	Mantenimiento					
	Reforestación					
	Área de Transición	Zona de promoción y productiva forestal	Área de Producción Forestal		PF	Protección
						Conservación
						Mantenimiento
						Reforestación
		Zona de mitigación y recuperación agropecuaria	Áreas de Producción Agrícola Residencial.	Áreas de producción Agrícola pecuario.	PAP	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
Áreas de Fincas Integrales						FI
				Áreas de Huertos Familiares y/o Quintas Vacacionales.	HF/QV	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores)
Almacenamiento de abonos vegetales						
Áreas de Vivienda Periurbana	VPU	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores)				
		Vivienda Unifamiliar de baja densidad.				
Mejora ambiental						
Restauración de espacios de interés						
Actividades productivas de consumo						
Huertos familiares						
Jardinería Ornamental						
Contemplación						

SECCIÓN SEGUNDA SUBCLASIFICACION DE SUELO RURAL: PRODUCCIÓN

Artículo 84.- Estrategias de Planeamiento Agrícola Productiva. Establecer las condiciones físicas,



financieras, sociales, ambientales y jurídicas para la atracción de inversión privada local y extranjera que generen valor agregado a la economía, empleos de calidad, innovación y transferencia de conocimiento.

Impulsar el desarrollo del sector agropecuario en base a sus aptitudes, vocaciones productivas y canales de comercialización eficientes, en todo el cantón y con la implementación de buenas prácticas agrícolas.

Impulsar la comercialización asociativa, el encadenamiento productivo y la agroecología en las pequeñas y medianas unidades económicas en todo el cantón.

Impulsar un ecosistema favorable para la innovación y el emprendimiento, provenientes especialmente de las Mipymes y de la Economía popular y Solidaria del territorio, a través de un trabajo articulado público privado.

Articular un mecanismo institucional, que permita organizar de mejor forma las estrategias de competitividad del Cantón Cumandá y tender puentes de diálogo y acción permanentes entre los distintos actores públicos y privados en armonía con los demás componentes territoriales.

Articular programas de financiamiento y generación de mecanismos alternativos, para impulsar negocios innovadores y con potencial de crecimiento.

Promover al turismo como una de las principales actividades económicas del cantón en todas sus formas (turismo comunitario, deportivo, gastronómico, científico y tecnológico, histórico, cultural y de identidad) aprovechando los recursos eficientemente distribuidos en el cantón.

Generar programas de capacitación, investigación y asistencia técnica en áreas acordes con las necesidades de las cadenas de valor, y en articulación con la academia para diversificar la producción y mejorar la productividad en todo el cantón.

Anclar las compras públicas a los sectores productivos locales mediante un diálogo permanente entre los actores que permita la socialización sobre la planificación de proyectos de inversión, de manera oportuna, para que el sector privado pueda organizar su esquema productivo a las demandas de productos y servicios gubernamentales.

Implementar herramientas tecnológicas que procuren eficiencia, celeridad, comodidad al usuario y la aplicación de los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia para el otorgamiento de permisos de funcionamiento y emisión de patentes.

SECCIÓN TERCERA

TRATAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADOS PARA LA ZONA: PROMOCION PRODUCTIVA Y RECUPERACIÓN.

Artículo 85.- Acciones estratégicas por tratamiento Urbanístico. Generación de actividades de investigación de ciencia y tecnología.

Organización del sistema de comercialización con niveles de modernización, eficiente, técnico e higiénico, generando valor agregado a los productos.

Implementación del Plan de Movilidad y de conectividad cantonal como eje articulador de desarrollo



en articulación con el GADP de Chimborazo

Campañas para prevención de la contaminación ambiental.

Integración del sistema de tratamiento de desechos en las zonas rurales que incentiven la clasificación y reciclaje de desechos orgánicos para su reutilización en el sistema de producción agroecológica. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Planteamiento de proyectos de tecnificación y de innovación agro productivas.

Revalorización del sector rural y sus zonas productivas como eje de desarrollo.

Desestimular el fraccionamiento de suelo productivo rural.

Creación de programas e incentivos al mediano y pequeño productor.

Articulación del cantón a las estrategias de cambio de la matriz productiva incorporando a los productores de las zonas rurales y urbanas a las propuestas de encadenamientos productivos.

Coordinación integral con el SENAGUA y el GADPCH la tecnificación y mejoramiento de los sistemas de Riego.

Artículo 86.- Clasificación de la de zona de planeamiento agrícola productiva. Por sus condiciones de homogeneidad se propone su unificación y la conformación de la Zona de Planeamiento Agrícola Productiva; en esta categoría se conforma dos subzonas que serán definidas como:

- 1 Área Agrícola.
- 2 Área de Transición

Artículo 87.- Determinación de aprovechamiento urbanístico Área Agrícola. Descripción. Está compuesta por la Zona de Producción Agropecuaria las cuales son áreas eminentemente productivas, estos suelos con aptitud agrícola pueden ser utilizados para el desarrollo intensivo de actividades agrícolas con cultivos de ciclo corto, anuales, bianuales y perennes o a su vez desarrollar actividades pecuarias adaptadas ecológicamente a la zona. Los niveles de usos en esta zona son los siguientes:

Artículo 88.- Nivel de uso._Área Agropecuaria de protección. Son terrenos conformados por cobertura de bosque nativo y vegetación nativa (arbustiva) en pendientes fuertes de 50-70%, y >70, localizadas bajo los 3 600 m s n.m.. Los usos asignados para estas zonas son:

Uso Principal:

1. Preservación
2. Restauración.
3. Mantenimiento

Uso Compatible:

1. Vivienda Unifamiliar de baja densidad: Construcción destinada para residencia del agricultor. Estrictamente ligada a la explotación directa
2. Reforestación: Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de

bosques que han sido eliminados por diversos motivos.

3. Forestación
4. Pastoreo Ocasional
5. Conservación de espacios de interés (cauces de ríos)
6. Actividades científico culturales
7. Cultivos permanentes y pastos considerada.

Uso Condicionado:

1. Excursionismo y Mirador.
2. Cámping
3. Pesca deportiva / recreativa
4. Turismo comunitario restringido
5. Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel.

Uso Prohibido: todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores. Y:

1. No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
2. No se permite actividades de aprovechamiento de áridos y pétreos. En caso de concesiones mineras existentes, deberán cumplir con las disposiciones estipuladas en la Ley, Reglamento y Ordenanza correspondiente.

Las características de ocupación del suelo en edificabilidad:

- *Tipo de implantación:* AISLADA
- *Altura:* No superior a 2 pisos (6 m)
- *Retiro frontal:* de 20 metros en función de la categoría vial existente.
- *Coeficiente de ocupación del suelo (COS) para vivienda:* 0,3 %.
- *Observaciones:* Se permitirá hasta el 6% adicional para edificaciones complementarias en una sola planta (bodegas, establos, galpones, guardianías; entre otros)

El tamaño mínimo de parcela en esta categoría, así como el tamaño mínimo de subdivisión es de 50 000 m² (5 ha), con un frente mínimo de 180 m. dejando una salvedad de +/- 20% tanto en superficie como en frente.

Artículo 89.- Nivel de uso. Áreas agropecuarias con restricción. Áreas constituidas por terrenos con pendientes comprendidas entre 12 y 25%, con un tipo de ecosistema árido, lo que restringe ciertas actividades agropecuarias

Uso Principal:

1. Agrícola Limitado.

Uso Compatible:

1. Vivienda Unifamiliar de baja densidad: Construcción destinada para residencia del agricultor. Estrictamente ligada a la explotación directa
2. Reforestación
3. Forestación
4. Pastoreo Ocasional
5. Conservación de espacios de interés (cauces de ríos)
6. Actividades científico culturales

7. Cultivos permanentes y pastos.

Uso Condicionado:

1. Excursionismo y Mirador.
2. Cámping
3. Pesca deportiva / recreativa
4. Turismo comunitario condicionado.
5. Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel.
6. Explotación de minerales metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.
7. Escombreras privadas y municipales
8. Desbanques y/o rellenos con fines agrícolas o de habilitación de áreas afines a los usos compatibles (senderos, lagunas o lagos artificiales, piscinas acuícolas, entre otras.

Uso Prohibido: todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Las características de ocupación del suelo para edificabilidad:

- *Tipo de implantación:* AISLADA
- *Altura:* No superior a 2 pisos (6 m)
- *Retiro frontal:* de 10 metros en función de la categoría vial existente.
- *Coeficiente de ocupación del suelo (COS) para vivienda:* 0,5 %.
- *Observaciones:* Se permitirá hasta el 4% adicional para edificaciones complementarias en una sola planta (bodegas, establos, galpones, guardianías; entre otros)

El tamaño mínimo de parcela en esta categoría, así como el tamaño mínimo de subdivisión es de 40 000 m² (4 ha), con un frente mínimo de 160 m. dejando una salvedad de +/- 20% tanto en superficie como en frente.

Artículo 90.- Nivel de uso. Áreas agropecuarias sin restricción. Áreas constituidas por terrenos con pendientes menores a 25%, por lo que no presentan evidencia de erosión severa siendo más ligera y moderada. Son tierras poco profundas, sin o muy poca pedregosidad que no limitan las labores de maquinaria agrícola.

Uso Principal:

1. Producción Agrícola a mediana y gran escala.

Uso Compatible:

1. Vivienda Unifamiliar de baja densidad.
2. Cultivos agrícolas bajo invernadero
3. Florícola
4. Hortícola
5. Frutícola
6. Cultivo de Flores
7. Huertos de plantas medicinales
8. Viveros

Uso Condicionado:

1. Excursionismo y Mirador.
2. Cámping

3. Pesca deportiva / recreativa
4. Turismo comunitario condicionado.
5. Explotación de minerales metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.
6. Escombreras privadas y municipales
7. Desbanques y/o rellenos con fines agrícolas o de habilitación de áreas afines a los usos compatibles (senderos, lagunas o lagos artificiales, piscinas acuícolas, entre otras.

Uso Prohibido: todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Las características de ocupación de suelo para edificabilidad:

- *Tipo de implantación:* AISLADA
- *Altura:* No superior a 2 pisos (6 m)
- *Retiro frontal:* de 10 metros en función de la categoría vial existente.
- *Coefficiente de ocupación del suelo (COS) para vivienda:* 0,75 %.
- *Observaciones:* Se permitirá hasta el 4% adicional para edificaciones complementarias en una sola planta (bodegas, establos, galpones, guardianías; entre otros)

El tamaño mínimo de parcela en esta categoría, así como el tamaño mínimo de subdivisión es de 20 000 m² (2 ha), con un frente mínimo de 80 m. dejando una salvedad de +/- 20% tanto en superficie como en frente.

LIBRO IV
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU CONTROL
CAPITULO I
DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES URBANÍSTICAS
GENERALIDADES
Objeto, Ámbito y Sujeción

Artículo 91.- Objeto. El presente Libro tiene como objeto establecer el régimen administrativo de otorgamiento de licencias, autorizaciones y aprobaciones urbanísticas, a través de las cuales el administrado puede ejercer su derecho a habilitar el suelo y/o edificar, o someterse al régimen de propiedad horizontal. Así como normar el control para comprobar que estas actuaciones estén de acuerdo con las normas administrativas, reglas técnicas, Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación vigentes.

Artículo 92.- Ámbito de aplicación. Están obligados a obtener la licencia, autorización o aprobación urbanística según corresponda, todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, que quieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y/o a someterse al régimen de propiedad horizontal dentro del Cantón Cumandá.

Artículo 93.- Actos sujetos a la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística. Se sujetarán a las disposiciones del presente Libro las siguientes actuaciones de los administrados dentro de la circunscripción territorial del Cantón Cumandá.

Actos sujetos a Licencia:

1. Las de habilitación del suelo que comprenden: Fraccionamientos (Subdivisión y Urbanización); y, Reestructuración Parcelaria;
2. Las de instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para el servicio



móvil avanzado.

3. Los Proyectos Especiales.

Actos sujetos a Autorización:

1. La edificación de Obras Menores.
2. La autorización preliminar de Propiedad Horizontal.

Actos sujetos a Aprobación:

1. Los Anteproyectos de habilitación o edificación que requieran de estudios de ingeniería; y, el acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

Artículo 94.- Actos no sujetos a Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. No será exigible la Licencia, Autorización y Aprobación Urbanística en los siguientes casos:

- a. Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.
- b. La división que resulta del proceso administrativo de expropiación, el cual deberá tramitarse de conformidad a la normativa nacional vigente para el efecto.
- c. En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá informar al juez que conoce la causa la zonificación dispuesta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, afectaciones viales y porcentajes de contribución de áreas verdes y equipamiento comunal aplicables.
- d. Las actuaciones de equipamiento y/o edificación de las Empresas, Dependencias Administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá o de sus Entidades Adscritas, para lo cual, bajo su responsabilidad observarán el estricto cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Construcción.
- e. Cuando se requiera el fraccionamiento de lotes o reestructuraciones parcelarias en los que intervengan bienes municipales, la Dirección de Planificación y Proyectos según corresponda, a través de la Alcalde(sa) pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico favorable para su aprobación. En habilitación del suelo de propiedad de las empresas o entidades adscritas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, observarán asignaciones de fraccionamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).
- f. Las construcciones provisionales de carácter temporal para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con Licencia Urbanística.
- g. La desmembración de parte de un bien inmueble de propiedad particular cuyo fin sea la transferencia gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, para la ejecución de obras con sujeción a la planificación institucional, o que han sido ejecutadas sin que la transferencia a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá se haya realizado, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). La transferencia gratuita se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el acto administrativo de desmembración.
- h. La desmembración de parte de un bien inmueble de propiedad particular cuyo fin sea la transferencia gratuita a favor de una Institución Pública que no sea el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, para ejecución de obras con sujeción a la planificación institucional, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo

(PUGS). La transferencia gratuita se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el acto administrativo de desmembración emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

- i. La desmembración de un bien inmueble de propiedad particular que se encuentre parcial o totalmente dentro de un polígono de aprovechamiento extractivo, cuyo fin sea la transferencia de dominio a favor de un titular minero para la ejecución de actividades mineras, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). La transferencia se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el acto administrativo de desmembración emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

Sin perjuicio de lo prescrito en el número anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a contribuir con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

CAPITULO II

GENERALIDADES DE LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 95.- Autoridad Otorgante de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. Por delegación de el/la Alcalde(sa), la Dirección de Planificación y Proyectos de conformidad a su ámbito de acción, serán los órganos competentes para otorgar las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación.

Al tratarse de Proyectos Especiales será el Concejo Municipal la autoridad competente para otorgar la Licencia Urbanística.

El Director(a) de Planificación y Proyectos de conformidad a su ámbito de acción o su respectivo delegado, es el ente encargado de otorgar las Autorizaciones Urbanísticas de Obra Menor, las Aprobaciones de Anteproyectos y Acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

Por delegación de el/la Alcalde(sa), el Director de Planificación y Proyectos, serán los órganos competentes para otorgar la Autorización Urbanística preliminar de Propiedad Horizontal.

Las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas se emitirán previo conocimiento del Informe Técnico Legal Favorable o Informe Técnico Favorable.

Artículo 96.- Título jurídico de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. La Licencia Urbanística es el Título jurídico que contiene el acto administrativo que faculta las intervenciones de habilitación de suelo y edificación, la que contendrá: tipo de intervención autorizada, las Reglas Técnicas y Normas Administrativas a las que queda sometida.

La Autorización Urbanística es el Título jurídico que contiene el acto administrativo que faculta la ejecución de Obra Menor, la que contendrá el tipo de obra autorizada, las Reglas Técnicas y las Normas Administrativas a las que queda sometida.

La Autorización preliminar de Propiedad Horizontal es el Título jurídico que contiene el acto

administrativo que valida la revisión del componente técnico (dimensiones, distribución e individualización de los bienes exclusivos y comunes con sus respectivas alícuotas), habilitando al administrado celebrar la escritura pública donde declare someterse a este régimen de conformidad a la ley y reglamento que la regula.

La aprobación de anteproyectos es el Título jurídico que contiene el acto administrativo que faculta al interesado realizar los estudios de ingeniería respectivos, y ponerlos en consideración de las dependencias competentes. Y cuando se requiera, permite al interesado acceder al aprovechamiento del área por sobre el índice normal establecido en los polígonos normativos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Artículo 97.- Alcance de las Licencias y Autorizaciones Urbanísticas. Su otorgamiento presupone el cumplimiento por parte de los administrados del procedimiento establecido en este Libro; y de las reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables; y, su verificación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá a la fecha de la referida verificación.

Se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

El hecho de que un administrado realice la intervención licenciada o autorizada no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio y ámbito de su actuación.

Artículo 98.- Alcance de la Aprobación Urbanística. Su otorgamiento presupone el cumplimiento por parte de los administrados del procedimiento establecido en este Libro; y de las reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables.

No facultan intervención física alguna en el predio materia de la aprobación, por cuanto únicamente constituyen habilitantes previo a la emisión de las correspondientes licencias urbanísticas.

Se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Artículo 99.- De la Obligatoriedad de Correo o Plataforma Electrónica para Notificaciones. Los interesados de manera obligatoria al ingreso del trámite correspondiente, deberán señalar un correo o plataforma electrónica como domicilio para recibir notificaciones.

Artículo 100.- De la Notificaciones de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. Con el fin de que las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas produzcan los efectos propios de cada acto, deberán ser notificadas al o los interesados con su contenido íntegro a los correos o plataformas electrónicas señalados como domicilio para recibir notificaciones, debiendo dejarse en el expediente constancia de lo actuado en el que se identifique la transmisión, recepción,

fecha, hora, remitente y destinatario. Dichas notificaciones deberán ser cursadas dentro del término máximo de tres días posteriores a la emisión del acto administrativo.

El acto administrativo, planos y demás documentos habilitantes en físico serán entregados al o los interesados a través de la ventanilla de balcón de servicios de la municipalidad.

Artículo 101.- Rectificaciones o Subsanaciones de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. Después de expedida la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística en caso de existir errores por efectos de copia, de referencia, de cálculos numéricos y en general los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en las resoluciones, deberá el interesado solicitar su rectificación o subsanación dentro de los tres días posteriores al de la notificación del acto administrativo, el órgano competente contará con el mismo tiempo para atender lo solicitado.

Artículo 102.- Nulidad, y Revocatoria de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. Las Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística en lo que respecta a la nulidad y revocatoria, se realizará de conformidad a lo establecido en la norma que regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público.

CAPITULO III

DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 103.- Licencias Urbanísticas. Notificada la Licencia de Habitación del Suelo, previo a la notificación e inicio de la ejecución de obras por parte del Administrado, este deberá protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad en un término no mayor a 60 días. Caso contrario la Municipalidad procederá a la inscripción a costa del administrado con un recargo del 20%.

El plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas de habitación del Suelo será de un año a partir de la fecha de su notificación, para lo cual el administrado deberá notificar el inicio de los mencionados actos o actuaciones, en caso de no existir dicha notificación dentro del plazo establecido la Licencia caducará y por ende se entenderá por extinguido el derecho.

Una vez notificado el inicio de los actos o actuaciones, la vigencia de la licencia será de tres años. Finalizado este tiempo automáticamente caducará.

En el caso de los actos licenciados de Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas y Proyectos Especiales, el plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas será de dos años a partir de la fecha de su notificación, para lo cual el administrado deberá notificar el inicio de los mencionados actos o actuaciones, en caso de no existir dicha notificación dentro del plazo establecido la Licencia caducará y por ende se entenderá por extinguido el derecho

Una vez notificado el inicio de los actos o actuaciones, la vigencia de la licencia será de tres años. Finalizado este tiempo automáticamente caducará.

Artículo 104.- Autorizaciones Urbanísticas. El plazo para iniciar y terminar los actos autorizados de Obras Menores, será de 6 meses a partir de la fecha de la notificación de su autorización, finalizado este tiempo automáticamente caducará.



La autorización urbanística preliminar de Propiedad Horizontal tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su notificación, con la finalidad de que el interesado divida los bienes en exclusivas y comunes, a través de escritura pública declarando someterse a este régimen; y, su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, finalizado este tiempo automáticamente caducará.

Artículo 105.- Aprobaciones Urbanísticas. Para el caso de Anteproyectos el plazo para que el interesado presente a la administración municipal los estudios de ingeniería aprobados por las dependencias correspondientes, será de un año a partir de la fecha de su notificación, finalizado este tiempo automáticamente caducará.

Siendo que el acceso al incremento de número de pisos o índice creado, forma parte de la aprobación del anteproyecto de edificación, su vigencia será la misma.

Se entenderán iniciados los actos o actuaciones licenciados o autorizados desde la fecha en que el interesado notifique a la Administración Municipal de tal hecho, o cuando por efecto del control territorial se verifique dicho inicio.

Artículo 106.- Prórroga de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. Los plazos establecidos en las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas podrán prorrogarse a solicitud presentada por el titular antes del vencimiento de su vigencia; en cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al 50% del inicialmente otorgado. La prórroga no supondrá modificación alguna de la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística.

CAPITULO IV DE LA TRANSMISIÓN O TRANSFERENCIA DEL TÍTULO JURÍDICO

Artículo 107.- Transmisión o Transferencia de las Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. Los efectos de la transmisión o transferencia de los titulares de las licencias, autorizaciones o aprobaciones urbanísticas son:

Los Títulos jurídicos de Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística serán transmisibles por causa de muerte de su titular a los herederos.

El titular de la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística podrá transferir el título jurídico, mediante cesión realizada por el cedente al cesionario.

En ambos casos deberá notificarse a la Municipalidad para los fines legales pertinentes. Realizada la notificación, tanto los herederos como el cesionario se subrogarán en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

CAPITULO V CLASES DE PROCEDIMIENTOS PARA LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 108.- Tipos de Procedimientos. Las solicitudes de Licencia, Autorización y Aprobación Urbanística, se tramitarán por procedimiento simplificado o general según corresponda.

Artículo 109.- Procedimiento administrativo simplificado para el Otorgamiento de Licencias, Autorizaciones y Aprobaciones Urbanísticas. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las siguientes actuaciones:

A. Licencias Urbanísticas de Subdivisiones que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura básica instalada; y, Reestructuraciones Parcelarias.

En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado del formulario con los requisitos que correspondan a la actuación materia de licenciamiento.

El trámite se asignará a un técnico del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Dirección de Planificación y Proyectos de conformidad a su ámbito de acción, para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del proyecto; y, emita el informe correspondiente.

1. Si el informe técnico es favorable, será puesto en conocimiento de el/la Director(a) de Planificación y Proyectos según corresponda, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en la Dirección de Planificación y Proyectos, según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento de el/la directora(a) de Planificación y Proyectos, según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el/la directora(a) de Planificación y Proyectos según corresponda, procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.

2. En caso de existir observaciones en el informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, el técnico asignado notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento de el/la directora(a) de Planificación y Proyectos según corresponda, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en la Dirección de Planificación y Proyectos el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente;

y, lo pondrá en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos, según corresponda para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Planificación y Proyectos según corresponda procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento de el/la directora(a) de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

3. Si cuando del informe técnico se desprende que no es factible otorgar la Licencia Urbanística, este se enviara a la Dirección de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

B. Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores.

En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado del formulario con los requisitos que correspondan a Obra Menor.

El trámite se asignará a un técnico del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Dirección de Planificación y Proyectos, para que verifique el cumplimiento de requisitos y Normas Administrativas; y, emita el informe correspondiente.

1. Si el informe técnico es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.
2. El interesado entregará en el Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Planificación y Proyectos, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el Director de Planificación y Proyectos o su respectivo delegado procederá a emitir la Autorización Urbanística de Obra Menor.

3. En caso de existir observaciones en el informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, el técnico asignado notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en el Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Planificación y Proyectos, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el/la directora(a) de Planificación y Proyectos o su respectivo delegado procederá a emitir la Autorización Urbanística de Obra Menor.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento de el/la directora(a) de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

4. Si cuando del informe técnico se desprende que no es factible otorgar la Autorización Urbanística de Obra Menor, este se enviara a el/la directora(a) de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

C. Aprobación de Anteproyectos y Acceso al Incremento de Número de Pisos o Índice Creado.

En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado de la solicitud en solicitud impresa en especie valorada con los requisitos que correspondan para la aprobación del anteproyecto; y, acceso al incremento de número de pisos o índice creado cuando se requiera.

En los casos de Anteproyectos de Subdivisiones que impliquen realización de obras de infraestructura básica y Urbanizaciones, el trámite se asignará a la Mesa Técnica Institucional para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto; y, quien elaborará el informe técnico legal correspondiente.

Para Anteproyectos de Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas y Especiales, el trámite se asignará

a un técnico del subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Dirección de Planificación y Proyectos, para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto y de ser el caso el acceso al incremento de número de pisos o índice creado; y, quien elaborará el informe técnico correspondiente.

1. Si el informe técnico legal o informe técnico; es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.
2. El interesado entregará en el Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo, a la Mesa Técnica Institucional o a la Dirección de Planificación y Proyectos según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico legal o informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa, el Director de Planificación y Proyectos o su respectivo Delegado procederá a la aprobación del anteproyecto y de ser el caso el acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

3. En caso de existir observaciones en el informe técnico legal o informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, la mesa técnica institucional o el técnico asignado, notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico legal o informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente.

El interesado entregará en la Mesa Técnica Institucional o a la Dirección de Planificación y Proyectos según corresponda, el comprobante de pago de la tasa administrativa, a fin de que se adjunte al expediente. En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico legal o informe técnico favorable y el comprobante de pago de la tasa administrativa el/la directora(a) de Planificación y Proyectos o su respectivo delegado(a) procederá a la aprobación del anteproyecto y de ser el caso el acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico

legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Si cuando del informe técnico legal o informe técnico, se desprende que no es factible la aprobación del anteproyecto y de ser el caso el acceso al incremento de número de pisos o índice creado, este se enviara a el/la directora(a) de Planificación y Proyectos, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

Cuando se requiera la aprobación de anteproyectos especiales, el Director de Planificación y Proyectos, a través de el/la Alcalde(sa), pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico favorable para su aprobación, y se someterá al procedimiento general.

Las propuestas presentadas por los interesados, podrán ser observadas por parte de la administración por una sola vez y de manera integral.

Las observaciones deberán ser subsanadas por parte de los interesados en el tiempo establecido en el presente artículo, en caso de no satisfacer los requerimientos se notificará por segunda ocasión advirtiéndolo al interesado que la persistencia del incumplimiento será causal de la devolución del trámite.

Los datos entregados en los formularios, así como el cumplimiento de las reglas técnicas y Normas Administrativas, son de exclusiva responsabilidad del interesado.

La aplicación del procedimiento simplificado y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

El flujo y temporalidad de procedimientos, se registrará a la correspondiente Resolución Administrativa.

Artículo 110.- Procedimiento Administrativo General para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas y Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal. Se sujetan al procedimiento administrativo general las Licencias Urbanísticas de Subdivisiones que impliquen realización de obras de infraestructura básica; Urbanizaciones; Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas; Proyectos Especiales; y, la Autorización urbanística preliminar de Propiedad Horizontal, cuyo procedimiento es el siguiente:

En el procedimiento general el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado del formulario con los requisitos que correspondan a la actuación materia del licenciamiento.

En los casos de Subdivisiones que impliquen realización de obras de infraestructura básica y Urbanizaciones, el trámite se asignará a la Mesa Técnica Institucional para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del proyecto; y, quien elaborará el informe técnico legal correspondiente.

Para Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas y Proyectos Especiales, el trámite se

asignará a un técnico del subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a un técnico de la Planificación y Proyectos, para que verifique el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del proyecto; y, emita el informe técnico respectivo.

1. Si el informe técnico legal o informe técnico; es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio según corresponda a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal.
2. El interesado entregará en la Dirección de Planificación y Proyectos, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, a fin de que se adjunte al expediente. Si dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado los requerimientos anteriormente descritos, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico legal o informe técnico favorable, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.

3. En caso de existir observaciones en el informe técnico legal o informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, la mesa técnica institucional o el técnico asignado, notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se emitirá el respectivo informe técnico legal o informe técnico favorable de ser pertinente, que será puesto en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos, a fin de que se emita la orden de cobro de la tasa administrativa, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente; y, de ser el caso presente la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal.

El interesado entregará en la Dirección de Planificación y Proyectos, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, a fin de que se adjunte al expediente. Si dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado los requerimientos anteriormente descritos, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el

informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento del Director de Planificación y Proyectos, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

Con el informe técnico legal o informe técnico, el comprobante de pago de la tasa administrativa; y, de ser el caso la constancia de entrega de las garantías respectivas y comprobante de pago por concepto de áreas verdes y equipamiento comunal, la Autoridad Administrativa Otorgante procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia Urbanística.

En caso de que no se subsanen las observaciones por parte del interesado, la mesa técnica institucional o el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico legal o informe técnico correspondiente; y, lo pondrá en conocimiento de la Autoridad Administrativa Otorgante, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado volver a presentar una nueva solicitud.

4. Si cuando del informe técnico legal o informe técnico, se desprende que no es factible otorgar la Licencia Urbanística, este se enviara a la Autoridad Administrativa Otorgante, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa.

Cuando se requiera la aprobación de proyectos especiales, El Director de Planificación y Proyectos, a través de el/la Alcalde(sa) pondrá en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico favorable para su aprobación.

Las propuestas presentadas por los interesados, podrán ser observadas por parte de la administración por una sola vez y de manera integral.

Las observaciones deberán ser subsanados por parte de los interesados en el tiempo establecido, en caso de no satisfacer los requerimientos se notificará por segunda ocasión advirtiendo al interesado que la persistencia del incumplimiento será causal de la devolución del trámite.

Los datos entregados en el formulario, así como el cumplimiento de las reglas técnicas y Normas Administrativas, son de exclusiva responsabilidad del interesado.

La aplicación del procedimiento general y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

El flujo y temporalidad de procedimientos, se registrará a la correspondiente Resolución Administrativa.

Artículo 111.- Del Informe Técnico Legal o Informe Técnico Favorable. El informe técnico legal favorable del anteproyecto o proyecto técnico elaborado por la Mesa Técnica Institucional permanente con delegados de Procuraduría Municipal y de la Dirección de Planificación y Proyectos, es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de requisitos, Reglas

Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto o proyecto técnico, que se encuentran establecidas en la normativa municipal y nacional vigente, que contendrá sus respectivas conclusiones y recomendaciones, cuya coordinación la llevará la Dirección de Planificación y Proyectos.

El informe técnico favorable será elaborado por técnicos de la Dirección de Planificación y Proyectos. Dicho informe es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas del anteproyecto o proyecto técnico, que se encuentran establecidas en la normativa municipal y nacional vigente, que contendrá sus respectivas conclusiones y recomendaciones.

En fraccionamientos que requieran la realización de obras de infraestructura básica, en el informe técnico legal favorable se hará constar la validación de los presupuestos para ejecución de Aceras, Bordillos, Calzada con capa de rodadura terminada; y, áreas verdes y equipamiento comunal.

En el caso de proyectos especiales, el informe técnico favorable hará constar la pertinencia del proyecto y las nuevas asignaciones de uso y/o zonificación, el criterio urbanístico y recomendaciones técnicas que justifica la intervención y será puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

Para Propiedades Horizontales, el informe técnico legal favorable deberá contener además de lo enunciado en párrafos anteriores el cuadro de alícuotas de bienes exclusivos, la descripción de linderos generales y específicos y las superficies correspondientes a cada uno, así como el detalle de los bienes comunales y áreas verdes con especificación de superficies, linderos y ubicación. A los bienes de uso comunal no se asignará alícuotas debiendo constar de manera detallada en concordancia con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

El Informe técnico legal favorable o informe técnico no autoriza trabajo de intervención física alguna.

LIBRO V

DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIÓN DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 112.- Habilitación de Suelo. La habilitación del suelo es el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de fraccionamientos (subdivisiones y urbanizaciones), integraciones parcelarias y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todo fraccionamiento y reestructuraciones parcelarias que se realicen en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Licencia Urbanística, en los términos establecidos en este Libro y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Artículo 113.- Contribución de Áreas verdes, comunitarias y vías. Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación, en los fraccionamientos el propietario o promotor deberá entregar a la

Municipalidad en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

El área útil urbanizable es el resultado de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial aprobadas por la municipalidad, redes de servicios públicos, áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos; y, áreas correspondientes a zonas de cesión obligatoria para vías locales.

El equipamiento comunitario se establecerá de conformidad a la sección correspondiente al equipamiento de servicios sociales y servicios públicos, contenidas en las Normas de Arquitectura y Construcción.

En proyectos urbanos arquitectónicos especiales se procurará que las contribuciones de áreas verdes superen el quince por ciento (15%).

Para los casos de exoneración o compensación del área verde se aplicará lo dispuesto en la normativa nacional.

La entrega obligatoria de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. De superarse este porcentaje el administrado deberá cumplir con la cesión obligatoria del 15% para área verde y equipamiento comunitario y el 20% para vías; si excede del 20% en vías podrá realizar su cesión gratuita como carga urbanística, continuando con el respectivo trámite de habilitación del suelo, de no ser su voluntad realizar la cesión gratuita deberá agotarse el procedimiento de declaratoria de utilidad pública para continuar con el trámite de habilitación de suelo.

En el caso de fraccionamiento de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados se sujetará a lo que dispone la normativa específica nacional.

Para el diseño de áreas verdes y equipamiento comunitario, se deberá observar el frente mínimo especificado para la zona de planeamiento en el que se proyecta la habilitación de suelo, y deberá tener frente obligatoriamente a una vía pública vehicular.

El diseño de las vías se realizará observando: conectividad con la trama vial aprobada por la municipalidad, las dimensiones y características de las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Construcción; y, respetando las afectaciones que se especifican en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

DE LAS GARANTÍAS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 114.- Garantía para la habilitación del suelo. Para obtener la correspondiente Licencia Urbanística de habilitación de suelo y asegurar que el administrado ejecute y entregue las obras conforme el proyecto técnico, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá una garantía de entre las previstas en esta sección, por un monto equivalente al 100% del valor total de las obras a ejecutarse.



Las garantías referidas en el inciso anterior podrán ser devueltas o canceladas una vez suscritas las actas de entrega recepción provisionales; y, la garantía por concepto de fiel cumplimiento para garantizar el correcto funcionamiento de las obras construidas, por un monto equivalente al 5% del valor total de las obras cuya recepción le corresponde directamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, hasta la obtención del Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación.

El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de estas garantías.

Las garantías serán entregadas a la Dirección de Gestión Financiera la cual emitirá la respectiva certificación de su recepción.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones en las que no se requiera la realización de obras de infraestructura básica.

Artículo 115.- Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá aceptará como garantías:

- Primera hipoteca de lotes resultantes del predio materia de la habilitación o lotes diferentes al mismo, de conformidad con la valoración determinada por el subproceso de Avalúos y Catastros. Esta garantía se constituirá mediante escritura pública y será protocolizada e inscrita de manera simultánea con la licencia urbanística.
- Prendas.
- Papeles fiduciarios.
- Garantías bancarias.
- Pólizas de seguros.
- Depósitos en moneda en curso legal.

Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:

Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.

Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.

En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo 116.- Devolución y ejecución de garantías. Para la devolución y ejecución de las garantías se regirán las reglas siguientes:

Una vez suscritas las respectivas actas de entrega recepción provisional y con la garantía por concepto de fiel cumplimiento, el administrado podrá solicitar a la Autoridad Administrativa



Otorgante de la Licencia Urbanística la devolución o levantamiento de la garantía de ejecución de obras.

Para la devolución de la garantía por concepto de fiel cumplimiento, el administrado deberá contar con el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, siendo la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Urbanística quien autorice la devolución o levantamiento de la misma.

En caso de que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo a la Comisaría de Construcciones para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.

Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, el órgano de instrucción, iniciará el procedimiento administrativo sancionador, y notificará al órgano sancionador para que imponga las sanciones que correspondan por la infracción cometida incluyendo la ejecución de la garantía; en la proporción equivalente al incumplimiento más el recargo por concepto de ejecución sustitutoria de conformidad a lo establecido en la norma que regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público.

El valor de la garantía ejecutada será destinado para la terminación y/o correctivo de las obras de habilitación. Para tal efecto, la Dirección de Planificación y Proyectos, establecerá el faltante y/o deficiencias de las obras e iniciará el procedimiento de contratación pública para su ejecución.

DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO

Artículo 117.- De las Transferencias de Dominio de áreas verdes, equipamiento comunitario, vías y lotes producto del fraccionamiento. La Licencia Urbanística de Habilitación de Suelo protocolizada e inscrita, constituye el título de transferencia de dominio de áreas verdes, equipamiento comunitario y vías a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

Las transferencias de dominio de los lotes producto del fraccionamiento a favor de terceros, podrá realizarse una vez que el administrado haya obtenido las actas de entrega recepción provisionales de todas las obras de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comunal.

APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO Y OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN DE SUELO

Artículo 118.- Objeto y Alcance del Anteproyecto y la Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo. A través de la Licencia Urbanística de Subdivisión, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá autoriza al administrado la subdivisión requerida y de ser el caso el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe técnico favorable del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

A través de la Aprobación de Anteproyectos de subdivisiones siempre que requiera la ejecución de obras de infraestructura básica, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón



Cumandá faculta al administrado realizar los estudios de ingeniería necesarios para la ejecución del proyecto de subdivisión.

Artículo 119.- Tipos de Proyectos de Subdivisión. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar nuevos lotes, conforme la zonificación establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y las contribuciones de áreas verdes, equipamiento comunitario y vías, estas pueden ser:

Subdivisiones en suelo urbano. – En áreas urbanas, la división del suelo propuesta no deberá contener más de diez lotes o solares, además deberá contener las áreas verdes y equipamiento comunitario, que tendrán obligatoriamente frente a una vía pública vehicular.

Subdivisiones en suelo rural. – En suelo rural, destinado a producción agropecuaria y expansión urbana se podrá subdividir observando las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). Se aplicarán las reglas generales que establece la normativa nacional, y deberán tener frente a una vía pública certificada por el ente competente.

El suelo rural de aprovechamiento extractivo podrá ser subdividido observando las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Se prohíbe la subdivisión del suelo rural de protección y conservación en predios catalogados como tales por el Ministerio Rector, para los demás casos se observará las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

No se considera como subdivisión:

1. La individualización de lotes originados por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano o rural, sin embargo, deberán sujetarse a las afectaciones y zonificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), porcentajes de contribución de área verde y equipamiento comunal; y, demás normativas vigentes.
2. El fraccionamiento que practica el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá mediante resolución del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio, en que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera la contribución de áreas verdes y equipamiento comunal.
3. El fraccionamiento que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a las disposiciones de esta Ordenanza y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
4. El fraccionamiento resultante de la afectación y consecuente expropiación vial en las condiciones que determine la ley, no será sujeta a la contribución por áreas verdes y equipamiento comunal. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a las disposiciones de esta Ordenanza y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS Y OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN

Artículo 120.- Procedimiento para la Aprobación de Anteproyectos de Subdivisión. Las solicitudes de Aprobación de Anteproyectos de Subdivisiones que requieran la realización de obras de infraestructura básica se tramitarán mediante procedimiento simplificado.

Artículo 121.- Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Subdivisión. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas de Subdivisiones que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura básica se tramitarán mediante procedimiento simplificado, para tal efecto la administración verificará que tales obras se encuentren instaladas y en funcionamiento. En caso que se identifique la inexistencia de una de estas obras la solicitud de subdivisión se tramitará mediante el procedimiento general.

Artículo. 122. Requisitos para la Aprobación de Anteproyectos de Subdivisión. Se dividen en requisitos generales y requisitos complementarios, de acuerdo al siguiente detalle.

Requisitos generales:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos, suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
2. Informe de Factibilidad Urbanística;
3. Factibilidades de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
4. Dos originales en físico y digital de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Subdivisión;
5. Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos complementarios:

En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en la solicitud impresa en especie valorada o mediante poder.

Artículo 123.- Contenido de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Subdivisión. Para la aprobación de Anteproyectos de subdivisión, se deberá presentar la propuesta técnica del mismo suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y el profesional técnico respectivo, y contendrá lo siguiente:

1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de subdivisión con los siguientes datos:
 - a. Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - b. Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - c. De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - d. De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de vías y cuadro de coordenadas y área de vías propuestas.
 - e. Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.
2. Planos en formato A1 o A0, con lo siguiente:
 - a. Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta

orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georreferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);

- b. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - c. Propuesta vial observando: conectividad con la trama vial aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá en un radio mínimo de 500 m., las dimensiones y características de las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Urbanismo para accesos vehiculares y respetando las afectaciones que se especifican en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS);
 - d. Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS);
 - e. Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - f. De ser el caso la propuesta y/o diseño de áreas verdes y/o equipamiento comunitario;
 - g. Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
3. Cuadro de datos que contenga:
- a. Área total del predio a subdividir;
 - b. Área útil;
 - c. Área de vías y aceras;
 - d. Área de afectación;
 - e. Área de protección;
 - f. De ser el caso área verde y equipamiento comunal;
 - g. Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el anteproyecto, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
 - h. Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
 - i. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a subdividir; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital)

Artículo 124.- Requisitos para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas de Subdivisión.

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Dirección de Planificación y Proyectos. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
2. Resolución de aprobación del Anteproyecto con su respectivo plano habilitante, en caso de Subdivisiones que requieran la realización de obras de infraestructura básica;
3. Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Subdivisión;
4. Comprobante de pago de tasa administrativa;

5. Estudios de ingeniería respectivos aprobados por las dependencias competentes; de ser el caso;
6. Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, de ser el caso;
7. Constancia de la entrega de garantías de cumplimiento, en el caso que se autorice ejecutar obras para la subdivisión;
8. Copia del RUC del profesional responsable.

Artículo 125.- Contenido de la Propuesta del Proyecto Técnico de Subdivisiones. Para la tramitación de la Licencia Urbanística de Subdivisión será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, y contendrá lo siguiente:

Para Proyectos Técnicos de subdivisión que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura básica instalada.

1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de subdivisión con los siguientes datos:
 - a. Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - b. Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - c. De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - d. Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.
2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - a. Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georreferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - b. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen las vías existentes y de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - c. Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Construcción y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS);
 - d. Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - e. De ser el caso la propuesta y/o diseño de áreas verdes y/o equipamiento comunitario;
 - f. Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
3. Cuadro de datos que contenga:
 - a. Área total del predio a subdividir;

- b. Área útil;
 - c. Áreas de afectación;
 - d. Áreas de protección;
 - e. De ser el caso área verde y equipamiento comunal;
 - f. Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
4. Listado total de lotes:
- a. Numeración continua.
 - b. Frente.
 - c. Fondo.
 - d. Superficie; y,
5. Memoria Fotográfica:
- a. Contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a subdividir; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

Para Proyectos Técnicos de subdivisión que requieran la realización de obras de infraestructura básica.

Resolución de aprobación del Anteproyecto con su respectivo plano habilitante;

Se deberán anexar los estudios de ingeniería respectivos con sus correspondientes presupuestos aprobados por las dependencias competentes (1 documento original o una copia debidamente certificada vigente).

1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de subdivisión con los siguientes datos:
 - a. Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - b. Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - c. De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - d. De ser el caso, linderos y dimensiones de propuesta de vías y cuadro de coordenadas y área de vías propuestas.
 - e. Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.
 - f. Cronograma de ejecución de obras, con su respectivo análisis de precios unitarios y presupuesto general.
 - g. Cronograma General de ejecución de obras para el área verde y equipamiento urbano de ser el caso, el cual correrá a partir que el administrado realice la notificación de inicio de obra.
2. Planos en formato A1 o A0, con lo siguiente:
 - a. Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georreferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);

- b. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - c. Propuesta vial observando:
Conectividad con la trama vial aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá en un radio mínimo de 500 m., las dimensiones y características de las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Construcción para accesos vehiculares y respetando las afectaciones que se especifican en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS);
 - d. Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Construcción y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - e. Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - f. De ser el caso la propuesta y/o diseño de áreas verdes y/o equipamiento comunitario;
 - g. Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
3. Cuadro de datos que contenga:
 - a. Área total del predio a subdividir;
 - b. Área útil;
 - c. Área de vías y aceras;
 - d. Área de afectación;
 - e. Área de protección;
 - f. De ser el caso área verde y equipamiento comunal;
 - g. Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el anteproyecto, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
 4. Listado total de lotes:
 - a. Numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
 5. Memoria Fotográfica:
 1. Contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes de los lotes a subdividir; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

CAPITULO II

LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Artículo 126.- Objeto y Alcance de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria. A través de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, autoriza al administrado una nueva configuración espacial de lotes existentes, de acuerdo al informe técnico favorable de cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

1. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones

- defectuosas;
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Artículo 127.- Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De Reestructuración Parcelaria. La solicitud de Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria se tramitará mediante procedimiento simplificado.

Artículo 128.- Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De Reestructuración Parcelaria. Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria son:

Requisitos generales:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
2. Informe de Factibilidad Urbanística;
3. Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Reestructuración Parcelaria;
4. Aceptación de la reestructuración parcelaria por parte de los propietarios de los predios involucrados, con reconocimiento de firmas y rúbricas;
5. Comprobante de pago de tasa administrativa;
6. Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos complementarios:

1. En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en la solicitud impresa en especie valorada o mediante poder.

Artículo 129.- Contenido del Proyecto Técnico de Reestructuración Parcelaria. Para la tramitación de la Licencia de Reestructuraciones Parcelarias será preciso la presentación del Proyecto Técnico, suscrito por el propietario o propietarios de los predios, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos.

El Proyecto Técnico de Reestructuración Parcelaria contendrá:

1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de reestructuración parcelaria con los siguientes datos:
 - a. Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total de los predios existentes.
 - b. Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio una vez realizada la reestructuración.
 - c. Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.
2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - a. Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georreferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se

- implantar el proyecto (Sin escala);
 - b. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado de los predios a ser reestructurados en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen las vías existentes y de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - c. Propuesta de reestructuración de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Construcción y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - d. Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
3. Cuadro de datos que contenga:
- a. Área total de los predios a reestructurar;
 - b. Área útil;
 - c. Área de afectación;
 - d. Área de protección;
4. Listado total de lotes reestructurados: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
5. Memoria Fotográfica: Contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes de los lotes a reestructurar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA

Artículo 130.- Procedimiento General. En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del subproceso de Avalúos y Catastros.

CAPÍTULO III

APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS Y OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN

Artículo 131. Alcance de la Aprobación del Anteproyecto de Urbanización. A través de la Aprobación de Anteproyectos de Urbanización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, faculta al administrado realizar los estudios de ingeniería necesarios para la ejecución del proyecto de urbanización.

Artículo 132.- Alcance de la Aprobación de la Licencia Urbanística de Urbanización. A través de la Licencia Urbanística de Urbanización, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, autoriza al administrado la ejecución del proyecto de urbanización requerido y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe técnico favorable y el cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Artículo 133.- Proyectos de Urbanización y sus Tipos. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad el fraccionamiento y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Cantón Cumandá, calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En urbanizaciones, el fraccionamiento del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas verdes, comunal, vías e infraestructura requerida.

Los proyectos de urbanización deberán observar obligatoriamente las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS); deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán contar con los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad. Los proyectos urbanos arquitectónicos especiales que se propongan a partir de urbanizaciones en ningún caso podrán disminuir el tamaño del lote mínimo determinado en la zonificación respectiva.

Las urbanizaciones pueden ser:

Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con Informe Técnico Favorable de la Dirección de Planificación y Proyectos, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y equipamiento comunal, así como vías al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, de conformidad con este Libro.

Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que podrán ser desarrolladas por un particular u organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio – organizativo y técnicos previstos para el efecto, calificadas por el subproceso de Asentamientos Humanos. Estas urbanizaciones deberán cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y equipamiento comunal, así como vías al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, no haber sido beneficiarios del procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la autoridad administrativa así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

En el caso que el proyecto de urbanización sea desarrollado por un particular, las transferencias de dominio de los lotes únicamente podrán realizarse a personas que no posean bienes inmuebles en el cantón Cumandá, previa la justificación mediante certificado de bienes raíces emitido por el Registro de la Propiedad. Realizada la primera transferencia de los lotes, los beneficiarios no podrán enajenar los mismos por el plazo de 5 años contados a partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Cuando el proyecto sea desarrollado por organizaciones sociales legalmente constituidas, los lotes podrán transferirse únicamente a los socios de dicha organización. Realizada la adjudicación de los lotes, los beneficiarios no podrán enajenar los mismos por el plazo de 5 años contados a

partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme a un cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá o sus Empresas Públicas Municipales una vez que se hayan concluido. El informe favorable de finalización de obras total o por etapas, es condición para la autorización de los Títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de Procuraduría Institucional.

Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

1. Etapa de Implantación, a desarrollarse en un año, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías.
2. Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta tres años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y equipamiento comunal deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la Administración Municipal.
3. Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas municipales encargadas, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Construcción.

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS Y OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN.

Artículo 134. Procedimiento para la Aprobación de Anteproyectos de Urbanización. Las solicitudes de Aprobación de Anteproyectos de Urbanización se tramitarán mediante procedimiento simplificado. Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Urbanización. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas de Urbanización se tramitarán mediante procedimiento general.

Artículo 135.- Requisitos para la Aprobación de Anteproyectos de Urbanización. Los requisitos para la aprobación de anteproyectos de urbanización son:

Requisitos generales:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que

- el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- 2. Informe de Factibilidad Urbanística;
- 3. Factibilidades de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- 4. Dos originales en físico y digital de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Urbanización;
- 5. Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos complementarios:

En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en la solicitud impresa en especie valorada o mediante poder.

Artículo 136.- Contenido de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Urbanización. Para la aprobación del Anteproyecto será necesaria la presentación la propuesta técnica, suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrá lo siguiente:

- 1. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de urbanización con los siguientes datos:
 - a. Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - b. Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - c. Linderos y dimensiones de propuesta de área verde, cuadro de coordenadas y área del predio conforme lo detallado en la presente ordenanza.
 - d. Linderos y dimensiones de propuesta de vías, cuadro de coordenadas y áreas de vías propuestas.
 - e. Cuadro de coordenadas para áreas de afectaciones y áreas de protección,
 - f. Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta.
 - g. Análisis y Propuesta de Equipamiento conforme a lo establecido en la presente ordenanza referente al Equipamiento Comunal.
- 2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - a. Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - b. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos, detalle de los colindantes;
 - c. Propuesta vial observando: conectividad con la trama vial aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, en un radio mínimo de 500 m. a partir del lindero del lote, las dimensiones y características de las vías que se especifican en la Normas de Arquitectura y Construcción para accesos vehiculares y respetando las afectaciones que se especifican en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS);
 - d. Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Construcción y al Plan de

- Uso y Gestión de Suelo;
- e. Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - f. Propuesta y/o diseño de áreas verdes y/o equipamiento comunitario;
 - g. Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
3. Cuadro de datos que contenga:
- a. Área total del predio a urbanizar;
 - b. Área útil urbanizable;
 - c. Área de vías y aceras;
 - d. Área de afectación;
 - e. Área de protección;
 - f. Área verde y equipamiento comunal;
 - g. Densidad poblacional bruta y neta, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
4. Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
5. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a urbanizar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

Artículo 137.- Requisitos para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas de Urbanización. Los requisitos para el otorgamiento de licencias urbanísticas de urbanización son:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
2. Resolución de aprobación del Anteproyecto con su respectivo plano habilitante;
3. Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Urbanización;
4. Comprobante de pago de tasa administrativa;
5. Estudios de ingeniería respectivos aprobados por las dependencias competentes;
6. Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, de ser el caso;
7. Constancia de la entrega de garantías de cumplimiento;
8. Copia del RUC del profesional responsable.

Artículo 138.- Contenido del Proyecto Técnico de Urbanización. Para la emisión de la Licencia Urbanística de Urbanización será necesario la presentación del proyecto técnico, suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrá lo siguiente:

1. Resolución de aprobación del Anteproyecto con su respectivo plano habilitante;
2. Se deberán anexar los estudios de ingeniería respectivos con sus correspondientes presupuestos aprobados por las dependencias competentes (1 documento original o una copia debidamente certificada vigente).
3. Estudio de vías, memoria técnica y presupuesto que contenga:
 - a. Implantación del proyecto con intersecciones de vías y con acotaciones completas, además de las secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500; y,

- b. Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200.
 4. Memoria Técnica que contendrá el detalle de la propuesta de urbanización con los siguientes datos:
 - a. Linderos y dimensiones generales, con cuadro de coordenadas y área total del predio.
 - b. Linderos y dimensiones de los lotes propuestos, con cuadro de coordenadas y área de cada predio.
 - c. Linderos y dimensiones de propuesta de área verde y cuadro de coordenadas y área del predio. Caso contrario justificar en amparo al Art. 424 del COOTAD y lo detallado en la presente ordenanza.
 - d. Linderos y dimensiones de propuesta de vías y cuadro de coordenadas y área de vías propuestas.
 - e. Cuadro de áreas de acuerdo al plano de propuesta;
 - f. Especificaciones de estudios aprobados, la cual deberá contener fecha de aprobación, responsable de la aprobación y número de documento de aprobación.
 - g. Cronograma de ejecución de obras, con su respectivo análisis de precios unitarios y presupuesto general.
 - h. Cronograma General de ejecución de obras para el área verde y equipamiento urbano de ser el caso, el cual correrá a partir que el administrado realice la notificación de inicio de obra;
 5. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - a. Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - b. Replanteo total del proyecto de urbanización en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con el detalle del replanteo adjuntando la hoja de cálculo suscrito por el profesional responsable con detalle del equipo utilizado, debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud sur, que deberá incluir construcciones existentes, y de ser el caso se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, sistemas hidráulicos con sus respectivos márgenes de protección;
 - c. Nomenclatura de vías, de acuerdo a la Ordenanza vigente;
 - d. Lámina de detalle de áreas verdes y equipamiento debidamente georreferenciado con áreas, linderos y dimensiones.
 - e. Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Construcción y al Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - f. Propuesta de adosamientos y retiros, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - g. Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
 6. Cuadro de datos que contenga:
 - a. Área total del predio a urbanizar;
 - b. Área útil urbanizable;
 - c. Área de vías y aceras;
 - d. Área de afectación;
 - e. Área de protección;

- f. Área verde y equipamiento comunal;
- g. Densidad poblacional bruta y neta, cuyo cálculo se realizará conforme a la presente ordenanza;
- 7. Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie; y,
- 8. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a urbanizar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

CAPÍTULO IV

DE LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN

Disposiciones Comunes

Artículo 139.- Actos sujetos a la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística de Edificación. Requieren Licencia o Autorización Urbanística de Edificación los procesos técnicos para construir edificios mayores a tres pisos permitidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Obras de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico que requieren revisiones especiales.

Requieren de Aprobación Urbanística de Edificación las propuestas de anteproyectos de edificación; y, el acceso al incremento de número de pisos o índice creado.

Artículo 140.- Actos no sujetos a la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística de Edificación. No será exigible la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística de Edificación en los siguientes casos:

- a. Las obras públicas excluidas de autorización expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- b. Intervenciones menores de mantenimiento y reparaciones no estructurales al interior de las edificaciones de escasa naturaleza técnica, tales como:
 - trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias y eléctricas, que no modifiquen el área de construcción, incluyen edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal siempre que no se altere áreas de uso comunal y cumplan con las Normas de Arquitectura y Construcción, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos.
 - Se excluyen las intervenciones constructivas que se encuentren afectadas por ocupar retiros obligatorios en forma indebida, o emplazarse en las márgenes de ríos y quebradas, en vías o espacios públicos; o, estén inventariados y/o registrados por la Dirección de Gestión de Patrimonio de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas; o, que hayan sido objeto de medida cautelar en materia de fraccionamiento del suelo y construcción;
- c. El mantenimiento de cerramientos y cuidado predios; Las obras de equipamiento en urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya Autorizadas;
- d. Obras menores, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y se ajustan a las Reglas Técnicas y Normas Administrativas determinadas en la normativa vigente no requerirán de licencia,
- e. Obras, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto



Técnico y que se refieren a edificaciones nuevas, que comprenden obras de reconstrucción, sustitución o ampliación

Las intervenciones de los administrados previstas en este capítulo, autorizadas a través de otras licencias urbanísticas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

Sin perjuicio de lo prescrito en el inciso anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las Reglas Técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y ayudar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo 141.- Objeto y Alcance de la Licencia, Autorización o Aprobación Urbanística de Edificación.

A través de la Licencia o Autorización Urbanística de Edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, autoriza al administrado el inicio de las obras constructivas, de acuerdo al informe técnico favorable del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas.

A través de la Aprobación Urbanística de Edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, faculta al administrado realizar los estudios de ingeniería respectivos, y ponerlos en consideración de las dependencias competentes; y, determina si el administrado puede o no acceder al incremento de número de pisos o índice creado conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MENORES **Alcance y Tipo de Obras Menores**

Artículo 142.- De las obras menores. Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de la presentación de proyecto técnico.

Estas obras son:

Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

1. Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m² (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación en planta baja).
2. Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad, con la finalidad de intervención de proyectos de habilitación del suelo y edificación.
3. La construcción de cerramientos en área urbana consolidada.

Instalación, cambio y mantenimiento de cubiertas:

1. En estructuras existentes.
2. En garajes, lavanderías, cuarto de máquinas, asaderos, BBQ o similares con materiales de fácil instalación.
3. Conservación y mantenimiento de acera.

Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:

1. Cerramientos de mampostería, cercas vivas, alambrado, vallado de obras y predios en áreas rurales o urbanas no consolidadas.

La demolición de:

1. Construcciones o edificaciones existentes en general.
2. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura, paisajístico o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, grafitis, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MENORES

Artículo 143.- Procedimiento para la Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores. Las solicitudes de Autorización Urbanística de edificación de obras menores se tramitarán mediante procedimiento simplificado.

Artículo 144.- Requisitos para la Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores. Los requisitos para la autorización urbanística de edificación de obras menores son los siguientes:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable de la obra cuando se requiera, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal.
2. Informe de Regulación Municipal.
3. Documento de identidad de los propietarios, sean personas naturales; y para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
4. Certificado de gravamen actualizado.
5. Copia de Título de propiedad.
6. Para sectores rurales o en proceso de consolidación adjuntar la planimetría georreferenciada.
7. En caso de cambio de cubiertas en estructuras existentes, se deberá presentar una certificación suscrita por el profesional responsable Ingeniero Civil, en la que indique que a las características estructurales de la edificación no serán afectadas.
8. Comprobante de pago de tasa administrativa.

Formulario de encuesta de edificaciones (permisos de construcción) proporcionado por el INEC, para los siguientes casos:

1. Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m² (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación en planta baja).
2. La construcción de cerramientos en área urbana consolidada.
3. Instalación, cambio y mantenimiento de cubiertas.

APROBACIÓN URBANÍSTICA DE ANTEPROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 145.- De los Anteproyectos de Edificación. Son procesos a través de los cuales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, faculta al administrado realizar los estudios de ingeniería respectivos, y ponerlos en consideración de las dependencias competentes para su aprobación.



Esta aprobación no autoriza intervención alguna en el territorio por parte del administrado.

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 146.- Procedimiento para la Aprobación de Anteproyectos de Edificación. Las solicitudes de aprobación de anteproyectos de edificación se tramitarán mediante procedimiento simplificado.

Artículo 147.- Requisitos para la Aprobación de Anteproyectos de Edificación. Los requisitos para la aprobación de anteproyectos de edificación son los siguientes:

Requisitos generales:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos, Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
2. Informe de Factibilidad Urbanística;
3. Factibilidades de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones;
4. Los originales en físico y digital de la Propuesta Técnica del Anteproyecto de Edificación;
5. Comprobante del pago de tasa administrativa;
6. Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos complementarios:

1. En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en la solicitud impresa en especie valorada o mediante poder.
2. Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se requerirá la presentación de lo siguiente:
 - a. Original o copia certificada de planos arquitectónicos aprobados; o, Licencia urbanística con el plano arquitectónico habilitante.
 - b. Memoria técnica justificativa de las modificaciones o ampliaciones y planos de la propuesta, conforme el artículo posterior.

Artículo 148.- Contenido de la Propuesta Técnica de Anteproyectos de Edificación. Para anteproyectos de edificación en general contendrán:

1. Memoria técnica justificativa, excepto para edificaciones unifamiliares menores a 400 m².
2. Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:
 - a. Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georreferenciada, donde se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
 - b. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes
 - c. Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

Propuesta de diseño:

1. Arquitectónica: implantación general plantas, fachadas y perspectivas;
2. Cuadro de Datos que contenga: área total del predio, área de afectación, área de construcción, unidades de edificación por uso, áreas computables y no computables, áreas abiertas y cerradas, COS PB y CUS.
3. En caso que la edificación se proyecte declarar bajo régimen de propiedad, cuadro que incluirá: área comunal, área verde y equipamiento.
4. Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escalas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad, se identificará de la siguiente manera:
 - a. Demoliciones: color amarillo
 - b. Construcción nueva: color rojo
 - c. Construcción sin demoler: color negro

Memoria Fotográfica. contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

Los anteproyectos de edificación de proyectos especiales contendrán:

1. Memoria técnica justificativa;
2. Ubicación del Predio donde se implantará el proyecto.
3. Descripción del proyecto a realizar.
4. Especificaciones de estudios de infraestructura o dotación de servicios de acuerdo a la certificación de las empresas competentes, la cual deberá contener fecha de aprobación, responsable de la aprobación y número de documento de aprobación.
5. Descripción de ambientes y cuadro de áreas por nivel.
6. Análisis urbano arquitectónico del impacto que genere la propuesta al entorno natural y antrópico.

Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:

1. Ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, donde se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
2. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes
3. Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

Propuesta de diseño (Plan Masa):

1. Arquitectónica: plantas y fachadas y perspectivas conforme las Normas de Arquitectura y Construcción;
2. Urbanística: accesibilidad, adosamientos y retiros, espacio público, equipamiento comunitario y áreas recreacionales conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS);

3. Cuadro de Datos que contenga: área total del predio, área de afectación, área de construcción, unidades de edificación por uso, áreas computables y no computables, áreas abiertas y cerradas, COS PB y COS total. En caso que la edificación se proyecte declarar bajo régimen de propiedad horizontal en el cuadro se incluirá: área comunal, área verde y equipamiento.

Memoria Fotográfica. contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MAYORES

Artículo 149.- De las Obras Mayores. Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización precisan para la obtención de Licencia Urbanística de edificación la presentación de un Proyecto Técnico, que merece un proceso de revisión por parte de la Autoridad Municipal.

Constituyen obras mayores, las siguientes:

1. Las obras de nueva edificación que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación.
2. “Obras de Reconstrucción” las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
3. “Obras de Sustitución”, las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
4. “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.
5. Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.

Los proyectos de obra mayor podrán construirse por etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

1. Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
2. Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas;
3. En el caso de proyectos de obra mayor por etapas deberá obtenerse la Licencia Urbanística de Edificación para cada una de ellas. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el correspondiente Informe Aprobatorio de Finalización de obras.
4. Proyecto técnico estructural y de instalaciones: son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnico constructivos.



DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MAYORES

Artículo 150.- Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores. Las solicitudes de Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores se tramitarán mediante procedimiento general.

En el caso de propuestas de edificación de hasta dos pisos o 400 m² la aprobación del anteproyecto de edificación será opcional, pudiendo solicitar el administrado directamente el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obra Mayor.

Artículo 151.- Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores. Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras mayores son los siguientes:

Requisitos generales:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
2. Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Edificación de Obra Mayor;
3. Para proyectos de edificación de más de dos pisos o 400 m², se anexará la constancia de ingreso a las dependencias competentes de los estudios de instalaciones para su aprobación;
4. En proyectos de edificación menores a dos pisos o 400 m², planos estructurales;
5. Diseño estructural con memoria de cálculo para edificaciones mayores a dos pisos o 400 m². En caso de ampliaciones o modificaciones a construcciones existentes se anexará su respectiva evaluación estructural.
6. Comprobante de pago de tasa administrativa;
7. Copia del RUC del profesional responsable;
8. Formulario de encuesta de edificaciones (permisos de construcción) proporcionado por el INEC.

Requisitos complementarios:

En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en la solicitud impresa en especie valorada o mediante poder.

En proyectos hoteleros y de servicios turísticos:

1. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
2. Certificado de calificación hotelera por parte del Ministerio de Turismo.
3. Licencia Ambiental en el caso de hoteles de cuatro y cinco estrellas.
4. En proyectos de industrias I2, I3, I4:
5. Licencia ambiental emitido por la autoridad ambiental encargada.
6. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

En proyectos de cementerios con o sin cremación:

1. Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas emitido por la Empresa de Agua Potable.
2. Informe Técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental

del Ministerio de Salud Pública.

3. Tratamiento de áreas verdes y de circulación.
4. Licencia Ambiental.

En proyectos de equipamientos:

1. Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.
2. Informe Técnico favorable de la propuesta por parte del organismo competente, según el caso.
3. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
4. Licencia Ambiental.

En proyectos de gasolineras y Estaciones de Servicio:

1. Certificado favorable de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.
2. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
3. Licencia Ambiental.
4. Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.

Artículo 152.- Contenido del Proyecto Técnico de Edificación de Obras Mayores. Para la tramitación de la Licencia Urbanística de Edificación de Obra Mayor será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrán los siguiente:

Planos en formato A1 o A0 según normas INEN, y archivo digital con lo siguiente:

1. Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georreferenciada, en la que se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
2. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes
3. Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

Plantas:

1. Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
2. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo. (Pacios de iluminación y ventilación)
3. En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresada en porcentaje.
4. Dentro de cada local se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.

Cortes:

1. Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario

para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.

2. Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel actual del terreno.

Fachadas:

1. Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
2. Cuadro de Datos que contenga: área total del predio, área de afectación, área de construcción, unidades de edificación por uso, áreas computables y no computables, áreas abiertas y cerradas, COS PB y COS total.
3. En caso que la edificación se proyecte declarar bajo régimen de propiedad, cuadro que incluirá: área comunal, área verde y equipamiento

Planos estructurales en proyectos de edificación de más de dos pisos o 400 m²:

1. Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de las NEC.
2. Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escalas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad. Se identificará de la siguiente manera:
 - a. Demoliciones: color amarillo
 - b. Construcción nueva: color rojo
 - c. Construcción sin demoler: color negro.

Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

En el caso que el Proyecto de Edificación de Obra Mayor se desee declarar bajo régimen de propiedad horizontal, ésta deberá proyectarse conforme a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Construcción en la sección referente a propiedad horizontal.

LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES

Artículo 153.- De los Proyectos Especiales. Se tipifican como proyectos especiales los de vivienda y equipamientos de iniciativa del Gobierno Central y los proyectos urbanos arquitectónicos especiales, que por su escala o importancia para la ciudad califican para obtener asignaciones de uso y zonificación mayores a los previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y por lo tanto requieren un proceso de aprobación especial.

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES

Artículo. 154.- Procedimiento para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales. Las solicitudes de Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales se tramitarán mediante procedimiento general.



Para el otorgamiento de la licencia urbanística de proyectos especiales, se deberá poner en conocimiento del Concejo Municipal el Informe Técnico Favorable para su aprobación.

Artículo 155.- Requisitos para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales. Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de Proyectos Especiales son los siguientes:

Requisitos generales:

1. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
2. Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Edificación de Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales;
3. Resolución de aprobación Anteproyecto de Edificación de Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales aprobado con sus respectivos informes técnicos y planos habilitantes;
4. Estudios de instalaciones debidamente aprobados por las dependencias competentes;
5. Diseño estructural con memoria de cálculo aprobado.
6. Informe aprobatorio por parte del Cuerpo de Bomberos, del sistema contra incendios.
7. Comprobante de pago de tasa administrativa;
8. Copia del RUC del profesional responsable;
9. Formulario de encuesta de edificaciones (permisos de construcción) proporcionado por el INEC.

Requisitos complementarios:

En caso de copropiedad la designación de un representante común, que podrá realizarse en la solicitud impresa en especie valorada o mediante poder.

Informes Técnicos favorables de la propuesta por parte de los organismos competentes, según el caso.

Artículo 156.- Contenido del Proyecto Técnico de Edificación de Proyectos Especiales. Para la tramitación de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos, que contendrán los siguiente:

1. **Memoria técnica justificativa con lo siguiente:**
 - a. Ubicación del Predio donde se implantará el proyecto.
 - b. Descripción del proyecto a realizar.
 - c. Especificaciones de estudios de infraestructura o dotación de servicios de acuerdo a la certificación de las empresas competentes, la cual deberá contener fecha de aprobación, responsable de la aprobación y número de documento de aprobación.
 - d. Descripción de ambientes y cuadro de áreas por nivel.
 - e. Análisis urbano arquitectónico del impacto que genere la propuesta al entorno natural y antrópico.
2. **Planos arquitectónicos en formato A1 o A0 conforme normas INEN, y en formato digital con lo siguiente:**
 - a. Levantamiento topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de

coordenadas oficial WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.

- b. Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georreferenciado.
 - c. Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
3. **Plantas:**
- a. Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - b. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo.
 - c. En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresada en porcentaje.
 - d. Dentro de cada local se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
4. **Cortes:**
- a. Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.
 - b. Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.
5. **Fachadas:** Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
6. **Cuadro de Áreas:** Incluir cuadro.
7. **Planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, comunicaciones y especiales de ser el caso;** aprobados por las empresas competentes.
8. **Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.**
9. **Planos estructurales:**
- a. Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de las NEC.
 - b. Memoria Fotográfica: contendrá al menos 5 fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

CAPÍTULO V

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PRELIMINAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 157.- Alcance de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal. A través de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, habilita al administrado a celebrar la escritura

pública donde declare someterse a este régimen, de conformidad a la ley y reglamento que la regula.

Artículo 158.- Condiciones generales para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.

Para conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas o rurales que se proyecten declarar bajo este régimen, y se encuentren inmersos en la trama vial establecida en los instrumentos de planificación municipal, previamente deberá agotar el procedimiento de habilitación del suelo correspondiente.

La propuesta de propiedad horizontal debe guardar total coherencia con los planos de construcción previamente aprobados, consecuentemente queda prohibido modificar los mismos a través de la autorización administrativa preliminar de propiedad horizontal.

Ninguno de los copropietarios puede ejecutar obras que impliquen modificaciones de carácter estructural, ni realizar ampliaciones de edificación en ningún sentido, sin contar con la aprobación del 75% de los copropietarios y la respectiva autorización municipal.

Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios y la respectiva autorización municipal.

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PRELIMINAR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 159.- Procedimiento para el Otorgamiento de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal. Para la obtención de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal o cualquier tipo de variación a la misma, se sujetará al procedimiento general.

Artículo 161.- Requisitos para el Otorgamiento de la Autorización Urbanística Preliminar de Propiedad Horizontal. Los requisitos para el otorgamiento de la autorización urbanística preliminar de propiedad horizontal son los siguientes:

Requisitos generales:

- a. Solicitud en solicitud impresa en especie valorada dirigida al Director de Planificación y Proyectos. Suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en el caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal;
- b. Planos aprobados o Licencia Urbanística de Obra Mayor con sus respectivos informes técnicos y planos habilitantes;
- c. Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Propiedad Horizontal (cuadro de alícuotas, cuadro de áreas verde y comunales, memoria técnica, planos de la propuesta).
- d. Copia del RUC del profesional responsable.

Requisitos Complementarios:

Para edificaciones que se encuentren concluidas:

- Informe favorable de finalización de obra, excepto en edificaciones que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la fecha de aprobación de esta ordenanza.

- Planos de ubicación de redes de instalaciones que tuviere la edificación.

Artículo 160.- Del Proyecto Técnico para la obtención de la autorización urbanística preliminar de Propiedad Horizontal. El proyecto técnico constará de:

- Planos y archivo digital identificando los bienes de dominio exclusivo diferenciados de los bienes de dominio común, y áreas verdes con su delimitación sobre las plantas de los planos de edificación aprobados.
- Cuadro de alícuotas, cuadro de bienes comunes y cuadro de áreas verdes con sus respectivas áreas, linderos y dimensiones.
- Ubicación que debe abarcar un radio de 300 metros, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales la ubicación debe ser georreferenciada.
- Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones, ejes viales, áreas verdes, bienes exclusivos y bienes comunes.
- Plano de Planta baja general del terreno:
- Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los bienes exclusivos, bienes comunes y áreas verdes. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
- Dentro de cada espacio que delimita las áreas exclusivas y comunes se identificará su designación, área y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
- Memoria técnica que contendrá la descripción pormenorizada de la propuesta de propiedad horizontal, ubicación, linderos del terreno, área del terreno, naturaleza y fin del inmueble (vivienda, comercio o mixto), descripción de espacios, descripción de áreas verdes y vías internas; cuadro de alícuotas, cuadro de bienes comunes, cuadro de áreas verdes con sus respectivas linderos y dimensiones coherentes con los planos de la propuesta.
- No se asignará alícuota a los bienes de dominio común.

DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACION DE SUELO, EDIFICACIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 161.- Del control territorial. La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado licenciadas o autorizadas estén de acuerdo con las normas administrativas, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 162.- Objetivos del control territorial. El control del uso y ocupación del suelo, persigue los siguientes propósitos:

Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Cantón Cumandá, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes y que estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias y autorizaciones urbanísticas.

Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes



afectados a su estado anterior.

Artículo 163.- Responsable del control de los actos licenciados o autorizados en los procesos de habilitación del suelo y edificación. La Dirección de Planificación y Proyectos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, es la responsable de realizar controles para verificar el cumplimiento de normas administrativas, reglas técnicas y arbitrar medidas destinadas a corregir el incumplimiento reglamentario en los procesos de habilitación del suelo y edificación.

El responsable del control podrá ordenar las medidas provisionales establecidos en el régimen sancionador.

Artículo 164.- Reglas Técnicas objeto de control. Las reglas generales aplicables para el control son:

Las reglas técnicas son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo, edificar, o declarar un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza su funcionalidad, estabilidad y seguridad de las personas, bienes y el ambiente, contribuyendo al orden público y la convivencia ciudadana.

Las reglas técnicas objeto de control, según se trate de control previo o posterior, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, en las actuaciones del administrado objeto de Licencia o Autorización Urbanística, son las siguientes:

Las reglas técnicas tales como: asignaciones de zonificación para el fraccionamiento del suelo, dimensiones y superficie de los lote, frente mínimo, afectaciones y contribuciones de áreas verdes; y de construcción, como retiros de construcción de la edificación, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación del suelo total, volumen y altura de las edificaciones, dimensiones de locales; las categorías, dimensiones y trazados de las vías; afectaciones por líneas férreas, las áreas de afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Las reglas técnicas específicamente determinadas como objeto de control por la autoridad municipal encargada, en materia de prevención de incendios y régimen de propiedad horizontal.

En el caso de las viviendas de interés social, por su carácter vulnerable y de otras categorías definidas expresamente en esta Ordenanza, el control técnico comprenderá, además de las reglas técnicas referidas en las letras anteriores, la verificación de la sujeción de la construcción de la edificación a los planos, diseños y especificaciones provistas por el interesado, en los aspectos expresamente previstos en la regla técnica pertinente por la autoridad municipal encargada.

No obstante, lo previsto en el número anterior, el propietario, los profesionales que intervinieron en la planificación, diseño y ejecución del proyecto, y el promotor de ser el caso, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las reglas y normas técnicas que les sean de aplicación, y no solo de las que son objeto de control por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá. Es también de responsabilidad solidaria de los sujetos señalados en este apartado, el realizar los controles mínimos de calidad que la ley exige

para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales. Para tal efecto, en la declaratoria de propiedad horizontal y en la primera venta de inmuebles, se declarará y enunciará, por referencia, las normas y reglas técnicas aplicadas a la planificación y construcción, con el objeto de que las partes contratantes puedan ejercer sus derechos.

Artículo 165.- Reglas técnicas específicas. Los proyectos técnicos requeridos para el licenciamiento o autorización urbanística, deben regirse a las disposiciones establecidas por la Ley Orgánica de Discapacidades, la Ordenanza de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas; La Norma Ecuatoriana de la Construcción, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, para la presentación las siguientes Normas INEN o las que las sustituyan:

INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;

INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción: Formas de presentación, formatos y escalas; y,

INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción: Dimensionado de planos de trabajo, Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 166.- Planificación y Construcción de Obras Licenciadas o Autorizadas. Toda obra pública o privada deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con Título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT en las áreas de diseño y construcción afines según lo determinado en el ámbito de competencia referido en esta sección.

Artículo 167.- Ámbito de Competencia Profesional. Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias o autorizaciones urbanísticas, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, como se indica en el siguiente cuadro:

Requerimiento Técnico	Profesional responsable
Diseño arquitectónico y/o urbano	Arquitecto.
Diseño estructural	Ingeniero Civil.
Diseño estructural en acero	Ingeniero Civil o Mecánico.
Diseño eléctrico	Ingeniero: Eléctrico o Electromecánico.
Diseño hidráulico	Ingeniero Civil.
Diseño infraestructura urbana	Ingeniero: Civil, Eléctrico o Electromecánico.
Diseño proyectos de restauración	Arquitecto.
Diseño, formulación de planes ambientales	Ingeniero Ambiental o Especialista en gestión ambiental.
Diseño de publicidad, mobiliario urbano	Arquitecto, Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico.
Diseño redes, datos, voces, seguridad, sistemas contra incendios	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil, Industrial o Especialista en seguridad
Dirección de construcción de obras	Ingeniero Civil o Mecánico; Arquitecto con experiencia en construcción
Otros	Profesionales según el área que le corresponda.

Artículo 168. Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas. Todo profesional del diseño,

planificación y construcción de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación, están en la obligación de respetar las normas administrativas y las reglas técnicas, establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá y las entidades nacionales.

Artículo 169.- Dirección técnica. En toda obra de habilitación del suelo y edificación a partir de la iniciación de su ejecución deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto, Ingeniero Civil o Mecánico, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra; para el efecto al notificar el inicio de la construcción se presentará el contrato privado entre el propietario del predio y el profesional debidamente reconocido firma y rubrica ante un notario o juez, copia del RUC del profesional que suscribe dicho contrato.

Será solidariamente responsable de las sanciones que se impongan por el cometimiento de infracciones urbanísticas contenidas en el régimen sancionador el profesional que suscribió el contrato de responsable técnico de la obra.

Artículo 170.- Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra. El propietario o promotor instalarán al inicio de la obra un rótulo en formato A0 en las edificaciones, como identificación del proyecto en el que se señale: el nombre del proyecto, número y fecha de emisión de la Licencia o Autorización Urbanística de Edificación, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico, y, del profesional responsable de la dirección de la ejecución de la obra con el correspondiente registro de SENESCYT.

Artículo 171.- Responsabilidad de las obras. Todo profesional –persona natural o jurídica– que haya participado en la elaboración del proyecto técnico, en la ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, autorizaciones, especificaciones técnicas de construcción, ensayos de materiales, reportes, libro de obra, bitácoras, etc., documentos que el responsable del control podrá solicitar cuando se requiera.

Artículo 172.- Autorización para modificaciones a los proyectos. Para la modificación de los proyectos que hayan obtenido licencia o autorización urbanística, se deberá contar con la autorización del profesional que suscribió los mismos.

No se podrán hacer cambios en la funcionalidad, en la estructura ni en el proceso de edificación sin contar con la respectiva licencia o autorización urbanística que faculte dichos cambios.

Si el profesional hubiese incurrido en este hecho incurrirá en la sanción dispuesta para las infracciones graves.

Si el propietario realizare cambios sin contar con el consentimiento del profesional responsable y la respectiva licencia o autorización urbanística, será sancionado con la pena correspondiente a las sanciones graves, liberando al profesional de cualquier tipo de responsabilidad por estas eventualidades.

Las sanciones aplicables no eximen al propietario o al profesional responsable de sus obligaciones por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por el ordenamiento jurídico nacional y local.



Artículo 173.- De las obligaciones durante el proceso de construcción. En el lugar de la construcción, deberá disponerse:

Rótulo de identificación en el acceso a la obra, en lugar visible y legible de acuerdo a lo previsto en la presente sección.

Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.

Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas, para ello el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón; y,

Reposición de obras destruidas. - Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Artículo 174.- Incumplimiento en obras. En caso de que en los controles se establecieran inconsistencias entre las obras licenciadas o autorizadas y lo evidenciado in situ, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador.

Si se evidenciare in situ un proceso constructivo sin la respectiva licencia o autorización, de igual forma se deberá dejar constancia en el informe técnico correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador.

CONTROL PARA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo 175.- Control para habilitación de suelo y edificación. El control de procesos constructivos de obras de habilitación del suelo y edificación se realizará a través de controles aleatorios, programados o especiales.

Cuando producto de estos controles, el responsable de la Dirección de Planificación y Proyectos, verifique posibles infracciones establecidas en la presente Ordenanza, emitirá una citación requiriendo a la o el administrado concurra a justificar en tres días hábiles de manera documentada el hecho.

CONTROLES ALEATORIOS

Artículo 176.- Controles aleatorios. La Dirección de Planificación y Proyectos, realizará periódica y aleatoriamente inspecciones a las obras de habilitación de suelo y edificaciones en construcción, a fin de verificar la existencia de la licencia o autorización correspondiente y/o el cumplimiento de las reglas técnicas en las edificaciones licenciadas o autorizadas.

CONTROLES PROGRAMADOS

Artículo 177.- Controles programados. Para garantizar el cumplimiento y calidad de las obras de habilitación del suelo y edificación. El Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Planificación y Proyectos, realizará al menos los siguientes controles programados obligatorios:

En obras de habilitación del suelo:

Control 1: Cuando se haya realizado la apertura de vías para constatar el cumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su integración a la red local; comprobar las cabidas generales y el replanteo de los predios; retiros y afectaciones; y, el cumplimiento del cronograma de obras.

Control 2: Tiene por efecto comprobar que se han terminado las obras, incluyendo las correspondientes a las vías y recibido las áreas verdes y comunales. Para este efecto el Técnico del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o el Director de Planificación y Proyectos, según corresponda, requerirá los informes respectivos de las Direcciones y/o empresas encargadas de la prestación del servicio.

Una vez que tenga estas constancias se podrá emitir el informe favorable de finalización de obras.

En obras mayores de edificación:

Control 1: Cuando se haya realizado las excavaciones para la cimentación y previo a la fundición de cimientos y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural; los retiros de edificación y no afectación a predios colindantes. En el caso de obras que contemplaren la construcción de dos o más viviendas el control se realizará por unidad de vivienda.

Control 2: Cuando la obra de construcción tenga armada la primera losa o la estructura de cubierta, previo a su fundición para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, la altura entre losas, la ubicación y dimensiones de la circulación vertical y el área de construcción autorizada. Si la edificación es mayor a un piso este control se realizará por cada piso construido.

Control 3: Al finalizar el proceso constructivo, en el que se constatará las áreas, dimensiones y altura de los ambientes, circulaciones, instalaciones, medidas de protección contra incendios de ser el caso, en concordancia con el proyecto técnico aprobado en la Licencia Urbanística. Una vez establecida la conformidad se podrá emitir el informe aprobatorio de finalización.

Artículo. 178.- Notificación de inicio y realización de obras para controles programados. A fin de que la Administración Municipal planifique la ejecución de los controles respectivos, el propietario del predio o el promotor en el caso que corresponda, deberá notificar obligatoriamente a través de la respectiva solicitud impresa en especie valorada al Técnico del Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o al Director de Planificación y Proyectos, según corresponda:

La fecha de inicio de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores. A esta notificación se adjuntará copia notariada de contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la construcción de obras, copia de planos aprobados en la Licencia Urbanística, copia del RUC del profesional a cargo de la ejecución de

obras y el respectivo pago de la tasa administrativa.

La notificación de la fecha de realización de las obras tipificadas para el control programado 1 en obras de habilitación del suelo, y, para los controles programados 1 y 2 del proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores, se realizará con al menos cinco días de anticipación.

La fecha de finalización de la construcción de obras: (control programado 2 en obras de habilitación del suelo y control programado 3 en el proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores). En el formulario correspondiente de esta notificación constará la solicitud del Informe Aprobatorio de Finalización de Obras que será emitido en el plazo de diez días, a esta notificación se anexará el comprobante de pago de la respectiva tasa administrativa y el registro de controles en obra suscritos por el profesional responsable de la obra y el técnico responsable del control.

DEL INFORME APROBATORIO DE FINALIZACIÓN DE OBRAS DE HABILITACIÓN DE SUELO O EDIFICACIÓN

Artículo 179. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación. Constituye la acreditación de que la ejecución de obras o la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia urbanística respectiva fue otorgada, y, que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico.

Artículo 180.- Características del Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación. El Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación se otorgará siempre que haya cumplido con lo siguiente:

Contar con los sistemas de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones; y, alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas en funcionamiento.

Presentación de estudios de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones; y, alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas debidamente aprobados por las empresas correspondientes, de ser el caso.

Las edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con las siguientes condiciones mínimas: cocina y baños terminados, no siendo necesarios los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas, recubrimiento de pisos, piezas sanitarias, pintura y enlucido.

En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.

Las edificaciones con otros usos, deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.

Las edificaciones que se hayan constituido bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas; y, el interesado deberá presentar la constancia de haber inscrito en el Registro de Propiedad los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones de conformidad al reglamento de propiedad horizontal.

El Director de Planificación y Proyectos, o sus respectivos delegados, emitirán el Informe



Aprobatorio de Finalización de la edificación.

El Informe Aprobatorio de Finalización de la edificación se podrá emitir por cada etapa ejecutada.

Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Planificación y Proyectos, para lo cual y previo a su emisión el interesado adjuntará el comprobante de pago de la respectiva tasa administrativa y el técnico responsable realice el control respectivo.

CONTROLES ESPECIALES

Artículo 181.- Controles Especiales. La Dirección de Planificación y Proyectos, realizará inspecciones a las obras en ejecución por requerimiento del Concejo Municipal o de el/la Alcalde(sa) y emitirá el correspondiente informe a los requirentes en el término de dos días.

LIBRO VI DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 182.- Objeto y aplicación. Esta Ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras.

Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente normativa.

Artículo 183.- Ámbito. El ámbito para la aplicación de esta normativa es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón Cumandá.

Artículo 184.- Sujeción. Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC), al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la construcción y Obras Públicas.

Corresponde a la Municipalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, sus Direcciones, Departamentos y Empresas Municipales, hacer cumplir lo dispuesto en esta Ordenanza. La Dirección de Planificación y Proyectos se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Artículo 185.- Vigencia. Todas las disposiciones de la Ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.



Artículo 186.- Modificaciones. Corresponde a la Dirección de Planificación y Proyectos evaluar y actualizar permanentemente las normas en este documento. Cada cuatro años propondrá al Concejo Municipal del Cantón Cumandá, por medio de la Comisión de Ordenamiento Territorial para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública.

CAPÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS ASPECTOS GENERALES

Artículo 187.- Alcance. Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en la normativa de este capítulo.

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

Artículo 188.- Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas. Esta normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al Art. 58 de la Ley de Discapacidades del Ecuador constante en el Registro Oficial N° 796 del 25 de septiembre de 2012.

Para la construcción o modificación de toda obra, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá a través de la Dirección de Planificación y Proyectos, exigirá que los diseños definitivos cumplan las normas establecidas en la Ordenanza para la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Recreación para Personas en General y especialmente para Personas y Grupos de Atención Prioritaria.

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

Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

Norma NTE INEN-2 239 Accesibilidad de las personas al medio físico-Señalización. Requisitos y clasificaciones

Norma NTE INEN-2 240 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo gráfico Características Generales.

Norma NTE INEN-2 241 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.

Norma NTE INEN-2 242 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de no vidente y baja visión.

Norma NTE INEN-2 243 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico- Vías de circulación peatonal.

Norma NTE INEN-2 244 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, agarraderas, bordillos y pasamanos. Requisitos

Norma NTE INEN-2 245 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, Rampas fijas. Norma

NTE INEN-2 246 Accesibilidad de las personas al medio físico-Cruces peatonales a nivel y desnivel.

Norma NTE INEN-2 247 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, corredores y pasillos, características generales.

Norma NTE INEN-2 248 Accesibilidad de las personas al medio físico- Estacionamientos.

Norma NTE INEN-2 249 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, escaleras.
 Norma NTE INEN-2 291 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
 Norma NTE INEN-2 292 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
 Norma NTE INEN-2 293 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
 Norma NTE INEN-2 299 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
 Norma NTE INEN-2 300 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
 Norma NTE INEN-2 301 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
 Norma NTE INEN-2 309 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio de acceso, puertas.
 Norma NTE INEN-2 312 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
 Norma NTE INEN-2 313 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
 Norma NTE INEN-2 314 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario Urbano.
 Norma NTE INEN-2 315 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

DISEÑO VIAL

Artículo 189.- Jerarquización del Sistema Vial. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del Cantón.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cumandá, a través de su herramienta Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a los cuadros Nros. 1, 2, 3 y 4 de “Características y Especificaciones Mínimas de Vías”, de esta sección, y disposiciones que genere la Unidad de Tránsito y Transporte Terrestre o similar del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	ANCHO TOTAL DE VÍA	DISTANCIA PARALELA ENTRE EJES VIALES	LONGITUD DE VÍA	VELOCIDAD DE PROYECTO	VELOCIDAD MÁXIMA DE OPERACIÓN
Expresa	34	>3001	Variable	90	80
Arterial A	23.6	1500 - 3000	Variable	70	60
Arterial B	19.6	1500 - 3000	Variable	70	60
Colectora A	14.5	500 - 1500	> 1000	70	50
Colectora B	13.7	400 - 500	500 – 1000	50	40
Local A	12		400 – 500		30
Local B	11.2		300 – 400		30
Local C	11		100 – 300		30
Local D	10.2		hasta 100		
Peatonal	6		hasta 80		

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	N° CARRILES POR SENTIDO	ANCHO DE CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ACERA (m)	ESPALDON INTERNO (m)	ESPALDON EXTERNO (m)	N° CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO CARRIL ESTACIONAMIENTO
Expresa	3	3.65	5		1.05	2.5		
Arterial A	2	3.65	4	2.5				
Arterial B	2	3.65		2.5				
	N° TOTAL DE CARRILES							
Colectora A	2	3.65		2.5			1	2
Colectora B		3.65		2.1			1	2
Local A	2	3.5		2.5				
Local B	2	3.5		2.1				
Local C	2	3		2.5				
Local D	2	3		2.1				
Peatonal	2	3						

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales, se establece la siguiente clasificación:

SISTEMA VIAL URBANO

Artículo 190.- Sistema Vial Urbano. Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y se clasifican en: Vías Expresas (Autopistas – Freeways), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclovías; y, Escalinatas.

Artículo 191.- Vías Expresas (Autopistas). Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Características Funcionales:

Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.

- Fácil conexión entre áreas o regiones.
- Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan al tráfico directo del tráfico local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.

En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.

Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	90 km /h
Velocidad de operación	60 – 80 km/h
Distancia paralela entre ellas	8.000 - 3.000 m.
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho de carriles	3.65 m.
Distancia de visibilidad de parada	80 km/h = 110 m.
Radio mínimo de curvatura	80 km/h = 210 m.
Gálbo vertical mínimo	5.50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 6.00 m.
Espaldón	Mínimo 2.50 m. (laterales). De 4 carriles / sentido en adelante, espaldones junto a parterre mínimo 1.80 m.
Longitud carriles de aceleración	Ancho del carril x 0.6 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4.8

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada. Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas – MTOP.

SECCIÓN TÍPICA DE VIAS EXPRESAS

Artículo 192.- Vías Arteriales. Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS	ARTERIAL - A	ARTERIAL - B
Velocidad de proyecto	70 km /h	70 km /h
Velocidad de operación	50 - 70 km/h	50 - 70 km/h
Distancia paralela entre ellas	3.000 - 1.500 m.	3.000 - 1.500 m.
Control de accesos	Pueden tener algunas intersecciones a nivel con vías menores; se requiere buena señalización y semaforización.	Pueden tener algunas intersecciones a nivel con vías menores; se requiere buena señalización y semaforización.
Número mínimo de carriles	2 por sentido	2 por sentido
Ancho de carriles	3.65 m.	3.65 m.
Distancia de visibilidad parada	70 km/h = 90 m.	70 km/h = 90 m.
Radio mínimo de curvatura	70 km/h = 160 m.	70 km/h = 160 m.
Gálibo vertical mínimo	5.50 m.	5.50 m.
Aceras	2.5 m mínimo.	2.5 m. mínimo.
Radio mínimo de esquinas	5 m.	5 m.
Parterre	4 m mínimo.	
Espaldón (opcional)	1.80 m. mínimo	1.80 m. mínimo
Longitud de carriles aceleración	Ancho del carril x 0.6 x Velocidad de la vía	Ancho del carril x 0.6 x Velocidad de la vía
Longitud de carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4.8.	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4.8.

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada.

SECCIÓN TÍPICA DE VIAS ARTERIALES

Artículo 193.- Vías Colectoras. Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

Características Funcionales:

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

Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS	COLECTORA - A	COLECTORA - B
Velocidad de proyecto	70 km /h	70 km /h
Velocidad de operación	30 - 50 km/h	30 - 50 km/h
Distancia paralela entre ellas	1.500 – 500 m.	1.500 – 500 m.
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel	La mayoría de intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	1 por sentido	1 por sentido
Ancho de carriles	3.65 m.	3.65 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2.20 m.; deseable 2,40 m.	Mínimo 2.20 m.; deseable 2.40 m.
Distancia de visibilidad de parada	50 km/h = 60 m.	50 km/h = 60 m.
Radio mínimo de curvatura	50 km/h = 80 m.	50 km/h = 80 m.
Gálibo vertical mínimo	5.50 m.	5.50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m	5 m
Aceras	Mínimo 2.50 m.	Mínimo 2.10 m.

Nota: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.

En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobatorio por la Dirección de Planificación y Proyectos, se permitirá utilizar bahías de estacionamientos públicos en el área ocupada por la acera, siempre y cuando se destine el retiro frontal integrado a la acera. Estos estacionamientos serán paralelos a la calzada.

Para el dimensionamiento se debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

SECCIÓN TÍPICA DE VIAS COLECTORAS

Artículo 194.- Vías Locales. Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

Características Funcionales:

- Se conectan solamente con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados.
- Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.

- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses.

Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS	LOCAL A	LOCAL B	LOCAL C	LOCAL D
Velocidad de proyecto	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre	100 - 300 m.	100 - 300 m.	100 - 300 m.	100 - 300 m.
Ancho Total de vía	12 m.	11.2 m.	10.5 m.	10.2 m.
Longitud de vía	400-500	300-400	100-300	Hasta 100
Número mínimo de carriles	2	2	2	2
Ancho de carriles	3.5 m.	3.5 m.	3 m.	3 m.
Estacionamiento lateral (opcionl)	Mínimo 2.00 m.	Mínimo 2.00 m.		
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m.	30 km/h = 40 m.	30 km/h = 40 m.	30 km/h = 40 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.
Separación de circulación	Señalización horizontal	Señalización horizontal	Señalización horizontal	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno	300 m.	300 m.	300 m.	300 m.
Aceras	Mínimo 2.50 m.	Mínimo 2.10 m.	Mínimo 2.50 m.	Mínimo 2.10 m.

El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

Nota: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.

SECCIÓN TÍPICA DE VIAS LOCALES

Artículo 195.- Vías Peatonales (Referencia NTE INEN 2 243). Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3.00 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

1. Dimensiones:

- Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.
- Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2.05 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo:

- luminarias, carteles, equipamientos, etc.).
- c. Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2.050 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.
 - d. El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidas visuales.
 - e. El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0.10 m. y 0.80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado 1.00 m. antes y después del objeto.
 - f. La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máxima del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.
 - g. La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 m. de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

2. Características generales:

- a. Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada.
- b. Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de 0.80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.
- c. Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.
- d. En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm.
- e. En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2
- f. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m. proyectados desde el borde exterior de la acera.
- g. Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de taxis, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1.00 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.
- h. Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Artículo 196.- Cruces Peatonales (Referencia NTE INEN 2 246)

Dimensiones.

- a. Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m. en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de 4.00 m., siendo mayores

- cuando el flujo peatonal lo requiera.
- b. Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.
 - c. Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1.00 m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1.20 m.

Características Funcionales Específicas:

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.

Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

Artículo 197.- Refugios Peatonales. Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3.00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1.20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Artículo 198.- Ciclo vías. Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1.80 y de doble sentido 2.40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

a) Características Funcionales:

En los puntos en que se interrumpa la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.

La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovía.

Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

El carril de la ciclovía se diferenciará de la calzada, bien sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de "tope llantas" longitudinal.

En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m.
Gálibo vertical mínimo	2.50 m.
Pendiente recomendable	3-5%
Pendiente en tramos > 300 m	5%
Pendiente en rampas (pasos elevado)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h = 5 m.; 25 km/h = 10 m.; 30 km/h = 20 m.; 40 km/h = 30 m.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2.40 m.
Ancho de carriles (un sentido)	1.80 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación con vehículos	Mínimo 0.50 m.; recomendable 0.80
Aceras	Mínimo 1.20 m.

Artículo 199.- Escalinatas. Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1.20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Artículo 200.- Integración al sistema vial rural. Para el diseño y ejecución de vías correspondientes al sistema vial urbano se deberá coordinar y compatibilizar su funcionalidad con las vías del sistema vial rural cuya competencia corresponde al Gobierno Autónomo de la Provincia de Chimborazo.

Para la aprobación de proyectos de habilitación de suelo permitidos en área rural se deberá proveer de accesibilidad a los predios a través de vías que permitan una velocidad de operación de 50km/m y circulación de transporte colectivo. Estas vías deberán contar con una sección mínima de 10 metros con dos carriles de circulación de 3m. cada uno, un espaldón externo de 1 m. y cuneta de 1 m. a cada lado.

Artículo 201.- Especificaciones mínimas para el diseño de las vías. Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en los cuadros Nos. 1 y 2 de "Características y Especificaciones Mínimas de Vías".

ACERA: Tendrá un ancho variable, con un espacio útil continuo para circulación peatonal de 1.20 m. en el resto se ubicarán rampas de acceso vehicular, mobiliario urbano, vegetación, luminarias y similares.

Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0.45 m.; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0.15 m.

adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armario de servicio básico, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

ANCHO DEL CARRIL: El ancho del carril de circulación será de 3.65 m., su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.

CARRIL DE ESTACIONAMIENTO LATERAL O TIPO CORDÓN: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km. /hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2.00 m. En las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.

CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA: Los estacionamientos transversales, serán de 45º, 60º o 90º, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras puede ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación, siendo esto lo deseable. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adaptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

ANCHO DE CALZADA: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4.50 m. y para dos sentidos de circulación, mínimo 6m. sin considerar carril de estacionamiento.

PARTERRE: Se recomienda un ancho mínimo de 3.00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1.20 m.

RADIOS DE ACERA/CALZADAS EN INTERSECCIONES: Se consideran los siguientes radios mínimos:

- En vías arteriales colectoras: 10 m.
- Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.
- Entre vías locales: 5 m.
- Entre pasaje y pasaje: 3 m.

RADIOS DE GIRO: El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro. Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes:

TIPO DE VEHÍCULO	DISTANCIA ENTRE EJES MÁS ALEJADOS	RADIO DE GIRO MÍNIMO
Automóvil	3.35 m.	7.32 m.
Camión pequeño	4.50 m.	10.40 m.
Camión	6.10 m.	12.81 m.
Tráiler con remolque	12.20 m.	12.20 m.
Tráiler con remolque	15.25 m	13.72 m.

Nota: Estos datos son referenciales para condiciones mínimas, por lo que, para el diseño en condiciones de operaciones reales, deberá referirse a normativas específicas.



VEGETACIÓN Y OBSTÁCULOS: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta normativa determine y a lo dispuesto por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas o las recomendaciones que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá considere técnicamente factible.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1.00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebase la altura de 1.50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1.00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; de 1.80 m. en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1.50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5.50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberá estar a una distancia menor de 0.45 m. al interior del bordillo.

Artículo 202.- Del diseño y la construcción vial. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá diseñará las vías arteriales, colectoras y locales, en base al Sistema Vial del PDOT, Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y al Plan Vial.

Artículo 203.- Ocupación de aceras. No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Artículo 204.- Facilidades de tránsito. En los cruces de vías arteriales y colectoras, deben construirse facilidades de tránsito, según las alternativas técnicas que se requieran para el efecto.

Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5.40 m., y una esquina de 10 m., de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como mínimo en vías arteriales, y colectoras urbanas y el radio de giro debe ser de 14 m.

El cálculo de la longitud de transición mínima, (Lt) se calcula con la siguiente fórmula:

$Lt = \text{Ancho de carril de viraje} \times \text{Velocidad (Km/h)}^{6,6}$

Artículo 205.- Pavimentos. Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes" 001- 2000.



Artículo 206.- Curvas de retorno. Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñarán curvas de retorno según la siguiente fórmula: $r = c + a$

Donde:

c = significa ancho de la calzada vehicular a = ancho de una acera r = radio de curva del bordillo

La contra curva del diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente.

Artículo 207.- Derechos de vías. Los derechos de las vías deberán sujetarse a la ley de caminos, a las disposiciones emitidas por el M.T.O.P., a los estudios, recomendaciones viales del PDOT, Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), de la Unidad responsable del Tránsito y del cuadro N° 1 (Características mínimas de las vías).

Artículo 208.- Áreas de protección especial. Se deben considerar áreas de protección especial en los casos de: Colectores y matrices de agua, colectores en servidumbre de paso conductores eléctricos, ríos, quebradas, canal de riego, sistema vial expreso y arterial y línea férrea de acuerdo a las especificaciones señaladas Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

LOTEAMIENTO

Artículo 209.- Loteamiento. Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación frente fondo, de preferencia estará en el rango 1:2 a 1:3, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes sectores de planeamiento constantes en los estudios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través de su herramienta el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

EQUIPAMIENTO COMUNAL

Artículo 210.- Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos. Toda parcelación de suelo contemplará áreas verdes y equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado. Comprende los siguientes componentes: De servicios sociales y de servicios públicos.

La determinación de la población proyectada para la aplicación y determinación de los equipamientos mínimos de servicios sociales y de servicios públicos para el fraccionamiento del suelo será el resultado de dividir el coeficiente total de ocupación del suelo (C.O.S. TOTAL) de la urbanización por el índice de vivienda de 30 m²/ hab.

El área útil urbanizable; es el resultado de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial aprobadas por la municipalidad, redes de servicios públicos, áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos; y, áreas correspondientes a zonas de cesión obligatoria para vías locales.

La dotación de áreas para equipamientos de servicio social y de servicios públicos se regirá de acuerdo al siguiente cuadro, en donde el radio de influencia es el referente urbano de implantación de los equipamientos en urbanización nueva y en las áreas urbanas consolidadas.

Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de servicios sociales y públicos y están sometidos a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y a las Ordenanzas vigentes.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE Mínimo m ²	POBLACIÓN BASE habitantes
Educación EER	EE1	Barrial	ESCOLAR (NIVEL BÁSICO) Y PREESCOLAR	400	0.80	800	1000
	EE2	Zonal	COLEGIOS SECUNDARIOS, UNIDADES EDUCATIVAS (NIVELES BÁSICO Y BACHILLERATO), INSTITUTOS DE EDUCACIÓN ESPECIAL, CENTROS E INSTITUTOS TECNOLÓGICOS SUPERIORES, CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y EXPERIMENTACIÓN FORMA PARTE DE UNA INSTITUCIÓN PÚBLICA O PRIVADA, CENTROS ARTESANALES Y OCUPACIONALES, INSTITUTOS DE IDIOMAS CURSOS Y CAPACITACIÓN, ACADEMIA DE ARTES MARCIALES, AGENCIA DE MODELOS, CENTROS DE ENSEÑANZA PARA CONDUCTORES PROFESIONALES, CENTRO DE NIVELACIÓN ACADÉMICA, UNIVERSIDADES Y ESCUELAS POLITÉCNICAS	2.000	1.00	10.000	10.000
	EE3	Cantonal	CENTROS DE INTERPRETACIÓN DE LA NATURALEZA: MUSEO ECOLÓGICO, JARDÍN BOTÁNICO, MIRADORES, OBSERVATORIOS,	---	1.00	50.000	50.000

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE Mínimo m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Cultural EC	EC1	Barrial	CASAS COMUNALES BIBLIOTECAS BARRIALES	400	0.15	300	2.000
	EC2	Zonal	TEATROS, AUDITORIOS Y CINES NUEVOS Y EXISTENTES, BIBLIOTECAS Y CENTROS DE DOCUMENTACIÓN, TEATROS, AUDITORIOS Y CINES, CENTROS CULTURALES, CENTROS DE CONVENCIONES	2.000	0.20	2.000	10.000
	EC3	Cantonal	CASAS DE LA CULTURA, CINEMATECAS, HEMEROTECAS	---	0.25	5.000	20.000
Salud ES	ES1	Barrial	SUBCENTROS DE SALUD	800	0.15	300	2.000
	ES2	Zonal	CENTROS DE SALUD, HOSPITAL DEL DÍA, CENTROS DE REHABILITACIÓN	2.000	0.125	2.500	20.000
	ES3	Cantonal	CLINICAS, DISPENSARIOS Y CENTROS DE ATENCIÓN, ODONTOLÓGICA CON SERVICIO DE ALOJAMIENTO, CONSULTORIOS MÉDICOS, HOSPITAL REGIONAL	---	0.20	10.000	50.000
Bienestar Social EB	EB1	Barrial	CENTROS INFANTILES, CASAS CUNA Y GUARDERÍAS, CENTROS DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA.	400	0.30	300	1000
	EB2	Zonal	CENTROS DE REPOSO, ALBERGUES DE ASISTENCIA SOCIAL	2.000	0.10	2.000	20.000
	EB3	Cantonal	CENTROS CORRECCIONALES Y DE PROTECCIÓN DE MENORES	---	0.10	5.000	50.000
Recreativo y Deporte ED	ED1	Barrial	PARQUES INFANTILES, PARQUE BARRIAL, PARQUES DE RECREACIÓN PASIVA.	400	0.30	300	1.000
	ED2	Zonal	ALQUILER DE CANCHAS DE VÓLEY, GIMNASIOS: CON EQUIPO BÁSICO (INCLUYE SALA DE AERÓBICOS), COLISEOS Y POLIDEPORTIVOS (HASTA 2500 PERSONAS), ESTADIOS (HASTA 2500 PERSONAS), ALQUILER DE CANCHAS DE FÚTBOL EN CÉSPED SINTÉTICO, GALLERAS, HIPÓDROMOS	3.000	0.50	10.000	20.000
	ED3	Cantonal	TERMAS Y BALNEARIOS, PARQUES DE ATRACCIONES ESTABLES, PARQUE DE LA CIUDAD, ESTADIOS (MÁS DE 2500 PERSONAS)	---	1.00	50.000	50.000

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE Mínimo m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Religioso ER	ER1	Barrial	CENTROS DE CULTO HASTA 200 PUESTOS CAPILLAS	---	---	800	1.000
	ER2	Zonal	IGLESIAS HASTA 500 PUESTOS,	2.000	---	5.000	5.000
	ER3	Cantonal	CENTRO DE CULTO RELIGIOSO MÁS DE 500 PUESTOS	---	---	10.000	50.000

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE Mínimo m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Seguridad EG	EG1	Zonal	UNIDAD DE VIGILANCIA DE POLICÍA (UPC)	400	0.10	100	1000
			ESTACIÓN DE BOMBEROS	2.000	0.10	500	5.000
			CENTROS DE DETENCIÓN PROVISIONAL	---	0.50	10.000	20.000
	EG2	Cantonal	CENTROS DE REHABILITACIÓN SOCIAL	----	---	---	50.000
Administra ción Pública EA	EA1	Zonal	CORREOS AGENCIAS MUNICIPALES, OFICINAS DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONOS, SEDES DE GREMIOS Y FEDERACIONES DE PROFESIONALES	---	0.03	300	10.000
	EA2	Cantonal	OFICINAS GUBERNAMENTALES, SEDES PRINCIPALES DE CENTROS ADMINISTRATIVOS NACIONALES, PLATAFORMA DE ORGANISMOS INTERNACIONALES PÚBLICOS O PRIVADOS		0.40		50.000
Servicios Funerarios EF	EF1	Barrial	VENTA Y/O ALQUILER DE ATAÚDES, TANATOPRAXIA, FUNERARIAS Y SALAS DE VELACIÓN SIN CREMATÓRIO	2.000	0.06	600	10.000
	EF2	Zonal	CEMENTERIOS PARROQUIALES O ZONALES CON SALAS DE VELACIONES, FOSAS, NICHOS, CRIPTAS, OSARIOS, CON O SIN CREMATÓRIO Y COLUMBARIOS, ADSCRITOS AL CEMENTERIO. (AREA MÍNIMA 2 Ha.)	3.000	1.00	20.000	10.000
	EF3	Cantonal	PARQUES CEMENTERIOS O CAMPOSANTOS CON SALAS DE VELACIONES, FOSAS, NICHOS, CRIPTAS, OSARIOS, CON O SIN CREMATÓRIO Y COLUMBARIOS ADSCRITOS AL CEMENTERIO. (AREA MÍNIMA 5 Ha.)	---	1.00	50.000	50.000

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE Mínimo m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Transporte ET	ET1	Zonal	TERMINALES LOCALES: ESTACIÓN DE TAXIS, PARADA DE BUSES	---	0.10	100	1000
			TERMINALES LOCALES: ESTACIONAMIENTO DE CAMIONETAS, BUSES URBANOS, PARQUEADEROS PÚBLICOS.	3.000	0.03	300	10.000
			TERMINALES DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO, TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO, ESTACIONES DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA.	3.000	0.50	10.000	20.000
	ET2	Cantonal	AEROPUERTOS CIVILES Y MILITARES ESTACIONES DE FERROCARRIL DE PASAJEROS, TERMINAL TERRESTRE CANTONAL Y REGIONAL	---	1.00	50.000	50.000
Infraestructura EI	EI1	Barrial	BATERÍAS SANITARIAS, LAVANDERÍAS PÚBLICAS	500	0.20	200	1000
	EI2	Zonal	ESTACIONES DE BOMBEO, TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	---	*	---	5.000
			ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS, ESTACIONES TERMOELÉCTRICAS, CENTRALES FIJAS Y DE BASE DE SERVICIOS FIJO Y MÓVIL TERRESTRE DE RADIOCOMUNICACIÓN. SUBESTACIONES ELÉCTRICAS ANTENAS CENTRALES DE TRANSMISIÓN Y RECEPCIÓN DE TELECOMUNICACIONES, MERCADOS	---	*	---	20.000
	EI3	Cantonal	PLANTAS POTABILIZADORAS, PLANTA DE TRATAMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA, CAMAL	---	*	---	50.000

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE Mínimo m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Transporte ET	ET1	Zonal	TERMINALES LOCALES: ESTACIÓN DE TAXIS, PARADA DE BUSES	---	0.10	100	1000
			TERMINALES LOCALES: ESTACIONAMIENTO DE CAMIONETAS, BUSES URBANOS, PARQUEADEROS PÚBLICOS.	3.000	0.03	300	10.000
			TERMINALES DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO, TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO, ESTACIONES DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA.	3.000	0.50	10.000	20.000
	ET2	Cantonal	AEROPUERTOS CIVILES Y MILITARES ESTACIONES DE FERROCARRIL DE PASAJEROS, TERMINAL TERRESTRE CANTONAL Y REGIONAL	---	1.00	50.000	50.000
Infraestructura EI	EI1	Barrial	BATERÍAS SANITARIAS, LAVANDERÍAS PÚBLICAS	500	0.20	200	1000
	EI2	Zonal	ESTACIONES DE BOMBEO, TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	---	*	---	5.000
			ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS, ESTACIONES TERMOELÉCTRICAS, CENTRALES FIJAS Y DE BASE DE SERVICIOS FIJO Y MÓVIL TERRESTRE DE RADIOCOMUNICACIÓN. SUBESTACIONES ELÉCTRICAS ANTENAS CENTRALES DE TRANSMISIÓN Y RECEPCIÓN DE TELECOMUNICACIONES, MERCADOS	---	*	---	20.000
	EI3	Cantonal	PLANTAS POTABILIZADORAS, PLANTA DE TRATAMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA, CAMAL	---	*	---	50.000
Especial EP	EPZ	Zonal	TALLERES DE MAQUINARIA PESADA, BODEGAJE, HOSPITALES VETERINARIOS, HOSPEDAJE PARA MASCOTAS, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO	---	*	---	20.000
	EPC	Cantonal	TRATAMIENTO DE DESECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS (PLANTAS PROCESADORAS, INCINERACIÓN, LAGUNAS DE OXIDACIÓN, RELLENOS SANITARIOS, BOTADEROS), ALMACENAMIENTO TEMPORAL EXTERNO, CRIANZA DE MASCOTAS, CENTRO DE RESCATE INTEGRAL DE FAUNA URBANA	---	*	--	50.000

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 211.- Clasificación del mobiliario. Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- Elementos de organización: Paraderos, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, rejillas de árboles, jardineras, bancas, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
- Elementos de servicio: cicletteros, casetas de ventas, casetas de turismo.
- Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Artículo 212.- Elementos de organización – Parada para Transporte Público (Referencia NTE 2 246, 2 -247 y NTE INEN 2 292).

Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan general de transporte público, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público.

Debe ser implantada próxima a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transporte, edificios públicos, etc.

En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1.80 m. por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características:

- Es una estructura fija.
- Es un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público.
- Debe contar con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos: niños, ancianos, enfermos.

Referencias de implantación.

- 25 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
- 0.50 m. del bordillo (proyección de la cubierta).
- La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2.00 m. de la alineación de las edificaciones.
- El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

Artículo 213.- Elementos de señalización – Semáforos (Referencia NTE INEN 2 314).

Requisitos generales:

Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial.

- El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braile, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.
- La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.
- Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Requisitos específicos:

- El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0.60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0.90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2.40 m. del nivel de la acera.
- Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2kHz e ir disminuyendo en frecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.
- La señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 0.80 m. y 1.20 m. desde el nivel del piso terminado.
- El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0.10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.

Artículo 214.- Elementos de ambientación.

Luminarias Consideraciones para el diseño:

- El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño.
- El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño del paisaje urbano.
- La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan a través de la iluminación. La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño y debe ser determinada técnicamente en relación con el objeto a iluminar (vías, plazas, parques, fachadas, monumentos) y dependerán entre otros factores del ancho de la vía, de la velocidad de circulación, de la altura de instalación de la luminaria, del flujo peatonal y vehicular. Los equipos que se empleen para la iluminación deben ser homologados, sujetarse a las disposiciones del MEER, CONELEC y EERSA con relación al tipo, niveles de iluminación, potencia, calidad y especificaciones técnicas.

Las alturas y características de los postes deben cumplir con las especificaciones del MEER (Ministerio de Electricidad y Energías Renovables), las Inter distancias entre los postes dependerán del tipo de vía o del área a iluminar y será determinada en el diseño de iluminación. Donde los postes sean utilizados para soportar las redes de distribución de energía eléctrica, la Inter distancia no será superior a 35 m.

Para la iluminación de vías de tránsito peatonal y vehicular las luminarias se pueden instalar en

postes, en las fachadas (como apliques), suspendidas en cables soportantes o en bolardos, con las siguientes alternativas de disposición:

- Unilateral.
- Bilateral en oposición.
- Bilateral alternada.
- Central sencilla.
- Central doble.

Tipos y dimensiones: Las luminarias utilizadas en el espacio público se pueden agrupar en siete categorías:

1. Poste central: Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes. La altura del poste supera los 15 m. y la separación entre poste y poste será entre 30 y 33 m.
2. Poste central doble: Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 m. La separación entre postes está entre los 30 y 33 m.
3. Poste Lateral: Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m. aproximadamente.
4. Luminaria unilateral o central: Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques. La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5 m. y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m. aproximadamente.
5. Aplique: El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones es recomendable para vías estrechas o zonas históricas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación. La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2.50 m., la distancia entre luminaria es variable.
Para el caso de luminarias instaladas como apliques, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá establecerá el Derecho de Servidumbre mediante el cual se faculte la instalación de las luminarias y accesorios necesarios en las fachadas
6. Lámpara suspendida central: Se usa como en el caso anterior en áreas históricas y comerciales. La altura mínima que se coloca la luminaria es de 2.50 m. para interiores y de 4.40 m. para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.
7. En bolardo: Este tipo de luminarias es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público.
Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda para la iluminación de grandes espacios públicos.

Parámetros de diseño:

1. El tipo de foco utilizado, debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos: Presencia de arborización; tipo de follaje y porte.
2. Presencia de mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión, transparencia, creación de sombras.
3. Características del entorno construido: edificaciones y pavimentos.
4. Las intenciones a nivel de la estética y la conformación del paisaje urbano.

Bancas (referencia NTE INEN 2 314)

Deben estar ubicadas en las bancas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple).

Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.

Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1.20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0.45 m. de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.

Deberán tener una forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Altura	0.40 m.	0.45 m.
Ancho	0.30 m.	0.40 m.
Longitud	1.80 m.	2.40 m.

El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, debe ser aprobada por la Dirección de Planificación y Proyectos y debe responder al Plan de Imagen Urbana.

Cerramiento de parterre y áreas verdes

Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acero cuyo diseño previo será aprobado por la Dirección de Planificación y Proyectos, cuyas alturas no sobrepasarán los 0.30 m. en parterres y 0.60 m. en áreas verdes.

Artículo 215.- Elementos de salud pública e higiene.

Baño público

Su instalación no debe obstruir el espacio público. Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que pueden estar entre 200 m. y 500 m. Los baños pueden ser localizados en:

Parques: de acuerdo a la zonificación particular de cada parque.

El baño público es un elemento de uso individual, ya que no es conveniente tener unidades para más de una persona a la vez, por la volumetría resultante y el impacto urbano que ella genera.

Su limpieza debe realizarse mediante el uso de un fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpie el interior del módulo, pocos minutos después de accionar.

Los diseños y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Planificación y Proyectos.

Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314)

La separación de los basureros está en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto.

En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero, por lado, de

manzana.

Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica).

Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a una altura máxima de 0.80 m. sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0.80 m. y 1.20 m. Los basureros de sistema basculante deben estar previstos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

Artículo 216.- Pavimentos en espacios de circulación peatonal (REFERENCIA NTE INEN 2 301). Las superficies deben ser homogéneas, libre de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado, para los espacios exteriores.

Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm. en una profundidad máxima de 3 mm.

La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.

Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de pisos debe realizarse mediante un cambio de textura.

ARBORIZACIÓN URBANA

Artículo 217.- Criterios morfológicos de manejo. Es importante tener en cuenta la forma externa del árbol al momento de intervenir en diseños del paisaje urbano o bien cuando se busca un determinado comportamiento de la especie arbórea ante las influencias del medio ambiente.

El manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende:

a) Porte

De acuerdo al diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo, el porte de los árboles puede clasificarse en:

Pequeño: diámetros de copa menores a 2.50 m. Mediano: diámetros entre 2.50 y 5.00 m. Alto: diámetros mayores a 5.00 m.

El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte.

El tamaño de la raíz y la copa del árbol determinan la distancia de separación de siembra entre árboles. En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es: alto, distancia entre ejes de 10 a 15 m.; mediano de 5 a 7.5 m; bajo, mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

b) Densidad del follaje

La densidad del follaje incluye en la visibilidad, el paso de la luz solar, los vientos, los ruidos, los olores, la lluvia y la contaminación.

El árbol como barrera y filtro de partículas y gases contaminantes, es efectivo en la medida en que actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.



La profundidad de la masa arbórea está definida a más de la densidad y forma del follaje por el tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos:

Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 40 m. Árboles de hoja angosta requieren 60 m. Coníferas no resinosas requieren 80 m.

Las densidades de follaje se pueden clasificar en tres categorías:

- Alta: magnolia
- Media: acacia
- Baja: ciprés común, sauce, araucaria chilena

c) **Forma**

La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos:

Formas de palma,
Esférico,
Ovalado horizontal,
Cónico,
Globular,
Ovalado verticalada.

El tipo formal adecuado para un determinado sitio, depende de los efectos estético y funcional que se persigan.

d) **Permanencia**

Existen especies de árboles que pierden su follaje total o parcialmente a diversos intervalos de tiempo. En función de la permanencia del follaje, se pueden clasificar a los árboles en dos tipos: de hoja permanente y de hoja caduca.

En los sitios de la ciudad donde se requiera la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia o no del follaje es importante al momento de elegir una especie adecuada.

Artículo 218.- Criterios de manejo técnico ambientales. Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

a) **Siembra Natural:**

Para la siembra natural, el manejo del árbol es similar al descrito con anterioridad. La excavación para la siembra natural, se realiza con anticipación y debe ser adecuada al tamaño del pan de tierra, el promedio es de 1,20 m. de diámetro, una profundidad mínima de 0.60 m. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

b) **Crecimiento**

Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo.

Árboles plantados en su entorno agresivo, que se encuentra afectado por la contaminación y los desafueros de los peatones, requieren un crecimiento rápido a fin de superar en los primeros años de vida los embates del medio ambiente.



El tipo de crecimiento, así como la calidad de desarrollo, son función de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo sustentante.

En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

- Crecimiento lento: 15años
- Crecimiento medio: 5 a 15años
- Crecimiento rápido: 1 a 5 años

c) Mantenimiento

Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores y frutos pesados que caen dejando el suelo circundante sucio y resbaloso, presentando un peligro para el peatón especialmente para el no vidente. Estas especies deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.

d) Compatibilidad con otras especies

En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectan el entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.

SEÑALIZACIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 219.- Señalización (REFERENCIA INEN 2 239). Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

a) Tipos de señales:

Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos se debe utilizar siempre lo indicado en las NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:

Visuales; deben estar claramente definidas en su forma, color (contraste) y grafismo, deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.

Táctiles; deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.

Sonoras; deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

b) Ubicación:

Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1.40 m.).

Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2.10 m.

Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0.80 m. y

1.00 m.

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptible. Las señales de alarma audible deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

Artículo. 220.- Tránsito y señalización (REFERENCIA A NTE INEN 2 291). Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con capacidad y movilidad reducida.

Requisitos generales:

Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, establecimientos, iglesias, etc.), deben contemplar en su diseño, los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2 239, 2 240, 2 241, y 2242.

Requisitos específicos:

Cruces en vías, plazas y parques.

En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas con el símbolo universal y estar de acuerdo con la NTE INEN 2240.

Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el “Reglamento de señales, luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito” vigentes y en el CPE INEN 16 partes de 1, 2 y 3.

Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, ésta se debe implementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

REDES DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 221.- Generalidades. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulen en los artículos siguientes.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Cumandá.



Toda urbanización construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Artículo 222.- Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y Teléfonos. Los proyectos de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las respectivas Empresas EERSA, EP- CNT y EPMAPSAC

Artículo 223.- Sistema de abastecimiento de agua potable.

a) Dotación:

Estará sujeta a la dotación indicada por la EPMAPSAC, para la ciudad.

Para edificaciones de hasta 2 pisos y/o 400 m² de construcción se instalará acometidas con materiales que cumplan con las especificaciones técnicas, con un diámetro mínimo de 1/2 pulgada; en edificaciones mayores se requerirá de estudios hidrosanitarios.

b) Abastecimiento:

Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, o en caso de auto abastecimiento de una fuente específica, el mismo deberá ser aprobado por la EPMAPSAC.

c) Red de distribución:

El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones es de exclusiva responsabilidad de la EPMAPSAC, para lo cual el proyectista de la urbanización solicitará a la Empresa la aprobación del diseño y presupuesto de la red.

d) Período de Diseño:

Para establecer el período de diseño se tomarán en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que se van a utilizar, pero en ningún caso se proyectarán obras definitivas para un periodo menor a 30 años.

e) Caudales de Diseño:

Las redes de distribución deben tener capacidad para transportar la condición que resulte más crítica entre la demanda máxima horaria, y la demanda máxima diaria más los caudales de incendio.

$\text{Demanda Máxima Diaria} = 1.35 \times \text{Demanda Media Anual}$
 $\text{Demanda Máxima Horario} = 2.06 \times \text{Demanda Media Anual}$

f) Caudal de Incendio:

Los caudales de incendio para cada red de distribución se considerarán de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se indica en el cuadro siguiente:

Población de la zona de la presión (miles)	Caudal de incendio (l/seg)	No. de incendios
10-20	12	1 en el centro (C)
20-40	24	1 en C
40-60	2 x 24	1 en C y 1 en preferencia (P)
60-120	3 x 24	1 en C + 1 en P

g) Velocidades:

No hay limitaciones para velocidad mínima, preferiblemente deberán ser el orden de 1.00 a 1.50 m./seg. La velocidad máxima no deberá exceder de 3.00 m./seg., en la condición de mayores caudales en la tubería.

h) Presiones:

La presión mínima en la red principal deberá ser 15 m.c.a (metros de columna de agua). Y, en las redes secundarias de 10 m.c.a., en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 m.c.a.

La presión estática máxima no deberá exceder los 60 m.c.a. En caso en que se exceda el valor de 60 mca., si no hay posibilidad técnica/económica para abastecer el sector de otra zona, deberá instalarse válvulas reductoras de presión.

i) Hidrantes:

Se colocará de manera que un hidratante cubra un radio de 100 m., esto implica que deberá colocarse cada 200 m. alternados en calles paralelas. Será de diámetro de 3" o 4" y deberán estar alimentados por tuberías de 3" o 4" como mínimo respectivamente.

j) Diámetro Mínimo:

El diámetro mínimo estará determinado por la necesidad de abastecer hidrantes, por lo tanto será de 3" para establecer éstos. Podrán, sin embargo, colocarse tubería de 2" en tramos menores de 100 m., siempre y cuando no se requiera instalar hidrantes sobre ellos o en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión.

k) Materiales:

En la red de distribución se utilizará tubería de acero para tuberías mayores de 12" y podrá utilizarse PVC para diámetros menores o iguales a 12". La presión de trabajo será de 1.25 M.pa (Mega Pascales).

l) Profundidad:

Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1.20 sobre su corona.

m) Conexiones Domiciliarias:

Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la EPMAPSAC, la tubería puede ser de cobre, polietileno, PVC y se realizará una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, la misma que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento, o en la acera.

n) Reserva:

El volumen de reserva corresponde al 30% de la demanda máxima diaria.

Artículo 224.- Sistema de alcantarillado. Las aguas residuales, deberán integrarse al sistema de alcantarillado público existente. En caso de su inexistencia, los dueños de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se sujetarán a las disposiciones y normas técnicas de la EPMAPSAC, Departamento de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene Municipal, Consejo Nacional de Recursos Hídricos del Ministerio de Ambiente.

Para edificaciones de hasta 2 pisos y/o 400 m² de construcción se instalará acometidas de alcantarillado con un diámetro mínimo de 8 pulgadas o su equivalente en tubería de PVC u hormigón simple. En edificaciones mayores se requerirá de estudios hidrosanitarios.

En instalaciones especiales, tales como, establecimientos de salud, laboratorios, camales,

lubricadoras, lavadoras, talleres automotrices, aserraderos, planteles avícolas, ganaderos, y otros que usen con fines industriales, deberán contar con un sistema de tratamiento y depuración autorizado y supervisado por la EPMAPSAC.

Conexiones Domiciliarias

Como información para los planos de detalle, las conexiones domiciliarias, se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1.50 m. a la red matriz o canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm. o mayor, conforme a los requerimientos del urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45º a 60º y una pendiente entre el 2% y 11%.

Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con los lotes de la urbanización y están correlacionados con las áreas de aporte definidas en el proyecto.

Para las conexiones domiciliarias se podrá utilizar tubería de hormigón centrifugado, cemento, o PVC, según el material de la tubería matriz a la cual se va a empatar.

Tratamiento

En caso que la EPMAPSAC lo solicite, el urbanizador determinará los usos actuales del agua de las quebradas y ríos, abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario deberá solicitar a la EPMAPSAC el requerimiento o grado de tratamiento, que será diseñado por un ingeniero sanitario.

Para caudales sanitarios menores de 0.5 l/s se aceptarán fosas sépticas con su respectivo campo y fosa de infiltración, para caudales mayores deberá diseñar otro tipo de tratamiento como tanques Imhoff, tanques anaeróbicos u otro sistema que garantice un efluente depurado.

Cuerpo Receptor y Descarga

La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se transportará mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor que será designado por la EPMAPSAC, deberá considerar que en el futuro todas las descargas deben ser consideradas sus vertidos hacia los interceptores sanitarios considerados en el Plan Maestro.

Con carácter general no podrá efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se eliminen en el proceso de depuración.

La Empresa de Agua Potable y Alcantarillado de CUMANDÁ, podrá exigir instalaciones de pre-tratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos según la normativa de la empresa.

En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se deberá justificar ante la EP- EMAPAR y la Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene, sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, con el fin de proteger y no contaminar cursos de agua y medio ambiente del sector, conforme lo indicado en el literal k).

Artículo 225.- Redes de distribución de energía eléctrica. Para edificaciones que superen los 2 pisos y 400 m2 de construcción se requerirá de estudios eléctricos aprobados por la EERSA y firmados por un Ingeniero eléctrico registrado en la SENESCYT y en el libre ejercicio.

Campo de aplicación. El contenido de la normativa sobre redes de distribución y energía eléctrica, se encuentra orientado hacia el diseño de las redes de distribución en proyectos urbanísticos nuevos o remodelaciones de las redes de distribución de energía eléctrica que se incorporen al sistema de la EERSA.

En el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo a las regulaciones de la EERSA. Y debe ser realizado por un ingeniero eléctrico registrado en la SENESCYT y en el libre ejercicio.

Los parámetros y criterios que se asuman para el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica deben regirse a lo que establezca la EERSA.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada, en las calles que colinden con otras urbanizaciones o terrenos; el diseño debe incluir la demanda de los lotes ubicados a los dos lados de las calles. Las ampliaciones o modificaciones necesarias en las instalaciones existentes serán a costo de los usuarios.

Distancias mínimas de Seguridad a Líneas de energía eléctrica para zonas urbanas consolidadas. Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación horizontal de acuerdo a lo que establezca el CONELEC y la EERSA, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos etc., deberá mantenerse las distancias horizontales mínimas establecidas por el CONELEC y la EERSA, al conductor más cercano de la línea o su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, o en las aceras de las calles; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por el CONELEC y la EERSA durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o sub transmisión, dentro de las franjas de seguridad a ambos lados del eje de la línea no deberán sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser representada tanto en la siembra de árboles a nivel del parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Zonas urbanas no consolidadas. En el caso de que planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, o en las aceras de las calles; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por el CONELEC y la EERSA durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten. Igualmente, dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen de 4 m. en su máximo desarrollo.



En los casos en los que los terrenos de la urbanización a proyectar se encuentren en hondonadas, dentro de la franja de seguridad se permitirá construcciones sólo cuando el punto más alto de la edificación se encuentre a una distancia vertical superior a 16 m. al conductor más bajo de la línea.

Distancias mínimas de seguridad entre las edificaciones y las líneas de energía eléctrica:

Se observarán las establecidas en el Acuerdo Ministerial 002-2011 del CONELEC y que constan en el PUGS.

Casos Especiales

Los casos especiales no contemplados en esta Ordenanza serán resueltos mediante una solicitud por escrito de la parte interesada, cualquier resultado dependerá de la inspección y análisis respectivo.

Tipo de Postes y estructuras Los postes y estructuras que se empleen para líneas y redes de energía eléctrica deberán cumplir con las especificaciones establecidas por las Instituciones Nacionales que norman y rigen el sector eléctrico y la EERSA.

La determinación del tipo y características de postes o estructuras y sus cimentaciones será realizada en el diseño por el profesional responsable.

La ubicación y características de los postes o estructuras elegidos, en lo posible evitarán obstaculizar la circulación peatonal.

La EERSA entregará los planos correspondientes con la señalización de las rutas de las líneas de 69 Kv. y 230 Kv, existente a la fecha ubicadas en el área urbana de la ciudad de Cumandá, así como las existentes en el área rural comprometiendo a la actualización, de dichos planos luego de construir una variante o nuevas líneas.

Artículo 226.- Sistema de distribución de la red telefónica. Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo.

Cuando la urbanización proyectada necesite de 250 o más líneas telefónicas, se destinará un lote de terreno, mínimo de 100 m², 10 m. de largo por 10 m. de ancho para la construcción de la central telefónica, de acuerdo a lo que dispone el Reglamento de abonados de la EP-CNT. El lote de terreno será de propiedad municipal y se entregará en comodato a EP-CNT. Esta superficie no será imputable al porcentaje de área para equipamiento que de conformidad con la ley y ordenanzas municipales está obligado a dejar el urbanizador.

Artículo 227.- Instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial e industrial. Esta norma establece las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar, reformar las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial y/o industrial así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible, de conformidad con la norma NTE INEN2-260-2000.

La responsabilidad del manejo del gas en las instalaciones antes señaladas es del proveedor del gas combustible.

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA DIMENSIONES DE LOCALES

Artículo 228.- Bases del dimensionamiento. Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación de aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Artículo 229.- Altura de locales. La altura mínima de los locales habitables será de 2.30 m. entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso, en caso de locales cuyos usos no sean de vivienda sean estos comercios u oficinas la altura mínima será de 2.70 m.

Artículo 230.- Altura de locales en sótanos. Los sótanos no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.

Artículo 231.- Profundidad de los locales habitable. La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la

siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9.00 m.

Artículo 232.- Baños. Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en esta Ordenanza.

Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías, ni cocinas.

Dimensiones mínimas de baños:

- Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0.10 m.
- Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0.15 m.
- Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0.50 m.

No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m², con un lado de dimensión mínima de 0.80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias. Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante. Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293:2000).

Urinarios:

El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser 0.40 m. y para adultos 0.60 m.

Artículo 233.- Mezanine. Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

- Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- No se utilice como cocina.
- Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
- Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.
- La altura mínima será de 2.10 m.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Artículo 234.- Locales habitables y no habitables. Para los efectos de esta Ordenanza, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, de planchar, despensas, repostería, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos, sótanos y similares.

Artículo 235.- Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables. Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. Ventanas Referencia (NTE INEN 2 312).- Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.

Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2067.

La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Artículo 236.- Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables. Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación y deberán cumplir con lo estipulado en esta normativa, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y prevención de incendios.

Artículo 237.- Ventilación e iluminación indirecta. Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

- Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios.
- Los comedores anexos a salas de estar.
- Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- Los locales cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta en no más de 3 m.
- Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
- Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Artículo 238.- Ventilación por medio de ductos. No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no sea inferior a 0.32 m², con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m.

La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.

En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 1 m. como mínimo.

Artículo 239.- Locales a nivel del terreno. Cuando el piso de locales se encuentra en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0.10 m. por lo menos, sobre nivel de acera o patio adyacente.

Artículo 240.- Muros en sótanos. Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0.20 m. sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Artículo 241.- Patios de iluminación y ventilación. Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establezcan en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiendo resaltes de fachada de 0.20 m. máximo.

Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Artículo 242.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación. Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 metros, hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos, deberá ser de 12 m²., considerando hasta 3 m. la dimensión adecuada para el lado menor.

Artículo 243.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables. Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6.00 m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2.00 m., hasta una altura máxima de tres plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a 9 m².

Artículo 244.- Cobertura y ampliaciones en patios. No se permitirán cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta normativa.

Artículo 245.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares. Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura, su lado y superficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones del Art. 249 de la presente sección.

Artículo 246.- Ventilación mecánica. Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- Lugares cerrados destinados a permanencia de personas y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m³. por persona.
- Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- Locales ubicados en sótanos donde se reúnan más de 10 personas simultáneamente.
- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 247.- Circulaciones. La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes.

Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

Artículo 248.- Circulaciones horizontales (corredores o pasillos). Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público será de un 1.20 m. cuando las puertas se abran hacia el interior de los locales.
- Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2.20m.
- En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán diseñarse independientemente de las áreas de circulación.
- Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas a continuación.

Artículo 249.- Circulaciones verticales (escaleras). Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles aun cuando existan elevadores. Se calculará el número necesario de escaleras principales y su correspondiente ancho, de acuerdo a las distancias, capacidad y número de personas que transiten por ellas.
- b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a distancia mayor de 25.00 metros de alguna de ellas.
- c) En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán un ancho mínimo igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
- d) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera.
- e) Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y

- para comercios u oficinas con superficie menor de 100 m².
- f) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de veintiocho centímetros y la contrahuella una altura máxima de dieciocho centímetros, salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0.30 m. y la contrahuella no será mayor de 0.17 metros.
 - g) Las escaleras contarán preferiblemente con ocho contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
 - h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
 - i) El acabado de las huellas será antideslizante.
 - j) Toda escalera tendrá un descanso al inicio y final de la misma.
 - k) La caja de escaleras que no sean unifamiliares deberá construirse con materiales incombustibles.
 - l) Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior que facilite su aireación.

Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

USOS	ANCHO LIBRE MINIMO
Edificios públicos escalera principal (En caso de dimensión mayor a 1.50 m. 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)	1.50M.
Oficinas y comercios	1.20M.
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0.80 m.

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m². de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA	ANCHO MÍNIMO DE ESCALERA
Hasta 600 m ²	1.50 m.
De 601 a 900 m ²	1.80 m.
De 901 a 1.200 m ²	2.40 m.

Artículo 250.- Escaleras de seguridad. Son aquellas a prueba de fuego y riesgos, dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija, o en los que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Planificación y Proyectos, deberá plantearse escaleras de seguridad, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra incendios, y los siguientes requisitos:

- Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras ni para la antecámara.
- Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por dos horas y con ventilación propia.
- Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas en material incombustible y deberán tener cerradura hermética.

- La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 h. como mínimo.
- Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0.90 m² por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- La antecámara tendrá como mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo.
- Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella.
- Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.20 m. de ancho y 2.10m. de altura.

Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, como hoteles, hospitales, instituciones educativas, recreativas, culturales, sociales, administrativas, edificios de habitación, etc. que se desarrollen en altura y que superen los 5pisos.

Artículo 251.- Cubos de escaleras abiertos. Las escaleras abiertas al hall o a circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor al 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada.

Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1200 m² de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

Artículo 252.- Cubos de escaleras cerrados. Estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de 2 horas, dispondrá de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de 2 horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o que superen los 1200 m² de área total de construcción deberán contar con este tipo de escalera. Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m. como mínimo. Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$A = hs/200$ en donde:

A= Área en planta del ducto, en m²

h= Altura del edificio en m.

s= Área en planta del cubo de una escalera, en m².

Artículo 253.- Rampas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos.

- Tendrán una anchura mínima igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0.90m.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa

entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

- Rangos de pendientes de Rampas:

Longitud	Pendiente máxima (%)
Sin límite de longitud	3.33
Hasta 15 metros	8
Hasta 10 metros	10
Hasta 3 metros	12

- Los pisos serán antideslizantes.
- Cuando la rampa supere el 8% de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244.
- En rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m. se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.
- Rampas que salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2244.
- Las rampas que no sean en construcciones unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.
- Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:

El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m. Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m.; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Artículo 254.- Pasamanos en las circulaciones. Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 0.85 m. y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

ACCESOS Y SALIDAS

Artículo 255.- Generalidades. Todo vano que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Artículo 256.- Dimensiones mínimas. El ancho mínimo de accesos, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será siempre múltiplo de 0.60 m. y no menor de 1.20 m.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1.20 m. por cada 200 personas.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso y viviendas unifamiliares o departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0.90 m.

Artículo 257.- Accesos y salidas en locales de uso público. Los accesos que en condiciones

generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como un ancho mínimo de 1.80 m.

Toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Artículo 258.- Salidas de emergencia. Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos.
- Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y similares.

Artículo 259.- Salidas para evacuación. Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
- Las salidas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización de emergencia.
- Cada uno de los elementos constitutivos de las salidas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.

Si en las salidas para evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%, deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.

Toda escalera que forme parte de la salida para evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustible.

Artículo 260.- Señalización. Las salidas incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo IV Normas por Tipo de Edificación, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área al que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el Reglamento Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cumandá.

Artículo 261.- Puertas. Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos, locales y

centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
- Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20m.
- No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Artículo 262.- Vestíbulos. Las edificaciones que sobrepasen los 500.00 m² de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12.00 m²., cuyo lado menor sea de 3.00 m. Por cada 500.00 m². adicionales o fracción se aumentará en 0.50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso tendrá 1.20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1.20 m. de ancho.

El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Artículo 263.- Generalidades. Se aplicará de manera obligatoria lo señalado en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, expedido mediante Acuerdo Ministerial No. 01257 del 23 de diciembre del 2008.

Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaborarán las especificaciones técnicas de los materiales de construcción, prohibiéndose el uso de materiales altamente inflamables.

Las edificaciones deberán contar con todas las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando contruidos fueron objeto de ampliación, remodelación o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, podrá prohibir su ejecución.

En las construcciones ya existentes y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Artículo 264.- Precauciones durante la ejecución de las obras. Durante las diferentes etapas de la



construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y en caso de combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Éste deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Artículo 265.- Señalización de emergencia. Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser visibles, fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local al que presten protección. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante flechas indicadores, siempre y cuando prestaren el servicio exclusivo de emergencia.

Los colores, señales, símbolos de seguridad, como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Cumandá.

Artículo 266.- Disposiciones adicionales y soluciones alternativas. En caso de alto riesgo el Cuerpo de Bomberos del Cantón Cumandá, podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas. De igual manera aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su reglamento.

Artículo 267.- Casos no previstos. Los casos no previstos en esta sección, quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte el Cuerpo de Bomberos del Cantón Cumandá.

Artículo 268.- Ubicación de implementos. La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cumandá, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo 269.- Referencia a normas específicas. Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, para lo cual deberá cumplir con todas las normas y recomendaciones de:

La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC_SE_CG(Cargas No Sísmicas), NEC_SE_GC (Geotecnia y Cimentaciones), MEC_SE_DS_ (Peligro Sísmico) (Aprobados mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014); NEC_HS_VIDRIO (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015).

Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_AC (Estructura de Acero) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.

Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_HM (Estructura de Hormigón Armado) (Aprobado mediante Acuerdo



Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.

Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Estructuras de Madera) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.

Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Mampostería Estructural) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014 y las demás normas indicadas en el mismo.

Se aplicará el capítulo NEC_SE_VIVIENDA (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y los demás capítulos mencionados en el literal a, para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.

Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC_SE_RE (Riesgo Sísmico) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014) y de las demás normas indicadas en el mismo.

Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

CAPÍTULO IV NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN EDIFICIOS PARA HABITACIÓN

Artículo 270.- Alcance. Los siguientes artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes de la presente Ordenanza, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales.

Estas normas técnicas constructivas son de obligado cumplimiento para edificaciones de vivienda en el Cantón Cumandá, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

Artículo 273.- Unidad de vivienda. Para los efectos de esta normativa, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, una cocina, cuarto de baño y/o área de servicio.

Artículo 271.- Dimensiones mínimas de locales.

- Locales habitables. Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.00 metros libres.
- Dormitorios. En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio con superficie mínima de 8.10 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m. libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0.72 m² y ancho no menor a 0.60 metros libres.

- Los otros dormitorios dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54 m². y ancho no menor a 0.60 m. libres.
- Sala de estar. Tendrá una superficie mínima de 7.30 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
- Comedor. Tendrá una superficie mínima de 7.30 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70m.
- Cocina. Tendrá una superficie mínima de 4.50 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m. dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo de un ancho no menor a 0.55 m.
- Baños. Las dimensiones mínimas de baños serán de 1.30 m. el lado menor y una superficie útil de 3.00 m².
- Área de servicio. Tendrá una superficie de mínima de 2.25 m² ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1.50 m. libres.
- Área de secado. En toda vivienda se preverá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m.

Artículo 272.- Servicios sanitarios de la vivienda. Toda la vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios: cocina, fregadero con interceptor de grasas, baño, lavamanos, inodoro y ducha; y área de servicio.

Artículo 273.- Dimensiones de puertas. Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos, que deberán proveerse para las hojas de las mismas.

- Altura mínima: 2.10m.
- Anchos mínimos:
- Acceso a vivienda o departamento, salas y comedores cocinas y áreas de servicio: 0.90 m.
- Dormitorios: 0.80 m.
- baños: 0.70 m.

Artículo 274.- Antepechos. Para ventanas que presupongan peligro de caída la altura mínima de antepechos será de 0.90 m. medidos desde el nivel de piso terminado del local. En caso de que dicha altura sea inferior a la indicada, el proyectista diseñará adoptando medidas de seguridad.

Artículo 275.- Ventilación por medio de ductos. Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos:

- Viviendas unifamiliares con ductos de hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 con ventilación mecánica;
- En viviendas multifamiliares con alturas menores a tres pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m² con un lado mínimo de 0.20 en este caso la altura máxima del ducto será de 6m.;
- En viviendas colectivas de hasta 5 pisos el ducto tendrá como mínimo 0.20 m² y una altura máxima de 12 m.
- En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.18 m² libre de instalaciones.

Artículo 276.- Estacionamientos. Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo.

Artículo 277.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas.

Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 9.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m. hasta una altura máxima de tres pisos. Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6.00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Artículo. 278.- Corredores o pasillos (referencia NTE INEN 2 247). Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. de pasillo.

Artículo. 279.- Escaleras. Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares tendrán un ancho libre mínimo de 0.90 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol (áreas menores a 100 m²). En edificios de apartamentos el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera. En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m. Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $60 < (2ch + h) < 64$, donde ch = contrahuella y h = huella. En este caso, la huella no será menor a 0.26 m.

Artículo 280.- Elevadores y/o ascensores. Todo edificio de más de 4 plantas en total debe contar con elevador.

EDIFICIOS DE COMERCIOS Y OFICINAS

Artículo 281.- Alcance. Los edificios destinados a comercios, oficinas, centros comerciales o locales comerciales que sean parte de edificios de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de la presente Ordenanza.

Artículo 282.- Galerías. En centros comerciales se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados.

Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos, hasta los 80,00 m. de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 4.00 m. Por cada 20.00 m. de longitud adicional o fracción, el ancho deberá aumentar 1.00 m. Cuando la galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas, la longitud máxima permitida será de 30.00 m. y el ancho mínimo de 6.00 m. Por cada 10.00 m. de longitud en exceso o fracción, se deberá aumentar 1.00 m. de ancho.

Artículo 285.- Mezanine. Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Artículo 283.- Ventilación. La ventilación de locales habitables de carácter comercial y locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital para lo cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie útil de planta del local.

Artículo 284.- Servicios de sanitarios en oficinas. Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100.00 m². dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos.

Por cada 100.00 m² de oficinas en exceso o fracción mayor de 20.00 m², se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo 285.- Servicios sanitarios en comercios. Todo local comercial hasta 50.00 m² de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos.

Cuando el local supere los 100.00 m² dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Artículo 286.- Dimensiones de puertas. Se adoptarán las siguientes dimensiones: Altura mínima: 2.10 m.

Anchos mínimos:

- Acceso a comercios individuales: 0.90 m.
- Comunicación entre ambientes de comercio: 0.90 m.
- Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN 2309:2000.

EDIFICACIONES PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Artículo 287. Alcance. Para los efectos de la presente Ordenanza, se considerarán edificios para espectáculos deportivos, todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, polideportivos y otros de uso semejante.

Artículo 288.- Graderíos. Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 0.45 m.
- La profundidad mínima será de 0.70 m.

Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 3.00 m.

El ancho mínimo por espectador será de 0.60 m.

Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.

En caso de utilizar madera en los graderíos, ésta deberá ser madera dura (condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0.05 m.

Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre dos tabloncillos consecutivos no podrá ser mayor 0.01 m. En caso de tabloncillos apareados, su separación no excederá de 0.05 m. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Artículo 289.- Graderíos sobre terreno natural. Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Artículo 290.- Circulaciones en el graderío. Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor a 1.20 m.

Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada 10 filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desembocan a ellos entre dos puertas contiguas.

Artículo 291.- Salidas. Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca. El número de bocas de salida estará en relación a la capacidad del escenario y deberá garantizar la evacuación en máximo 4 minutos.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Artículo 292.- Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos. Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicar a discapacitados motores, en planta baja o una zona de fácil visibilidad y cercana a los accesos y salidas.

La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Se realizará un corte (rampa) de ancho de 1.00 m. en el extremo de todo escalón que impida la libre circulación y accesibilidad para discapacitados o de movilidad reducida, ya sea desde la vía pública hacia la sala, como también hacia la zona de servicios, boletería y/o sanitarios. Cuando se construyan en lugares de espectáculos públicos desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad a personas discapacitadas, estos deberán contar con rampas que faciliten la llegada de los referidos usuarios.

Artículo 293.- Taquillas. Las taquillas tendrán como mínimo 1.50 m. de ancho y una altura mínima de 2.05 m., se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

Artículo 294.- Servicios sanitarios. Cumplirán con las siguientes recomendaciones:

Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.

Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.

Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.

En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua potable.

Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.

Se instalará servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 295.- Servicio médico de emergencia. Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros



auxilios y servicios sanitarios, con área mínima de 36 m².

Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1.80 m. como mínimo.

Se dará facilidad para el ingreso de ambulancias.

EDIFICACIONES PARA ALOJAMIENTO

Artículo 296.- Alcance. Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas tales como: hoteles, residencias, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de esta normativa que les fueren aplicables.

Artículo 297.- Clasificación. Los establecimientos hoteleros, especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

a) Establecimientos hoteleros

Hoteles:

- 1.1 Hotel
- 1.2 Hotel residencia
- 1.3 Hotel apartamento

Pensiones y Hostales:

- 2.1 Hostales
- 2.2 Hostales Residencias
- 2.3 Pensiones

Hosterías y Moteles:

- 3.1. Hosterías
- 3.2. Moteles

b) Establecimientos extra-hoteleros:

Apartamentos Turísticos
Campamentos de Turismo o Camping

Artículo 298.- Definiciones. Establecimientos hoteleros:

Hotel. Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual presta al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones, éstos pueden ser calificados como:

- Cinco estrellas: Gran lujo y lujo.
- Cuatro estrellas: Primera superior y primera turista
- Tres estrellas: Segunda
- Dos estrellas: Tercera
- Una estrella: Cuarta

Hotel Residencia. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de



servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel Apartamento (Apart Hotel). Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrán de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

Hostal. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

Hostal Residencia. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

Pensión. Es todo establecimiento hotelero, que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

Hostería. Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de 12 habitaciones.

Motel. Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá y próximos a las carreteras, en el que preste servicio de alojamiento en habitaciones, con baño completo y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

Artículo 299.- Dormitorios. Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo a las siguientes categorías:

1. En hoteles de lujo la superficie mínima será de 20.00 m² para habitaciones dobles, cuyo lado menor será de 4.00 m.; para habitaciones simples será mínimo de 14.00 m² con un lado menor de 3.20 m. Contarán además con un cuarto de baño de 5.00 m². como mínimo de superficie.
2. En los establecimientos de primera categoría, la superficie mínima será de 16.00 m² con un lado mínimo de 3.90 m. para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11.00 m² con un lado no menor a 2.60 m. Tendrán un cuarto de baño con un área mínima de 3.00 a 4.00m².
3. En los de segunda y tercera categoría será de 15.00 m², con un lado mínimo de 3.90m. en las habitaciones dobles y para las individuales será de 10.00 m², con una dimensión mínima de 2.60 m. Contarán también con un cuarto de baño de 3.50 m² como mínimo.
4. Para los establecimientos hoteleros de cuarta categoría, las habitaciones dobles tendrán una superficie mínima de 14.00 m² con un lado menor de 3.90 m. y para las individuales será de 9.00 m² con un lado menor de 2.60 m. El 50% de las habitaciones estará equipado con cuartos de baño con ducha, lavabo e inodoro. El restante 50% con lavabo e inodoro. Tendrán

una superficie mínima de 2.50 m².

5. Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Artículo 300.- Locales comerciales. Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales, no obstruya la circulación.

Artículo 301.- Bares. Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezca a la clientela música de baile o concierto.

En los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá estar instalado en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Artículo 302.- Comedores. Los comedores tendrán ventilación al exterior, o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire.

Dispondrán en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

El requerimiento de área para comedores dependerá de la categoría del establecimiento:

Para los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, se considerará un área mínima de 2.50 m² por habitación.

Artículo 303.- Cocinas. Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad del establecimiento:

Los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera, superior y turista deberán contar con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientemente, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será de por lo menos el equivalente al 70 y 80 % del área de comedor y de cocina fría.

Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.

Los establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de oficina, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.

Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente al 60% del comedor.

Artículo 304.- Salones de uso múltiple. Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área de recepción con guardarropas, baterías

sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1.20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Artículo 305.- Servicios sanitarios. Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de gran lujo, lujo, primera, superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Artículo 306.- Vestíbulos. La superficie de los vestíbulos, estará en relación directa con la capacidad receptiva de los establecimientos, debiendo en todo caso, ser suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tenga un área mínima de 12.00 m², cuyo lado menor será de 2.60 m.

En los establecimientos clasificados en las categorías de 5, 4 y 3 estrellas, cualquier que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales, deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, con alfombras, moquetas y otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, primera, superior, turista y segunda categoría: se diferenciará la recepción de la conserjería y se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; también baterías sanitarias generales independientes para hombres y mujeres.

El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Artículo 307.- Pasillos. El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo y lujo será de 2.10 m., en los de primera superior y turista será de 1.50 m.; en los de segunda, tercera y cuarta categoría será de 1.20 m.

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos.

Artículo 308.- Escaleras. La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se ubicará la señal muy visible, en cada planta, del número de piso correspondiente.

- El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:

- En los establecimientos hoteleros de gran lujo el ancho mínimo deberá ser de 2.10 m. y en los de lujo el ancho mínimo 1.80 m.
- En los de primera categoría superior y turista, será de 1.50 m. mínimo.
- Para los de segunda, tercera y cuarta categoría se considerará como mínimo 1.20 m.

Artículo 309.- Dotación de agua. El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera categoría, superior y turista y segunda categorías respectivamente, y de 75 litros en los demás. Se dispondrá de una reserva de agua que permita solventar este requerimiento.

Un 20% del citado suministro, será de agua caliente. La obtención de agua caliente, a una temperatura mínima de 55º grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Artículo 310.- Generador de emergencia. En los establecimientos de gran lujo y de lujo, existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera, superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar básicos a las áreas sociales, dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas.

Artículo 311.- Tratamiento y eliminación de basuras. La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contar con medios adecuados de recolección, transporte almacenamiento y disposición final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos y que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

En ningún caso será menor a 2.00 m² con un lado mínimo de 1.00 m. El volumen de los contenedores que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m³ por habitación.

ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES

Artículo 312.- Objeto. Los siguientes artículos de esta sección a más de las pertinentes de la presente normativa, regularán los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de las edificaciones destinadas a la comercialización de derivados de petróleo situadas dentro del Cantón Cumandá.

Artículo 313.- Alcance. Los establecimientos autorizados a operar en el país en el campo de la comercialización de derivados de petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de operaciones hidrocarburíficas en el Ecuador (Decreto 1215- R.O. 265- 13/2,2000) y la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 314.- Procedimiento. Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- Informe de compatibilidad (Cuadro de usos y sus Relaciones) y Factibilidad de implantación de uso de suelo.

- Licencia Urbanística de edificación.
- Informe aprobatorio de finalización de edificación.

Artículo 315.- Clasificación de los establecimientos. Los establecimientos a que se refiere esta sección se clasifican de la siguiente manera:

- Gasolineras
- Estaciones de servicio
- Depósitos y surtidores privados
-

Artículo 316.- Definiciones.

Gasolineras. Establecimiento destinado para la venta al detal de gasolinas, diesel al público en general, suministrándolos directamente a través de surtidores.

Estaciones de servicio. Establecimientos que a más de incluir una gasolinera prestan uno o más de los siguientes servicios:

- Lavado.
- Engrasado.
- Cambio de aceites.
- Afinamiento de motores.
- Alineación y balanceo.
- Vulcanización al frío.
- Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.
- Cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

Depósitos y surtidores privados. Surtidores de combustible o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Artículo 317.- Condiciones del terreno. Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Gasolineras:
 - Frente mínimo del terreno: 50.00 m.
 - Fondo mínimo del terreno: 30.00 m.
 - Observancia: conforme a derecho de vía.
- b) Estaciones de servicio:
 - Frente mínimo del terreno: 50.00 m.
 - Fondo mínimo del terreno: 40.00m.
 - Observancia: conforme a derecho de vía:

Los terrenos situados en la zona urbana, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Gasolineras:
 - Frente mínimo del terreno: 30.00 m.
 - Área mínima del terreno: 750.00 m².

b) Estaciones de servicio:

- Frente mínimo del terreno: 30.00 m.
- Área mínima del terreno: 1000.00 m².

Artículo 318.- Distancias mínimas de localización. Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los centros geométricos de los lotes respectivos:

- A 200.00 m. a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en dos o más niveles y túneles vehiculares.
- A 150.00 m. de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico.
- A 200.00 m. de radio de establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, etc. y otros lugares calificados como de aglomeración humana por la Dirección de Planificación y Proyectos.
- A 1.000,00 m. de radio de plantas envasadoras de gas y centros de acopio aprobados por el Municipio.
- A 500.00 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
- A no menos de 100.00 m. de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
- A una distancia no menor de 50.00 m. de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
- A 150.00 m. del cruce o punto de llegada o enlace entre vías colectoras, arteriales y expresas.

Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro:

- Del perímetro del núcleo central de la Ciudad.
- En los lugares donde las líneas de distribución para servicios particulares o de alumbrado público sean aéreas, éstas deberán ser sustituidas por instalación subterránea hasta una distancia no menor a 20.00 m. de los límites de la gasolinera.
- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho.
- En el Cantón Cumandá deberá existir una distancia mínima de 300.00 m. entre gasolineras.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1: 1000.

Artículo 319.- Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán 15.00 m. en vías arteriales y colectoras.

En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 5.00 m., ni mayores a 8.00 m. medidos perpendicularmente al eje de los mismos. En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7.00 m. y de 10.00 m. como máximo.

En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será como mínimo 12 m. y máximo 15 m. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.

El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será 12.00m. para vehículos de carga, autobuses, y de 6.00 m. para los demás vehículos.

El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a 45° ni menor a 30°. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3 m. del borde de la superficie de rodadura.

Toda estación de servicio o gasolineras, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida.

En los casos en que una gasolinera o estación de servicio se vaya a construir sobre rellenos éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá un estudio de suelos.

La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores, y deberá tener una pendiente mínima positiva de 1% desde la línea de fábrica.

Artículo 320.- Características de los tanques de almacenamiento. Los tanques serán subterráneos y protegidos exteriormente contra corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como por las sobrecargas que deben soportar.

Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4.00 mm. para tanques de hasta 5.000 galones y de 6.00 mm. para tanque entre 5 y 10.000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1.00 m., las excavaciones serán rellenas con material inerte como arena.

Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos, los tanques serán ubicados dentro de una caja formados por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.

Los bordes superiores de los tanques quedarán a 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular y a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado cuando no haya tráfico vehicular.

No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.
La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00

m. como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación propia del establecimiento.

Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo.

La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5.00 m. a cualquier edificio.

Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de ventilación (desfogadero de vapores) de un diámetro mínimo de 38 mm. y construido de acero galvanizado con la boca de desfogue a una altura de 4.00 m. sobre el nivel de piso terminado y situado en una zona totalmente libre de materiales que



puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura y otros).

Artículo 321.- Islas de surtidores. Deberán observar las siguientes disposiciones. Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima sobre el pavimento de 0.15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.

En caso de existir circulación de vehículos por ambos lados de la isla, el ancho de la zona de abastecimiento no será menor a 8.00 m., cuando la circulación no sea por ambos lados, el ancho de la zona de abastecimiento no será inferior a 6.00 m.

Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor deberá disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.

Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.

Las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los vehículos para su servicio, estarán provistas de una cubierta (marquesina) cuya altura mínima será de 4.50 m. desde el nivel de piso acabado al cielo raso, la isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación del suelo.

Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6.00 m. y de 8.00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.

Artículo 322.- Redes de drenaje. Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 mm. y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 mm., medidos desde la generatriz superior de la tubería.

La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.

La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal, o en su defecto se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.

Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo que se depurarán mediante separador de grasas, y por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.

Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases o serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tubería serán herméticas.

Artículo 323.- Instalación de bocas para llenado. Deberán tener las siguientes características:

- Serán de acero galvanizado de 4 pulgadas de diámetro.
- Estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas diferenciadas para cada producto.
- Su instalación deberá situarse de tal manera que los edificios vecinos y de sus propias edificaciones, queden protegidos de cualquier derrame, y estarán ubicadas mínimo a 5.00 m.
- Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:
- Azul: Gasolina extra, Blanca: Gasolina súper, Amarillo: Diésel 1 y 2.

Artículo 324.- Servicios. Todas las gasolineras y estaciones de servicio, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

Servicios Higiénicos para clientes y público:

- Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres.
- Un inodoro, un lavamanos para mujeres.
- Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

Servicios Higiénicos para empleados:

- Un inodoro
- un urinario
- un lavamanos y ducha con agua caliente
- vestidor con cancelles.

Surtidores de agua, con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.

Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.

Se recomienda la existencia de por lo menos un teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento de la gasolinera, para facilitar las llamadas de auxilio en casos de emergencia y gabinetes de primeros auxilios debidamente abastecidos.

Se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5.00 m. de los depósitos de combustible o materiales inflamables.

Se permitirá el funcionamiento de una cafetería, siempre y cuando se construya a una distancia de 10.00 m. de cualquier instalación destinada a la descarga de combustibles y a 20.00 m. del surtidor más cercano.

Artículo 325.- Lavado y lubricado. El servicio de lavado y lubricado debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubiertas de altura mínima necesaria para evitar la emanación de residuos a la atmósfera, en el caso de adosamientos deberá contar con muros de protección.

Los cajones destinados a estos servicios deben tener como medidas mínimas 4.00 m. de ancho por 9.00 m. de fondo y altura de 5.20 m. para automóviles y camiones.

Entre un cajón y otro debe existir una mampara divisoria.

Todos los muros y mampara deben estar recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2.50 m.

Las aguas recolectadas en estas zonas deberán pasar por un sistema eliminado de arenas, grasas y aceites, antes de continuar hacia la red interna de drenaje. Se instalará un sistema de arenero y trampa de grasas por un cajón lavado y engrasado.

Toda el área de estos servicios, será pavimentada con materiales antideslizantes, impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a lo dispuesto anteriormente para las gasolineras.

Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.

Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6.00 m. de los tubos de ventilación, bocas de llenado y surtidores.

Artículo 326.- Protección ambiental. Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustible en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.

Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.

Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas, dispuestos a los respectivos distribuidores de combustible y lubricantes.

Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.

En caso de existir fuentes generadoras de ruido (compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.) las áreas donde se ubiquen las mismas deberán ser aisladas acústicamente.

Artículo 327.- Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo). Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.

Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.

Estarán dotados como mínimo de 3 extintores de polvo químico de 5 Kg. de capacidad cada uno.

Estos locales serán construidos con materiales incombustibles. Los pisos serán completamente horizontales, de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, y otros.



El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m² y una altura mínima de 2.30 m.

MECÁNICAS, LUBRICADORAS, VULCANIZADORAS, LAVADORAS Y SITIOS PARA CAMBIOS DE ACEITE.

Artículo 328.- Alcance. Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Manejo Ambientalmente Adecuado de Aceites Usados, con las normas señaladas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en esta Ordenanza.

Artículo 329.- Clasificación. Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, son establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

Taller automotriz. Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.

Mecánica automotriz. Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.

Mecánica automotriz semipesado. Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.

Mecánica automotriz pesada. Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas trailers y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.

Mecánica en general. Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.

Vulcanizadoras. Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

Lavadoras. Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, y otras actividades afines que tiene que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.

Lubricadoras. Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

Artículo 330.- Localización. La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, se sujetará a las siguientes condiciones, además de las señaladas en el PUGS.

En ningún caso se podrá utilizar el espacio público (aceras, calzadas, etc.), para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, vulcanizadoras, cambios de aceite y similares.

No podrán instalarse a menos de 100.00 m. de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.

No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos.

Las lubricadoras y los sitios destinados a cambios de aceite, no podrán localizarse en lugares en donde la Dirección de Planificación, determine como centros de aglomeración; identifique riesgos al ambiente; en quebradas, rellenos, taludes u otros lugares relacionados con su funcionamiento.

Artículo 331.- Normas específicas.

- a) Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:
- Lavadoras. mayor a 30 m² de área útil del local.
 - Lubricadoras. mayor a 30 m² del área útil del local.
 - Mecánica automotriz liviana. 20 m² por vehículo.
 - Mecánica automotriz semipesado. 30 m² por vehículo.
 - Mecánica automotriz pesada. 40 m² por vehículo.
 - Taller automotriz. 50 m² de área útil del local.
 - Mecánica general. 50 m² de área de trabajo.
- b) Las áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:
- Cambios de aceite. de 20 a 50 m² de área útil del local.
 - Vulcanizadora artesanal. de 20 a 50 m² de área útil del local.
 - Vulcanizadora industrial. > a 50 m² de área útil del local.
 - Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 m².

Artículo 332.- Normas mínimas de construcción. Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- Materiales- Serán enteramente contruidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- Pisos. El piso será de hormigón o pavimento, puede ser recubierto con material cerámico antideslizante y de alto tráfico.
- Cubiertas. Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
- Rejillas. El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
- Revestimientos. Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.
- Cerramientos. Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.
- Altura mínima. La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.

Artículo 333.- Servicios sanitarios. Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de



acuerdo a la siguiente relación:

- Hasta 500.00 m². de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
- Por cada 500.00 m²., en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Artículo 334.- Elevadores y rampas. Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3.00 m.

Artículo 335.- Adecuación o reubicación de establecimientos. Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta sección, tendrán (Cuatro) años de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la Autoridad Municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes.

Artículo 336.- Protección contra incendio. Los establecimientos indicados en esta sección, se construirán con materiales contra incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de (6.00 m.) seis metros.

FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Artículo 337.- Protecciones. El área donde se instalen aparatos mecánicos, deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2.00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Artículo 338.- Servicios sanitarios. Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la Autoridad Municipal respectiva.

Artículo 339.- Primeros auxilios. Las ferias con aparatos mecánicos, estarán equipadas con servicios de Primeros Auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia no menor 20.00 m.

ESTACIONAMIENTOS

Artículo 340.- Alcance. Las disposiciones de esta sección y las demás pertinentes de la presente Ordenanza, afectarán a todo tipo de edificación, en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Artículo 341.- Clasificación de estacionamientos. Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos en los siguientes grupos:

Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, SUV, camionetas.

Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes.

Los sistemas de estacionamientos de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

- Estacionamientos dentro del lote para la vivienda.
- Estacionamientos en la vía pública.
- Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios).

Artículo 342.- Estacionamientos en la vía pública. Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías, mencionados en el Capítulo II sección III referida a diseño vial, de la presente Ordenanza. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

No podrá destinarse a accesos de estacionamientos más del 40% del frente del lote.

Uso de retiros: Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en los siguientes casos:

A nivel de planta baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación y Proyectos.

Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento:

Estacionamiento	A	B	C
En 45°	3.40	5.00	3.30
En 30°	5.00	4.30	3.30
En 60°	2.75	5.50	6.00
En 90°	2.30	4.80	5.00
En paralelo	6.00	2.20	3.30

Artículo 343.- Anchos mínimos de puestos de estacionamientos. Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente detalle:

- Anchos mínimos de puestos de estacionamiento: Lugar de emplazamiento para automóviles livianos
- Abierto por todos los lados o contra un obstáculo 4.80 m. x 2.30 m.
- Con pared en uno de los lados 4.80 m. x 2.50 m.
- Con pared en ambos lados (caja) 4.80 m. x 2.80 m.
- Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad.
- Ancho: 3.50 m. = Área de transferencia: 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m. Largo = 4.80 m.

CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS

USO	GENERAL	AREA	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
1 USO RESIDENCIAL				
Vivienda menor a 65 m ² del área total	1 por cada 2 viviendas	1 c/8 viviendas		
Vivienda mayor a 65 m ² hasta 120 m ² del área total	1 por cada vivienda	1 c/8 viviendas		
Vivienda mayor a 120 m ² del área total	2 por cada vivienda	1 c/8 viviendas		

USO	GENERAL	AREA	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
2 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS				
Centros de diversión	1 por cada 10 asientos			
Oficinas Administrativas en general y comercios menores a 250 m ²	1 por cada 50 m ² + 1 por la fracción mayor o igual a 25 M ²	1 c/200 m ²		
Comercio de menor escala hasta 500 m ²	1 por cada 25 m ²			10 % del área construida en la planta baja
Centros de comercio de hasta 1000 m ²	1 por cada 20 m ²			10 % del área construida en planta baja
Centros comerciales mayores a 1000 m ²	1 por cada 15 m ²			10 % del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones			Dentro del predio
3 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS				
Educación Preescolar	2 por cada aula			Dentro del predio
Escolar Secundaria	5 por cada aula			
Superior	10 por cada aula			
Cultural, bienestar social, recreativo, Deportes, Religioso.	1 por cada 25 asientos			Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas (2)		1 por cada 10 camas	Dentro del predio
4 INDUSTRIAL Y BODEGAS				
Industria	1 por cada 100 m ² de construcción			Dentro del predio
Bodegas comerciales	1 por cada 100 m ² de construcción			Dentro del predio

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán estacionamientos para visitas.



Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en esta Ordenanza:

El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres, ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Dirección de Planificación y Proyectos.

Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% en dirección de la pendiente, con excepción de los lotes con pendientes positivas o negativas laterales en los que se permitirá realizar los cortes pertinentes en la acera para facilitar la accesibilidad, en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica.

El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3.00m.).

Toda edificación que al interior del predio tuviese más de Diez puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Ésta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.

En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales a excepción de las edificaciones protegidas. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote. En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros cuarenta centímetros y máxima de tres metros y medio. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a doscientos metros cuadrados hasta ciento cincuenta metros cuadrados podrá exonerarse el cincuenta por ciento del número de estacionamientos; en lotes menores a ciento cincuenta metros podrá exonerarse el cien por cien del número de estacionamientos requeridos.

Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o (licencia urbanística de edificación), en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en esta Ordenanza, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas; coliseos, plaza de toros, estadios, y mercados.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación y Proyectos. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.

No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o

iguales a 300 m², podrán planificarse con estacionamientos.

IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 344.- Afectación. Aféctese para uso industrial, las áreas identificadas para este uso en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS, dentro del Cantón Cumandá, conforme al plano de uso de suelo.

Artículo 345.- Alcance. Todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con los demás de esta Ordenanza que les fueren aplicables. Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial, las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las ordenanzas respectivas.

Artículo 346.- Prioridad. Determínese como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas identificadas según los límites establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS, en lo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de ocupación de suelo, retiros y forma de ocupación.

Artículo 347.- Calificación. Dispónese la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual, para relocalizar aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 3 años para su movilización.

Artículo 348.- Iluminación. Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

Artículo 349.- Ventilación. Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m³. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m³. por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan que, interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas "o explosivas" no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas, en casos en que se justifique podrán construir pozos de ventilación. Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previa a la salida al ambiente externo.

Artículo 350.- Ventilación mecánica. Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.
- Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Artículo 351.- Temperatura. En los locales de trabajo cerrados se deberán mantener una temperatura que no exceda de los 28 grados centígrados, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Artículo 352.- Prevención y control de la contaminación por ruidos. Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por ruidos, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 7789. (R.O. 56012/11/1990).

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva. Deberán observarse las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo publicado por Decreto Ejecutivo 2393 del 17 de noviembre de 1986.

Artículo 353.- Prevención y control de la contaminación de las aguas. La prevención y el control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144; y conforme con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera que la Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene Municipal emitiera, entre otras:

Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.

Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los efluentes líquidos no tratados.

Se prohíbe la infiltración de efluentes industriales no tratados.

La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Cumandá fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la

instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:

- No se descargará a los colectores de aguas servidas.
- Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40 grados C.
- Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50mg/l.
- Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
- Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
- Aguas con pH menor de 5,0 o mayor de 9,0.
- Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10ml/l.
- El caudal máximo será de 1,5 veces el caudal promedio horario del sistema de alcantarillado.
- Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.

Artículo 354.- Requisitos complementarios y prohibiciones. Las industrias, equipamientos anexos, aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico un Estudio de Impacto y Plan de manejo Ambiental para prevenir y controlar todo tipo de contaminación y riesgos ambientales inherentes a sus actividades.

- Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental conjuntamente con el Plan de Manejo Ambiental.
- Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
- Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- Las industrias de materiales de construcción, y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como material pétreo, cementos, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, mediante humectación controlada, cobertura con lonas, o plásticos, para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuos sólidos y riesgos inherentes a su actividad.
- Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Artículo 355.- Calidad espacial. Todos los locales funerarios (cementeros, criptas, salas de velación y funerarias deberán tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

- Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.
- Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.
- Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.
- Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.
- Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2.00 m. de altura, que permita aislarlo del exterior.

Artículo 356.- Retiros. Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Artículo 357.- Circulación. Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1.80 m.
Circulaciones entre tumbas	1.80 m.
Circulaciones entre columbarios	1.80 m.
Circulaciones entre nichos de inhumación	2.60 m.
Circulación entre sectores	2.60 m.
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1.20 m.
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8.00 m. (5 de calzada y 1.5 m. de veredas a cada lado).

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 m. Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.

Artículo 358.- Espacios por zonas y dimensiones. Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas.

Artículo 359.- Zona administrativa. La zona administrativa contará con:

- Gerencia: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 m.
- Archivo: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 m.
- Secretaría-espera: 18.00 m². de área de construcción.
- Servicios sanitarios: 2.40 m². de área de construcción.

Artículo 360.- Zona de inhumaciones. Conformado por: Criptas - Nichos destinados a inhumación.

- b.1.) Adultos: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 2.10 m. de profundidad (medidas internas).
- b.2.) Niños: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 1.60 m. de profundidad (medidas internas).
- b.3.) Nichos para exhumación Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 0.70 m. de profundidad.

Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.

Columbarios: Ancho de 0.40 m. x 0.40 m. de alto y 0.40 m. de profundidad.

Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2.00 m. libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1.50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior. Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otros separados con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0.25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0.05 m. cada una.

Artículo 361.- Equipamiento para tanatopraxis. Sala tanatopráctica: 30.00 m². de área de construcción, deberá tener 5 m. de lado mínimo.

- Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
- Antesala de la sala de exhumaciones: 9.00 m². de área de construcción.

Artículo 362.- Zona de servicios. Contará con:

Baterías Sanitarias: 27.00 m². de área de construcción, bodegas. Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en esta normativa.

Artículo 363.- Zona para empleado. Contará con:

- Baterías sanitarias: 27. 00 m² de área de construcción.
- Vestidores y duchas: 27. 00 m² de área de construcción.
- Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m² de área de construcción.

Artículo 364.- Zona de comercio funeral – servicios opcionales. Con los servicios de:

- Venta de cofres: 16 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00m.
- Venta de Flores: 7.80m².
- Venta de Lápidas: 7.80 m².
- Crematorio
- Depósito de jardinería
- Vivero
- Comedor de empleados del cementerio
- Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

Artículo 365.- Criptas. Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.

Artículo 366.- Cementerios y criptas existentes. El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Artículo 367.- Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias. Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.

En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos una empresa funeraria privada, municipal o comunitaria.

Las funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo al cuadro de uso del suelo y a las normas y regulaciones sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud. Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local.

Artículo 368.- Circulación. Corredores amplios de 1.80 m., que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuario en sus hombros. Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado.

Artículo 369.- Espacios por zonas y dimensiones. Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de comercio funeral, zona de velación y afines, equipamiento para tanatopraxis, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

Artículo 370.- Zona administrativa. La zona administrativa deberá contar con:

- Gerencia: 6 m2. de área construida, el lado mínimo será de 2.00 m.
- Secretaría – espera: 18.00 m2. de área construida.
- Servicios sanitarios: 2.40 m2. de área construida.

Artículo 371.- Zona de comercio funeral.

- Venta de cofres: 16 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00m.
- Bodega: 7.80 m2 de área de construcción.
- Venta de flores: 7.80 m2 de área de construcción.

Artículo 372.- Zona de velación y afines.

- Sala de velación: 60 m2. de área de construcción, la altura mínima será de 3.50 m.
- Sala de descanso: 9.60 m2. de área de construcción.
- Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopraxica): 9 m2. de área de construcción, el lado mínimo será de 3.00 m.

Artículo 373.- Equipamiento para tanatopraxis. Se considerará el mismo equipamiento establecido para cementerios y criptas.

Artículo 374.- Zona de servicios Espacio para cafetería. Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres: 4.40 m2 por cada 60.00 m2 de área de construcción de sala de velación.

Artículo 375.- Espacio para capilla. Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para

ritos de índole religiosa.

Artículo 376.- Calidad espacial. Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia jardineados.

Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 377.- Alcance. Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

Artículo 378.- Normas aplicables. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad de población, contemplados en la normativa vigente y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 379.- Clasificación por unidades destinadas a propiedad horizontal. Para la clasificación por unidades destinadas a vivienda, comercio u oficinas se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO / UNIDADES	OFICINA / UNIDADES
A	De 2 a 10	2 a 20	2 a 40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	> 141	> 281

Artículo 380.- Provisión obligatoria de áreas comunales. Las edificaciones a declararse en propiedad horizontal, deberán destinar una superficie para áreas comunales siguiendo las siguientes reglas:

En conjuntos habitacionales, es decir cuando existen proyectos de más de una unidad familiar independiente, se deberá dejar al menos el 15% del área útil para destinarlo a áreas de recreación y equipamiento comunal, las mismas que serán administradas de conformidad con lo que establece el estatuto general de copropietarios. En este porcentaje no se considera el área destinada a vías.

Se prohíbe el cambio de uso de estas áreas sobre todo si se destinare alícuotas de alguno de los copropietarios.

En edificios o proyectos de propiedad horizontal en desarrollo vertical que no implican sino solamente un edificio se deberá destinar al menos el 15% del área total del terreno para áreas comunitarias y recreativas las mismas que se preferirá ser ubicadas en terrazas o en planta baja. En este porcentaje no se considera el área destinada a circulaciones y accesos.

Estas áreas no son transferibles a la Municipalidad.

Artículo 381.- Espacios comunales. Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad

horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se destinará al menos el 7.5% del área útil del terreno y se sujetarán a la clasificación constante en el artículo anterior.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: áreas edificadas y no edificadas; las áreas no edificadas podrán ser: áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); las que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

Áreas edificadas:

Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima no menor a 9.5 m², para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a esta Ordenanza que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.

Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados. El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados.

Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el cincuenta por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente.

Edificios para centros comerciales. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.

CAPITULO V NORMATIVA GENERAL

Artículo 382.- Informe Aprobatorio de finalización de construcción (Informe aprobatorio de finalización de edificación). Toda edificación para entrar en uso, deberá obtener previamente el Informe aprobatorio de finalización de construcción, documento que será otorgado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, previa inspección final de la obra y una vez que se compruebe que la construcción garantiza seguridad, salubridad y ha sido ejecutada de acuerdo a los planos aprobados.

Artículo 383.- Tolerancias. Para efectos de aprobación de proyectos de Habitación de Suelo se admitirá una tolerancia de hasta 10% en más o en menos respecto a los valores máximos y mínimos establecidos en la presente Ordenanza, de la siguiente manera:

- En Subdivisiones esta tolerancia se aplicará exclusivamente en un lote producto del fraccionamiento.
- Para urbanizaciones se aplicará la tolerancia exclusivamente en un lote resultante del fraccionamiento por cada diez.
- Para efectos de control de las normas aplicables a una Edificación en particular, se admitirá una tolerancia de hasta 10% en más o en menos respecto a los valores máximos y mínimos establecidos en la presente Ordenanza.
- En ningún caso la tolerancia entrará en vigencia cuando afectará a terceros, áreas municipales o de reserva municipal.

Artículo 384.- Salientes y voladizos. A partir de la línea de construcción hacia el exterior NO se admitirá elementos salientes bajo ninguna circunstancia.

En edificaciones a línea de lindero: No admitirá voladizos o cuerpos salientes sobre el nivel de la acera que enfrenten.

Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se sujetarán a las disposiciones señaladas por la Empresa Eléctrica, relacionadas con distancias mínimas de seguridad, en ningún caso se permitirán voladizos que sobrepasen la línea de fábrica. En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales no se admitirá voladizos. Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero.

Artículo 385.- Aceras y bordillos. Se ejecutarán por parte del GAD Municipal y es obligación del frentista su cuidado y mantenimiento, en caso de que el frentista cause deterioro o daño de la misma, procederá a su inmediata reparación. Caso contrario la Municipalidad hará la reparación, y su costo cobrarlo por medio de Contribución Especial de Mejoras. Las especificaciones técnicas serán acordes a lo establecido por la Dirección de Gestión de Obras Públicas de la Institución.

Artículo 386.- Acabado de fachadas. Todas las fachadas visibles (incluidas culatas) al momento de la conclusión de la obra de una edificación deberán tener un terminado al menos con enlucido.

LIBRO VII

DEL MANEJO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO I

DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 387.- Del Espacio Público. Constituye el escenario de la interacción social cotidiana y en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad. Incorporará elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, y permitirá la relación e integración de las áreas de acceso universal.

Artículo 388.- Componentes y elementos del espacio público. Constituyen componentes del espacio público los siguientes:

El espacio público de conectividad. Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por los componentes de los perfiles viales tales como derechos de vía, aceras, fachadas, terrazas que sirvan como soporte para implantación de publicidad o infraestructura pública de telecomunicaciones o similares y que sean de acceso visual a los ciudadanos, zonas de mobiliario urbano, ductos, túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamientos para bicicletas, estacionamientos para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos;

El espacio público de encuentro, recreación y de servicio. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como áreas verdes recreativas, parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre y zonas de cesión gratuita a la



Municipalidad;

El espacio público para la conservación y preservación. Espacios o hitos que tengan un gran valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, recreativo, artístico y arqueológico, de propiedad pública, sean sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales y esculturas que pueden ser vistos desde la vía pública, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas.

Propiedad privada con vocación ambiental, paisajística y ecológica. Áreas privadas que por su localización y condiciones ambientales, paisajísticas, ecológicas y con potencial ecológico, incorporen cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos. Su uso será regulado por la normativa cantonal sin que esto en ningún caso, constituya pérdida del derecho real de dominio.

Elementos complementarios. Además se entenderán partes integrantes los siguientes elementos:

- La vegetación natural e intervenida; Vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques;
- Los elementos de infraestructura de redes de servicios y conectividad, tales como ductería subterránea, acometidas, cableado aéreo y subterráneo, el mobiliario urbano y la señalización para información vial, turística, de seguridad entre otros;
- Los elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Los elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos.
- Los elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Los elementos de señalización urbana como de nomenclaturas domiciliarias.
- Los elementos de Publicidad pública o privada como: Vallas, paneles, paletas, pantallas led, entre otros.

Artículo 389.- Facultad de planificación y gestión sobre el espacio público. La Dirección de Planificación y Proyectos ejercerán la facultad de planificación, gestión y aprovechamiento del espacio público, de manera adecuada y eficaz con el fin de alcanzar y fortalecer los objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y demás normativa complementaria.

Artículo 390.- Accesibilidad al espacio público. El espacio público determinado en esta Ordenanza así como las intervenciones que sobre él se realicen, deben planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, y que permita la circulación de medios de transporte alternativo no motorizados, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y demás normas específicas sobre la materia.

Los parques, zonas verdes, vías, parterres y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal.

CAPITULO II

DE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y EL CUIDADO DE PREDIOS.

Artículo 391.- Ámbito. Las disposiciones del presente Título rigen para todo predio ubicado en el área urbana del Cantón Cumandá.

Artículo 392.- Fines. Los fines del presente título son:

- Mejorar la imagen urbana y ornato de la ciudad de Cumandá;
- Aportar a la seguridad ciudadana, contribuyendo a la disminución de la delincuencia;
- Evitar la contaminación ambiental por la presencia de botaderos de basura en los lotes sin cerramientos y sin mantenimiento;
- Controlar el establecimiento de focos infecciosos y proliferación de plagas en predios abandonados;

DE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y EL CUIDADO DE PREDIOS

Artículo 393.- Obligatoriedad de construcción y mantenimiento de cerramientos y el cuidado de predios. Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio ubicado en el área urbana, está obligada a construir el cerramiento y mantenerlo en buen estado sin importar que el predio se encuentre edificado o sin edificar.

De igual manera, es obligación de los propietarios de predios sin edificar que se encuentren dentro del área urbana, mantener los lotes libres de maleza y escombros.

Artículo 394.- Características de los cerramientos. Todo cerramiento frontal se construirá de conformidad a línea de fábrica.

Los cerramientos de predios ubicados en áreas urbanas consolidadas serán de carácter permanente y se realizarán con materiales duraderos, como mallas metálicas ancladas a muros de soporte, ladrillo o bloque en cuyo caso deberán ser enlucidos en la parte que da a la vía, a una altura de 2,50 metros.

Los cerramientos de predios ubicados en áreas urbanas no consolidadas pueden ser de carácter permanente o provisional, en éste último caso se emplearán cerramientos de mampostería, cercas vivas, alambrado o vallado.

Artículo 395.- De la autorización. Para la construcción de cerramiento el propietario del predio debe obtener la autorización urbanística de edificación de Obras Menores.

El cuidado de predios y el mantenimiento de cerramientos no requerirán de autorización municipal.

NOTIFICACIÓN PARA QUE SE REALICE LA CONSTRUCCIÓN O EL MANTENIMIENTO DEL CERRAMIENTO, O EL CUIDADO DEL PREDIO

Artículo 396.- Notificación para que se realice la construcción o el mantenimiento del cerramiento, o el cuidado del predio. La Dirección de Planificación y Proyectos, dentro de los primeros 15 días del mes de enero de cada año, notificará en forma general a todos los propietarios de los predios a través de la página web institucional y en un periódico de amplia circulación del Cantón Cumandá, para que cumplan con la obligación de construir el cerramiento en un plazo no mayor a 180 días; o



de realizar el mantenimiento del cerramiento o cuidado del predio en un plazo no mayor a 45 días, contabilizados desde la fecha de la respectiva notificación; informando de las sanciones en caso de incumplimiento.

En la misma publicación se pondrá en conocimiento el procedimiento y requisitos para obtener la Autorización Urbanística de Edificación de Obras Menores para la construcción del cerramiento.

LIBRO VIII
DE LA GESTIÓN DE RIESGOS
CAPÍTULO I
CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA
SECCIÓN PRIMERA
Generalidades

Artículo 397.- Objetivo. La presente ordenanza, tiene por objeto establecer la organización y funcionamiento del Sistema Municipal de Gestión de Riesgos en el Cantón Cumandá, como elemento esencial para promover el desarrollo humano, la protección y seguridad de sus habitantes y el desarrollo productivo, social y económico que prevenga los efectos negativos de desastres de origen natural y antrópicos.

Artículo 398.- Riesgos naturales y antrópicos. Para propósitos de este Título se considera riesgo a las posibles consecuencias negativas de un evento que cause o pueda causar daño a las personas, a los bienes o al ambiente.

Se consideran riesgos naturales aquellos que tiene origen en fenómenos naturales, tales como, inundaciones, deslizamientos, terremotos, erupciones volcánicas o aquellos asociados con fenómenos atmosféricos, geológicos e hidrológicos o de características similares.

Se consideran riesgos antrópicos aquellos producidos por actividades humanas, como, los que tienen origen en anomalías en el suministro que dependan de redes físicas de agua, electricidad entre otros servicios; los que tienen origen en anomalías en el suministro de productos esenciales como alimentos primarios, farmacéuticos, energéticos, entre otros; desplome o fallos en obra civil, como edificaciones o infraestructura; incendios; accidentes asociados al transporte de personas y bienes; riesgos sanitarios, tales como, contaminación bacteriológica, intoxicaciones alimentarias, epidemias, entre otros; incidentes o accidentes en localizaciones con problemas de accesibilidad; riesgos asociados al terrorismo y actos vandálicos; o riesgos asociados a grandes concentraciones humanas. Para los propósitos de esta Ordenanza se incluyen entre los riesgos antrópicos, aquellos denominados tecnológicos.

Artículo 399.- Ámbito. El régimen previsto en esta Ordenanza se orienta a la prevención, mitigación y atención de eventos adversos y riesgos de los que se puedan desprender emergencias o catástrofes y de las medidas de respuesta frente a ellas.

Sin perjuicio de las competencias asignadas a la autoridad nacional, para propósitos de esta Ordenanza, se considera emergencia aquellas situaciones calificadas como tales por la Autoridad Municipal competente que, previstas o no en los instrumentos de planificación para la gestión de riesgo:

- Ponen en peligro la salud o la vida de las personas;



- Suponen conmoción social o afectación al orden público o a la convivencia ciudadana, destrucción de bienes, incluida la infraestructura y redes públicas, o el ambiente; y,
- Requieren la implementación de medidas de respuesta inmediata, en función de su gravedad.

Para los propósitos de este Título, se considera catástrofe a toda emergencia que implica o puede implicar la pérdida de vidas humanas. La catástrofe se considera una especie del género de desastre de conformidad con las definiciones del ámbito nacional.

La calificación de desastre es una competencia asignada a la autoridad nacional, o en caso de omisión o falta de aquella, a cargo de la máxima autoridad del Cantón Cumandá, con el propósito de activar los mecanismos extraordinarios de respuesta del Sistema Municipal de Gestión de Riesgos.

El régimen jurídico determinado en este Título se empleará en la gestión de riesgos naturales y antrópicos en el Cantón, sin perjuicio de la aplicación de los siguientes criterios de regulación:

Se aplicará a la gestión de riesgos naturales y antrópicos de manera prioritaria o concurrente, las normas del ordenamiento jurídico nacional.

Artículo 400.- Definición del Sistema. El Sistema Municipal de Gestión de Riesgos constituye el conjunto de componentes y/o elementos que, interrelacionados y en el marco del ordenamiento jurídico nacional, permiten al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, dentro de su territorio:

- El estudio y conocimiento de los factores de riesgo natural o antrópico.
- La definición e implementación de medidas de prevención, mitigación o reducción del riesgo natural o antrópico.
- La definición e implementación de medidas de respuesta y rehabilitación frente a situaciones de emergencia o catástrofe. Se entiende por medidas de rehabilitación aquellas necesarias para atender la situación de manera provisional hasta que se ejecuten aquellas medidas de carácter permanente.

Para propósitos de este Título se consideran factores de riesgo la amenaza, la exposición, la vulnerabilidad y la capacidad de respuesta.

La evaluación que la Autoridad Municipal competente realice de los factores de riesgo, determinará la definición de las medidas de prevención a cargo de cada uno de los Participantes Públicos en la estructura del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, sin perjuicio de los deberes y obligaciones a cargo de los demás Participantes del Sistema.

La evaluación que la Autoridad Municipal competente realice del evento de emergencia o catástrofe determinará la implementación de las medidas de respuesta frente a tales situaciones; medidas que, en lo posible, estarán previamente definidas en los correspondientes instrumentos de planificación.

Artículo 401.- Conformación del Sistema. Integran el Sistema Municipal de Gestión de Riesgos los siguientes componentes y/o elementos:

Las normas jurídicas expedidas por el Concejo Municipal.

Conjunto de políticas, instrumentos de planificación y reglas técnicas expedidas por la Autoridad

Municipal competente en materia de gestión de riesgos naturales o antrópicos, siempre de manera consistente con las políticas e instrumentos de planificación expedidos por la autoridad nacional.

Los instrumentos de planificación que, con arreglo a aquellos expedidos para atender específicamente la gestión de riesgos, deberán ser elaborados y expedidos por cada uno de los Participantes Públicos, en el ámbito material y territorial de su competencia, siempre en el contexto de su planificación operativa y el desarrollo de sus actuaciones ordinarias.

En el marco del ordenamiento jurídico nacional, aquellos organismos, órganos y entidades con competencias en el ámbito nacional, regional o provincial en materia vinculadas con la gestión de riesgos que integran el Sistema Nacional Descentralizado de Gestión de Riesgo.

La Unidad de Gestión de Riesgos Municipal y todos los órganos y entidades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, con facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Las personas naturales o jurídicas de Derecho privado sujetas a las políticas públicas a cargo de los Participantes Públicos.

Los recursos financieros y los bienes de los que dispone el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá; y, de manera específica, aquellos efectos a la gestión de riesgos naturales y antrópicos.

SECCIÓN SEGUNDA

Principios para la Gestión de Riesgos

Artículo 402.- Principios para la gestión de riesgos. La gestión de riesgos en el Cantón Cumandá observará en su accionar los siguientes principios:

- Igualdad. Todas las personas naturales tendrán la misma ayuda y el mismo trato al momento de atenderlas con ayuda humanitaria.
- Protección. Las autoridades deben proteger la vida, integridad física y mental de todos los pobladores que se encuentren en el cantón, sus bienes y derechos colectivos a la seguridad, tranquilidad, salubridad pública y goce de un ambiente sano, frente a posibles desastres o eventos adversos.
- Auto-Conservación. Toda persona natural y jurídica, tienen el deber de adoptar las medidas necesarias para reducir la exposición y sensibilidad ante las amenazas y de mejorar su capacidad de funcionamiento y recuperación ante los eventos adversos.
- Diversidad Cultural. En reconocimiento de los derechos económicos, sociales, culturales de las personas, los procesos de gestión de riesgos deben ser respetuosos de las particularidades culturales de cada comunidad.
- Interés Público o Social. En toda situación de riesgo o desastre, el interés público o social prevalece sobre el interés particular. Los intereses locales, sectoriales y colectivos cederán frente al interés nacional, sin detrimento de los derechos fundamentales del individuo y sin demérito, de la autonomía de las entidades territoriales.
- Precaución. Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastres, las autoridades y los particulares aplicarán el

principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será impedimento para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo.

- Responsabilidad. Toda persona o entidad pública o privada que genere eventos adversos, emergencias o desastres por acción u omisión deben responder por sus efectos, según su grado de responsabilidad, de conformidad con la Constitución del Estado y la norma aplicable.
- Transversalidad. Todas las instituciones públicas y privadas deben incorporar obligatoriamente y en forma trasversal la gestión de riesgos en su planificación y operaciones, con la finalidad de reducir la vulnerabilidad.
- Integridad técnica. Los titulares de las instituciones deben evitar que se distorsionen o ignoren los informes de las entidades oficiales de ciencia e investigación encargadas del estudio de las amenazas y las disposiciones del ente rector de riesgos.

Artículo 403.- Obligatoriedad. Las medidas que se tomen para reducir los riesgos y responder ante las emergencias y desastres son de carácter obligatorio para las personas naturales y jurídicas, de carácter público o privado, que se encuentren asentadas en el Cantón con la finalidad de garantizar la protección de la vida de los habitantes, la infraestructura y el respeto a los derechos de la naturaleza.

Artículo 404.- Reglas generales de aplicación institucional. Las instituciones de educación localizadas en el territorio del Cantón Cumandá promoverán actuaciones dirigidas a la divulgación y el conocimiento de factores de riesgo y, principalmente, a la aplicación de los instrumentos de planificación para la prevención y respuesta frente a situaciones de riesgo y emergencia.

Los Participantes del Sistema, en ámbito de su actividad ordinaria y territorio, ejecutarán acciones que permitan producir, sistematizar y transferir el conocimiento en relación con los riesgos naturales o antrópicos para los que se requiera la ejecución de planes de prevención y respuesta.

El proceso de formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo u otros instrumentos de planificación sectorial deberán incluir el análisis de los factores de riesgo y las correspondientes políticas de mitigación.

El ordenamiento del territorio, y en función de él, la habilitación del suelo y la edificación en el Cantón Cumandá, así como el ejercicio de los derechos vinculados con esta materia, estará condicionado, en todo caso, a la prevención y mitigación de los riesgos naturales y antrópicos y, en caso de emergencia o catástrofe, a la ejecución de las acciones de respuesta necesarias para atenderla.

SECCIÓN TERCERA Facultades y Competencias en el Sistema

Artículo 405.- Autoridad Municipal de Gestión de Riesgos. La Unidad de Gestión de Riesgos es la entidad técnica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, responsable de la formulación y coordinación de políticas, planificación, regulación técnica, control y gestión de riesgos.

Artículo 406.- Competencias de la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá. Le corresponde a la Unidad de Gestión de Riesgo:

- Identificar los elementos esenciales para la reducción de riesgos y determinar los estándares y normas técnicas que correspondan en el ámbito de su competencia.
- Monitorear el cumplimiento de los estándares y normas técnicas en gestión, determinadas en el numeral anterior.
- Identificación y gestión de albergues temporales.
- Determinar estrategias y acciones para reducir los riesgos acumulados y nuevos en sus procesos agregadores de valor.
- Determinar las amenazas para las cuales deben preparar y actualizar planes de contingencia y entrenar al personal para su aplicación.
- Preparar planes anuales de reducción de riesgos con indicadores, metas y vigilar su cumplimiento.
- Con arreglo al ordenamiento jurídico nacional y municipal, la expedición de las reglas de carácter técnico y operativo del SMGR.
- En consulta con los restantes Participantes del Sistema, la determinación de las políticas y planificación de gestión de riesgos.
- Coordinar acciones con los diversos participantes del sistema para que sus decisiones tiendan a lograr un cantón resiliente, auto sostenible y sustentable.
- En el marco de las políticas emitidas la formulación y expedición de los instrumentos de planificación general aplicables al SMGR.
- Supervisión programática de la gestión en materia de seguridad en el Cantón Cumandá.
- La evaluación del cumplimiento de las políticas, instrumentos de planificación general y las reglas de carácter técnico y operativo que hubiere fijado para el de Gestión de Riesgos Naturales y Antrópicos.
- Además de las competencias generales señaladas y a través de sus órganos y organismos dependientes o adscritos es competencia de la Unidad de Gestión de Riesgos:
- Producir y consolidar la información con el objeto de identificar y evaluar los riesgos naturales o antrópicos que requieran gestión.
- Divulgar la información disponible en materia de riesgos naturales o antrópicos.
- Coordinar con los Participantes del Sistema la formulación e implementación de las medidas de prevención y respuesta.
- Coordinar el uso del financiamiento y la ayuda humanitaria necesarios para la implementación de las medidas de prevención y respuesta, tanto en el ámbito interno del Cantón, como en el ámbito nacional e internacional.
- Recomendar a el/la Alcalde(sa) declarar la situación de emergencia.
- Ejecutar las medidas de prevención y respuesta, de acuerdo a las capacidades financieras y de gestión de la institución, y buscar la intervención de los restantes Participantes del Sistema para todo aquello que no se encuentre al alcance de los órganos y organismos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá.
- Considerar los requerimientos y adoptar las medidas de apoyo para otras instituciones en casos de emergencia o desastre.
- Evaluar y categorizar los problemas y necesidades de la población en materia de gestión de riesgos, a fin de coordinar acciones que permitan la aplicación de soluciones adecuadas.
- Vigilar que todos los proyectos de infraestructura pública y privada y las actividades que conlleven un factor de riesgo, cuenten de manera oportuna y adecuada del asesoramiento preventivo necesario y deben cumplir con las normas previstas para su ejecución.

Artículo 407.- Competencia de regulación del Concejo Municipal. Sin perjuicio de la aplicación de las normas nacionales, le corresponde al Concejo Municipal establecer el régimen normativo general al que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, se sujeta la gestión de



riesgos naturales o antrópicos.

En cuanto a la regulación de las construcciones informales que hayan sido construidas antes de la emisión de la presente ordenanza deberán ser reguladas y aprobadas por el concejo municipal previa la presentación del informe técnico y social emitidos por la dirección de planificación y la dirección de Desarrollo respectivamente.

Los interesados deberán cumplir con la documentación y formalidades que exija la municipalidad.

Artículo 408.- Competencia de planificación y gestión de los Participantes Públicos. En el ámbito de sus competencias y de conformidad con sus propios procedimientos, cada uno de los Participantes Públicos deberá formular y expedir los planes operativos ajustados a la planificación general expedida por la Unidad de Gestión de Riesgos, bajo responsabilidad personal de la autoridad a cargo de las funciones de planificación en el Participante Público, por los daños que pudiesen ocurrir en caso de omisión.

El seguimiento y evaluación de cumplimiento de los planes operativos a cargo de cada Participante Público le corresponderá a los órganos u organismos que, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional o municipal, tengan asignada dicha competencia.

La implementación de las medidas de prevención estará a cargo de cada Entidad Pública y Privada, de conformidad con su planificación operativa; sin perjuicio de las medidas de prevención que la Unidad de Gestión de Riesgos hubiere reservado su implementación a los órganos o entidades bajo su dependencia, adscripción o supervisión programática.

Cada uno de los Participantes Públicos del Cantón Cumandá, en el correspondiente ámbito de sus competencias estará a cargo de la implementación de las medidas de prevención y respuesta frente a los riesgos internos.

La implementación de las medidas de respuesta frente a emergencias o catástrofes estará a cargo de los órganos previstos de manera específica en este Título, sin perjuicio del deber de colaboración a cargo de todos los Participantes del Sistema.

SECCIÓN CUARTA

Derechos y Deberes Ciudadanos ante Eventos Adversos

Artículo 409.- Derechos de las Personas. Todas las personas tienen derecho a:

- Recibir información sobre la inminencia o eventual ocurrencia de un desastre o evento adverso.
- Demandar y recibir protección cuando sean afectados por un desastre o evento adverso.
- Recibir atención médica en cualquier centro hospitalario público o privado si ha sufrido cualquier quebranto de salud debido a un desastre o evento adverso.
- Ser escuchados cuando por cualquier motivo tengan información de la posible ocurrencia de un desastre o por un temor razonable que sientan al respecto.
- Solicitar la construcción de obras que consideren necesarias para prevenir un desastre o evento adverso, que pueda afectar su vida, sus bienes personales o de su comunidad.

Artículo 410.- Deberes de las Personas. Son deberes de las personas en caso de desastre o evento adverso:

- Colaborar con las labores de prevención, mitigación y de protección.
- Acatar las disposiciones y medidas de prevención que se dicte.
- Evacuar las áreas peligrosas cuando el ente técnico lo solicite.
- Comportarse prudentemente durante un desastre o evento adverso.
- Colaborar en la ejecución de los planes de mitigación de desastre que se emprenda.
- Organizarse, seguir las instrucciones y comunicarse con el resto de la comunidad, para enfrentar con efectividad y solidaridad el desastre o evento adverso.
- Atender a los heridos en caso de desastre o evento adverso. Esta obligación se extiende a los entes hospitalarios públicos y privados.

Artículo 411.- Información, Educación y Participación Ciudadana. Se garantiza a la comunidad el libre acceso a toda información pública disponible sobre la gestión de riesgos regulada en esta Ordenanza. Con este propósito, la Unidad de Gestión de Riesgos en coordinación con las entidades de gestión de tecnología y comunicación municipal mantendrán una base virtual de datos con la información sistematizada, actualizada y alimentada por los diferentes departamentos del GADM CUMANDÁ y entes gubernamentales y su función se centra en: actualizar, recopilar, procesar, registrar y sistematizar la información relacionada con amenazas, vulnerabilidades, riesgos, emergencias y desastres, divulgación y socialización. La misma debe ser considerada en la toma de decisiones.

CAPÍTULO II DE LA GESTIÓN DE RIESGOS SECCIÓN PRIMERA Componentes de la Gestión de Riesgos

Artículo 412.- Componentes de la Gestión de Riesgos. La Gestión de Riesgos en el Cantón Cumandá, comprenderá el antes, durante y después de un evento o fenómeno que implique la generación de impactos negativos sobre las personas, el ambiente y demás bienes particulares y colectivos. En esa medida, los componentes principales de la gestión de riesgos son:

Análisis de Riesgos. Permite el uso sistemático de la información disponible, determinar la probabilidad de ocurrencia de ciertos eventos adversos, así como la gravedad de sus posibles consecuencias, para lo cual se requiere:

- Identificar el origen, naturaleza, extensión, intensidad, magnitud y recurrencia de la amenaza.
- Determinar el grado de vulnerabilidad, capacidad de respuesta y grado de resiliencia.
- Construir escenarios de riesgos probables.
- Identificar las medidas y recursos disponibles.
- Fijar prioridades en cuanto a tiempos y activación de recursos.
- Determinar niveles aceptables de riesgos, costo-beneficio.

Reducción de Riesgos. Son actividades dirigidas a disminuir los riesgos para evitar la ocurrencia de desastres o al menos mitigar sus consecuencias, así tenemos:

- Prevención.
- Mitigación.

Manejo de Eventos Adversos. Incluye una serie de medidas y acciones que van de la mano con la reducción de riesgos para llevar lo que pudieran ser desastres a un punto donde la capacidad de respuesta es suficiente, disminuyendo así las pérdidas, para lo cual se requiere:

- Preparación.
- Alerta.
- Alarma.
- Respuesta.

Recuperación. Los lineamientos especiales para el desarrollo de las actividades de reconstrucción por desastre son:

- Los órganos y entes competentes de los distintos niveles de gestión, deberán actuar de manera coordinada, diligente y oportuna, bajo la conformación de una Coordinación de Reconstrucción interinstitucional.
- La actuación de los distintos entes, órganos y comunidades corresponderá con una planificación general y concertada, permitiendo el establecimiento de prioridades de acción y responsabilidades institucionales, a mediano y largo plazo.
- Las obras de infraestructura a emprender deben adoptar criterios de reducción de riesgos a fin de garantizar la sustentabilidad de dichas inversiones.
- La Coordinación de Reconstrucción implementará mecanismos de fiscalización, seguimiento, control y evaluación, que garanticen que todos los entes u organismos, se desempeñen en concordancia con los lineamientos aquí establecidos.
- La Coordinación de Reconstrucción velará por la inclusión del componente de apoyo psicosocial en las acciones desarrolladas con las comunidades afectadas por desastres o eventos adversos.

Transferencia del Riesgo. Incluye todas las medidas pertinentes para transferir los riesgos a los actores principales con medidas que precautelan la integridad de las personas y los bienes.

Promover la transferencia y financiación de pérdida, incluyendo las pautas para promover el aseguramiento masivo de bienes públicos y privados.

Toda actividad que genere riesgos potenciales (Canteras, gasolineras, fabricas, distribuidoras de combustible, empresas que empleen Gas natural licuado (GNL), gas licuado de petróleo (GLP), Diesel o cualquier otro tipo de combustible), deberá transferir el riesgo (Seguros, Contraseguros) para precautelar la integridad de los moradores y bienes públicos que se encuentren alrededor de ellos de acuerdo al análisis de riesgos que se elabore por el ente competente y Gestión de Riesgos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, y los entes gubernamentales deberán transferir el riesgo de todas las líneas estratégicas como: Infraestructura gubernamental, Sistema de agua potable, sistemas de riesgo, estaciones de transferencia eléctrica, telecomunicaciones, y otras.

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACION, PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y RESPUESTA

SECCIÓN PRIMERA

Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal

Artículo 413.- Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal. Los componentes de la gestión de riesgos serán organizadas, programadas y ejecutadas en base en Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal, instrumento que permite analizar la problemática cantonal de riesgos y planificar las acciones de prevención, mitigación y respuesta a través de la determinación de:



- Perfil del territorio
- Elementos esenciales
- Análisis vulnerabilidades
- Priorización de líneas de acción.

La Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal deberá ser ejecutada en el marco de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus elementos formarán parte de los diferentes componentes del mismo a fin de garantizar su vinculación con la planificación del territorio cantonal y su ejecución.

SECCIÓN SEGUNDA

Planificación Institucional de Reducción de Riesgos

Artículo 414.- Instrumentos reducción de riesgos institucionales. Con el objeto de construir resiliencia en la población, es obligatorio para los regulados institucionales, participantes públicos y privados la elaboración de Planes de Reducción de Riesgos y la constitución de unidades de riesgos.

Artículo 415.- Planes de Reducción de Riesgos. El Plan de Reducción de Riesgos es un documento que elabora la Unidad de Gestión de Riesgos institucional, para establecer metas y objetivos específicos para la reducción del riesgo de desastres, conjuntamente con las acciones afines para la consecución de los objetivos trazados, así mismo analiza posibles eventos específicos o situaciones emergentes que podrían implicar una amenaza a la sociedad o al ambiente, y establece arreglos previos y compensaciones para permitir respuestas oportunas, eficaces y apropiadas ante tales eventos y situaciones.

La Unidad de Gestión de Riesgos Municipal definirá el formato, componentes y el proceso de aprobación para los planes de reducción de riesgos institucionales.

Toda empresa, industria, organización o institución regulada por esta Ordenanza debe presentar e implementar un Plan de Reducción de Riesgos en las fases prospectiva, correctiva, reactiva y transferencia del Riesgo, aprobado por la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, previo al permiso y patente municipal del año en curso. La certificación de la aprobación de este Plan de Reducción de Riesgo se presentará, de manera obligatoria al inicio del procedimiento administrativo de obtención de la patente municipal.

Artículo 416.- Vigencia del Plan de Reducción de Riesgos institucionales. El Plan de Reducción de Riesgos de las empresas, industrias, organizaciones e instituciones, tendrá una vigencia de dos años luego del cual debe ser actualizado, correspondiéndole a la Unidad de Gestión de Riesgos, Dirección de Planificación y Proyectos, Dirección de Medio Ambiente, Gestión de Policía y Control Municipal y Cuerpo de Bomberos vigilar por su estricto cumplimiento.

Si existiesen modificaciones en la prestación del servicio, estructura, misión o edificación del regulado que pudiesen generar un riesgo a la comunidad, debe elaborarse un nuevo Plan de Reducción de Riesgos.

La calificación y aprobación de los Planes de Reducción de Riesgos estará a cargo de la Unidad de Gestión de Riesgos Municipal.

Artículo 417.- De las unidades de gestión de riesgos institucionales. Todos los participantes públicos



y privados regulados por esta Ordenanza deben contar con una Unidad de Gestión de Riesgos (UGR) que será la responsable legal y encargada de velar por el cumplimiento del Plan de Reducción de Riesgos. El medio de verificación de la creación de la Unidad de Gestión de Riesgos será un documento avalado por el Ministerio correspondiente. La Unidad de Gestión de Riesgos es equivalente a la Unidad de Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Riesgo Laboral o afín.

LIBRO IX DEL RÉGIMEN SANCIONADOR CAPÍTULO I

INFRACCIONES URBANÍSTICAS A LA HABILITACIÓN DEL SUELO; EDIFICACIÓN; INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE PARA SERVICIO MOVIL AVANZADO; CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS; Y, SU SANCIÓN

SECCIÓN PRIMERA Disposiciones Generales

Artículo 418.-Procedimiento sancionador y separación de funciones. El procedimiento administrativo sancionador se sustanciará de conformidad al Código Orgánico Administrativo.

En el procedimiento administrativo sancionador existirá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora.

Corresponde a la Comisaria Municipal la función instructora, siendo su titular el responsable de la práctica de diligencias, actuaciones procesales y de la emisión del respectivo dictamen. El órgano sancionar competente será el Director Planificación y Proyectos de conformidad a su competencia para la emisión y control de licencias o autorizaciones urbanísticas.

Artículo 419.- Infracciones Urbanísticas. Se consideran infracciones urbanísticas objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas contenidas en la presente Ordenanza en relación a la habilitación del suelo, edificación, instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para servicio móvil avanzado, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Artículo 420.- Clases de Infracciones urbanísticas. Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza relacionadas con las actuaciones materia de éste capítulo se clasifican en graves y leves.

Artículo 421.- Sanciones. Las infracciones relacionadas con la habilitación del suelo, edificación, instalación o construcción de estructuras fijas de soporte para servicio móvil avanzado, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios, serán sancionadas con:

Multa. De conformidad a la gravedad de la infracción se impondrá una multa de entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general, en el caso de infracciones leves; y, de entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general, al tratarse de infracciones graves, conforme lo previsto en el presente capítulo.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones establecidas en este capítulo, se sancionará con el máximo de la multa prevista en este artículo según la gravedad de la infracción.

Correctivos. Con el fin de restablecer la legalidad urbanística y reponer los bienes afectados al estado anterior, en la resolución se dispondrá al infractor que realice los correctivos previstos en este capítulo según la infracción cometida. De no hacerlo dentro del tiempo perentorio otorgado, el GADM de Cumandá lo ejecutará a costa del infractor, con el recargo, intereses e indemnización previstos en la Ley.

Artículo 422.- Responsabilidad. Las responsabilidades por infracciones urbanísticas se aplicarán de acuerdo a lo siguiente:

- Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.
- Serán solidariamente responsables de las sanciones que se impongan por el cometimiento de infracciones urbanísticas, los profesionales que hubieren sido contratados para la construcción de la edificación.
- Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Artículo 423.- Efectos de las infracciones urbanísticas. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en el presente Capítulo dará lugar a:

- La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las acciones correctivas contempladas en la presente Ordenanza, si así fuere el caso.
- La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
- La adopción de medidas provisionales de protección y/o cautelares según corresponda.
- En ningún caso se podrá dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción.

Artículo 424.- Medidas Provisionales de Protección y Cautelares.

Medidas Provisionales. El Responsable del Control podrá disponer la suspensión de la actividad como medida provisional de protección, siempre y cuando se trate de una medida urgente, necesaria, proporcionada y no se fundamente en meras afirmaciones; esta medida será confirmada, modificada o levantada por el Comisario Municipal en el inicio del procedimiento administrativo sancionador en un término no mayor a 10 días desde su adopción.

Cuando la actuación amenace daño grave para la salud o la seguridad de las personas, se podrá ordenar, la realización de las obras de mitigación que sean necesarias, estableciendo el tiempo para su ejecución. Si el administrado no ejecuta lo ordenado dentro del tiempo perentorio otorgado, el GADM de Cumandá lo ejecutará a costa del obligado, con el recargo, intereses e indemnización previstos en la Ley.

Estas medidas quedarán sin efecto sino se inicia el procedimiento en el término previsto o si la resolución de inicio no contiene un pronunciamiento expreso acerca de la misma.

Medidas cautelares. Iniciado el procedimiento sancionador, si existen elementos de juicio suficientes para ello, el Comisario Municipal de oficio o a petición de persona interesada, puede adoptar las

medidas cautelares previstas en la ley, que sean proporcionales y oportunas para asegurar la eficacia de la resolución. Estas medidas pueden ser ejecutadas sin notificación previa.

Dichas medidas podrán ser modificadas o revocadas de oficio o a petición de persona interesada durante la tramitación del procedimiento, en virtud de las circunstancias imprevistas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.

La caducidad del procedimiento extingue la medida cautelar.

Artículo 425.- Independencia entre medidas y sanciones. Las medidas provisionales de protección y cautelares son independientes de las sanciones, cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.

Artículo 426.- Caducidad de la potestad sancionadora. La potestad sancionadora caduca cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a través del órgano competente no ha concluido el procedimiento administrativo sancionador en dos meses contados a partir de la expiración del plazo máximo para dictar el acto administrativo.

El plazo máximo para expedir y notificar el acto administrativo será de un mes, contado a partir de la conclusión del término de la prueba. En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exija un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta dos meses.

La caducidad de la potestad sancionadora no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción.

Artículo 427.- Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora y de las sanciones. El ejercicio de la potestad sancionadora y de las sanciones que se impongan por la comisión de las infracciones previstas en este capítulo, prescribirán en los siguientes plazos:

- Al año para las infracciones leves;
- A los tres años para las infracciones graves

Los plazos para la prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora se contabilizan desde el día siguiente al de comisión del hecho. Cuando se trate de una infracción continuada, se contará desde el día siguiente al cese de los hechos constitutivos de la infracción. Cuando se trate de una infracción oculta, se contará desde el día siguiente a aquel en que la administración pública tenga conocimiento de los hechos.

El plazo de prescripción de la sanción comienza a contarse desde el día siguiente a aquel en que el acto administrativo ha causado estado. El cómputo del plazo de prescripción se interrumpe por el inicio del procedimiento de ejecución de la sanción. Si las actuaciones de ejecución se paralizan durante más de un mes, por causa no imputable al infractor, se reanudará el cómputo del plazo de prescripción de la sanción por el tiempo restante.

Artículo 428.- Coactiva. El cobro de las multas se realizará mediante procedimiento coactivo de conformidad a la normativa nacional y municipal vigente.

SECCIÓN SEGUNDA

Infracciones y Sanciones en Habilitación de Suelo

Artículo 429.- Infracciones graves en la habilitación de suelo. Constituyen infracciones graves las contenidas en el cuadro que sigue, y serán sancionadas conforme a las multas y correctivos establecidos en el mismo:

Infracción		Multa	Correctivo	Término para correctivo (días)
a)	Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción: Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.	50 SBU	Suspensión de todo tipo de fraccionamiento y/o construcción	Inmediato
b)	Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.	50 SBU	Suspensión de la publicidad o promoción y comercialización	Inmediato
c)	Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	50 SBU	Suspensión de obra y remodelación	30 días
d)	Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.	50 SBU	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa	30 días
e)	Ejecutar obras de infraestructura en urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal, o que contando con ella no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.	50 SBU	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa	30 días

Artículo 430.- Infracciones leves en la habilitación de suelo. Constituyen infracciones leves las contenidas en el cuadro que sigue, y serán sancionadas conforme a las multas y correctivos establecidos en el mismo:

Infracción		Multa	Correctivo	Término para correctivo (días)
a)	Fracccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente.	10 SBU	Suspensión de todo tipo de fraccionamiento y/o construcción. Cumplimiento de la normativa.	30
b)	El que, teniendo la obligación, no ASuma las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo.	10 SBU	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa.	30
c)	Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.	1 SBU	Suspensión de obras. Remediación de daños causados.	30
d)	Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.	5 SBU	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa.	30
e)	Obstaculizar el control municipal.	5 SBU	Suspensión de la obra.	Inmediato

SECCIÓN TERCERA

Infracciones y Sanciones en Edificación

Artículo 431.- Infracciones graves en edificación. Constituyen infracciones graves las contenidas en el cuadro que sigue, y serán sancionadas conforme a las multas y correctivos establecidos en el mismo:

Infracción		Multa	Correctivo	Término para correctivo (días)
a)	Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	50 SBU	Suspensión de obra y derrocamiento.	Inmediato
b)	Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos.	50 SBU	Suspensión de obras. Remediación de daños causados.	30
c)	Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y las Normas Ecuatorianas de Construcción.	50SBU	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa.	30
d)	Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.	50 SBU	Suspensión de obras. Remediación de daños causados.	30
e)	Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros.	50 SBU	Derrocamiento. Remediación de daños causados.	15
Infracción		Multa	Correctivo	Término para correctivo (días)
f)	Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipal sin perjuicio de otras acciones judiciales.	En Bienes del Patrimonio Nacional Cultural, así como los establecidos En el Régimen Transitorio de Protección, la sanción se impondrá En base al porcentaje del bien demolido establecido mediante Informe técnico de la Dirección De Planificación y Proyectos. con La siguiente proporción: 0–25%=60SBU 26 – 50% = 70 SBU 51–75%=80SBU 76 – 100 = 100 SBU	Suspensión de obras. Remediación de daños causados.	30
g)	Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	50 SBU	Suspensión de la publicidad o promoción; y, comercialización	Inmediato
h)	Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.	100 SBU	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa.	Inmediato
i)	Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.	50 SBU	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa.	30

Artículo 432.- Infracciones leves en edificación. Constituyen infracciones leves las contenidas en el cuadro que sigue, y serán sancionadas conforme a las multas y correctivos establecidos en el mismo:

SECCIÓN CUARTA

Infracciones y Sanciones por no Construcción o falta de Mantenimiento de Cerramientos y Predios

Artículo 433.- Infracciones y sanciones. Constituyen infracciones a esta sección las contenidas en el cuadro que sigue, y serán sancionadas conforme a las multas y correctivos establecidos en el mismo:

Infracción	Multa	Correctivo	Término para correctivo (días)
a) Incumplimiento de construcción de cerramiento, una vez cumplido el plazo de 180 días desde la fecha de notificación.	1% anual del valor de la propiedad, calculado en base al avalúo catastral.	Construcción del cerramiento.	15
b) Incumplimiento en el mantenimiento del cerramiento, una vez cumplido el plazo de 45 días desde la fecha de notificación.	1% anual del valor de la propiedad, calculado en base al avalúo catastral.	Suspensión de la publicidad o promoción; y, comercialización	7
c) Incumplimiento en el cuidado del cerramiento, una vez cumplido el plazo de 45 días desde la fecha de notificación.	1% anual del valor de la propiedad, calculado en base al avalúo catastral.	Suspensión de obra y remediación.	7

Artículo 434.- Títulos de Crédito. Los valores por concepto de multas se emitirán como títulos de crédito, siendo su cobro ejecutado por la vía coactiva.

CAPÍTULO II

INFRACCIONES Y SANCIONES AL USO DE SUELO

Artículo 435.- Procedimiento Sancionador y Separación de Funciones. El Procedimiento administrativo Sancionador; y, la aplicación de medidas provisionales de protección y cautelares, se sustanciará conforme lo establece el Código Orgánico Administrativo.

En el procedimiento administrativo sancionador existirá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora.

Corresponde a la Comisaría Municipal la función instructora, siendo su titular el responsable de la práctica de diligencias, actuaciones procesales y de la emisión del respectivo dictamen. El órgano

sancionador competente será el Director de Planificación y Proyectos de conformidad a su competencia para el control del uso de suelo.

Artículo 436.- Infracciones al uso de suelo. Constituye infracción de uso de suelo la contenida en el cuadro que sigue, y será sancionada conforme a la multa y correctivo establecido en el mismo:

	Infracción	Multa	Correctivo	Término para correctivo (días)
a)	Funcionamiento de cualquier actividad, cuyo uso de suelo no es compatible con los previstos en el PUGS para la zona donde se encuentra implantada.	5 SBU	Cierre de la actividad e implantación de la actividad en una zona compatible.	Inmediato
b)	Reincidencia en el funcionamiento de cualquier actividad, cuyo uso de suelo no es compatible con los previstos en el PUGS para la zona donde se encuentra implantada.	50 SBU	Cierre definitivo de la actividad sin posibilidad de reubicación.	Inmediato

Artículo 437.- Coactiva. El cobro de las multas se realizará mediante procedimiento coactivo de conformidad a la normativa nacional y municipal vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. Todos los trámites de habilitación de suelo y edificación, iniciados hasta la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, continuarán con el proceso en curso, de acuerdo a la misma normativa y condiciones de zonificación, sin considerar el cambio de norma que instituye el Código Urbano. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

SEGUNDA. En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá informar su decisión mediante comunicación escrita dirigida al director de Planificación y Proyectos, a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia del PUGS. De existir Resolución de Anteproyecto o Proyecto, previo al archivo, éstas serán extinguidas.

TERCERA. De conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Telecomunicaciones y más normativa relacionada, en todos los proyectos viales y de desarrollo urbano y vivienda, se preverá la construcción de ductos subterráneos, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, los cuales permitan el soterramiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones, así como las redes eléctricas.

CUARTA. El contenido de los formularios e instructivos técnicos, serán aprobados y modificados a través de Resolución Administrativa emitida por la Dirección de Planificación y Proyectos.

QUINTA. Cuando se identifiquen materiales de construcción en actividades de desbanque se deberá solicitar autorización a la Dirección de Planificación y Proyecto para su explotación.



SEXTA. Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro de las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cumandá, de sus empresas y de cualquier entidad que realice actividades inherentes, el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Latitud sur.

SÉPTIMA. Las especificaciones técnicas y de calidad de los materiales estarán acordes a las normativas del Instituto Nacional de Normalización INEN, Normas Ecuatorianas de la Construcción, a las Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes, así como de normas específicas estipuladas en cada campo profesional.

OCTAVA. La Dirección de Planificación y Proyectos será la encargada de determinar las áreas susceptibles de explotación de áridos y pétreos previo a los correspondientes informes técnicos emitidos por el Subproceso de Áridos y Pétreos, de conformidad a lo establecido en la Ordenanza vigente que regula la explotación de Áridos y Pétreos del Cantón Cumandá.

NOVENA. Cuando el ente rector en materia minera otorgue o extinga derechos mineros dentro de sus competencias, deberán notificar dichos actos administrativos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a fin que se actualice el catastro municipal.

DÉCIMA. El Subproceso de Gestión de Riesgos será el encargado de la actualización de las reglas técnicas de su responsabilidad.

DÉCIMA PRIMERA. Los informes técnicos a los que se hacen alusión en el desarrollo integral de la presente Ordenanza serán de exclusiva responsabilidad de los técnicos y/o profesionales intervinientes en su emisión en los términos establecidos en el artículo 233 de la Constitución de República del Ecuador.

DÉCIMA SEGUNDA. Todos los proyectos y ejecución de las obras deberán estar bajo la responsabilidad de profesionales cuyos títulos estén registrados en la SENESCYT u organismo competente, y contar con su respectivo Registro Único de Contribuyente (RUC).

DÉCIMA TERCERA. En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento de Aplicación, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Código Orgánico Tributario; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DÉCIMA CUARTA. Las aprobaciones de edificaciones otorgadas por la municipalidad que no tengan establecido un tiempo de vigencia y que no hubieren iniciado su construcción, para efecto de control estarán obligadas a notificar a la administración el inicio de obra. En el caso de que iniciadas no se encuentren terminadas, se pondrá en conocimiento de la administración a fin de que en lo que reste del proceso constructivo se ejerza la facultad de control.

DÉCIMA QUINTA. Los predios adyacentes al suelo urbano que no se encuentren dentro del mismo, podrán desarrollar proyectos de habilitación de suelo, edificación o someterse al régimen de propiedad horizontal, siempre que su frente sea la vía por la que se desarrolla el límite urbano y cuenten con la factibilidad de dotación de obras de infraestructura básica, para ello se sujetará a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza para obtener la respectiva Licencia o Autorización



Urbanística, observando la normativa establecida en el PUGS para la zona de planeamiento frentista al predio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Los anteproyectos o proyectos que hayan sido aprobados por la Municipalidad hasta la fecha en que entre en vigencia esta Ordenanza, se reconocerán bajo las condiciones que se aprobaron, pese al cambio de norma que se instituye, no obstante, tendrán un plazo perentorio de vigencia de dos años contados a partir de su respectiva aprobación; fenecido el mismo, caducarán de manera automática.

En cuanto a las edificaciones que, a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, cuenten con planos aprobados, y hubieren sido construidas conforme a los mismos, podrán someterse al procedimiento de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal, reconociéndose las condiciones en que fueron aprobadas.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a las nuevas normas de zonificación siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en las normas técnicas que se definen para el efecto.

SEGUNDA. Serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Cumandá, a fin de que surtan los efectos legales inherentes a su naturaleza, las ordenanzas mediante las cuales el Concejo Municipal autorizó fraccionamientos y la consecuente transferencia de espacios a propiedad municipal, que hubieren sido expedidas antes de la vigencia del Código Urbano, por única vez; y, en un plazo no superior a 360 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, caso contrario operará la caducidad de pleno derecho.

TERCERA. En un plazo no mayor a 180 días contados a partir de la presente Ordenanza, el Concejo Municipal revisará el contenido de la Ordenanza que Regula la Determinación, Administración, Control y Recaudación del Impuesto de Patentes Municipales en el Cantón Cumandá, y aprobará su respectiva actualización.

CUARTA. Las industrias preexistentes y en funcionamiento con anterioridad a diciembre de 2019, categorizadas como I3 o I4, podrán seguir funcionando con permiso provisional, siempre y cuando cuenten con la autorización emitida por el ente rector competente según la naturaleza de la industria, la Licencia Ambiental, el respectivo informe de riesgos, y del Cuerpo de Bomberos. Se exceptúan aquellas ubicadas en suelo de Protección o Conservación. Esta disposición será revisada una vez que se cuente con el Plan Especial que norme el polígono que abarque estas industrias. Para este efecto en un plazo no mayor a 30 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, se emitirá la Resolución Administrativa que norme el otorgamiento del permiso provisional.

QUINTA. Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrá seguir funcionando mientras dure y se efectúe el cierre de operaciones. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de mina aprobado por la Dirección de Planificación y Proyectos y de la Dirección de Medio Ambiente.

SEXTA. Las empresas e instituciones públicas y privadas reguladas que se encuentren en funcionamiento, que no dispongan y/o que no hayan implementado el Plan de Reducción de Riesgos



aprobado por la Unidad de Gestión de Riesgos, tendrán un plazo no mayor a 240 días para cumplir los requerimientos exigidos por la presente Ordenanza, a partir de la aprobación de la misma.

En caso de disponer de un permiso de funcionamiento y patente del año en curso y no se cumplan las disposiciones de esta Ordenanza, deberán proceder a la renovación de las autorizaciones.

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA. Deróguese la Ordenanza que regula las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal del cantón Cumandá, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 907, de 20 de febrero de 2017; Ordenanza que regula la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos, rurales y agrícolas en el cantón Cumandá Registro Oficial Edición Especial No 170 lunes 23 de diciembre de 2021; Ordenanza de cerramientos y ordenanza uso de suelo.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a los 19 días del mes de marzo del 2021.

Sra. Eliana Maribel Medina Mañay
ALCALDESA DEL CANTÓN CUMANDÁ

Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

CERTIFICO: que la ORDENANZA DE USO Y OCUPACION DE SUELO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA, Fue analizada y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de Concejo el día jueves 04 de Marzo de 2021, y analizada y aprobada en segundo debate en sesión ordinaria de concejo el día viernes 19 de marzo de 2021.- lo certifico.-

Cumandá, 22 de marzo de 2021

Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC

Para conocimiento y aprobación, remito tres ejemplares de igual tenor y efecto a la señora Eliana Maribel Medina Mañay, Alcaldesa del cantón Cumandá, de la "ORDENANZA DE USO Y



OCUPACION DE SUELO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA".- 22 de marzo 2021.

Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador y observado el trámite legal correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Art. 322, del COOTAD, **SANCIONO** favorablemente, la "ORDENANZA DE USO Y OCUPACION DE SUELO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUMANDA".- PROMÚLGUESE y PUBLÍQUESE de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. Cumandá 23 de Marzo de 2021, a las 12h00.

Sra. Eliana Maribel Medina Mañay
ALCALDESA DEL CANTÓN CUMANDÁ

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

CERTIFICO: Que la **Sra. Eliana Maribel Medina Mañay**, Alcaldesa del cantón Cumandá Sancionó y firmó la ordenanza que antecede.- el día 23 de Marzo de 2021, a las 12h00.- Lo certifico.-

Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC