



ORDENANZA No.06-2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON
CUMANDÁ

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,



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



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 Ibídem, 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.”;

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 *Ibidem*, 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

- 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.



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.

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.



- 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.



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



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, en 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 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.			

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
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.
			Sedes de gremios y federaciones de Profesionales.
	EA2	Cantonal	Oficinas gubernamentales.
			Sedes principales de entidades públicas.
			Centros administrativos nacionales.
			Plataforma de servicios públicos.
			Organismos internacionales públicos o Privados.
Servicios Funerarios EF	EF1	Barrial	Venta y/o alquiler de ataúdes tanatopraxia.
			Funerarias y salas de velación sin crematorio.
	EF2	Zonal	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.)
			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.)
	EF3	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.			
Aeropuertos civiles y militares.			
Transporte ET	ET1	Cantonal	Estaciones de ferrocarril de pasajeros.
			Terminal terrestre cantonal y regional.
	ET2	Zonal	Baterías sanitarias.
			Lavanderías públicas.
Infraestructura EI	EI1	Barrial	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.
	EI2	Zonal	Antenas centrales de transmisión y Recepción de telecomunicaciones.
			Mercados.
			Plantas potabilizadoras.
			Planta de tratamiento y energía eléctrica.
			Camal.

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

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
COMERCIO ZONAL (CZ)	CZ1	COMERCIO ESPECIALIZADO	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
			FERRETERIAS (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 (VIDRIERIAS)			

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
	CZ7	CENTROS DE JUEGO	PENSION
			JUEGOS DE SALÓN
			SALA DE JUEGOS ELECTRÓNICOS Y MECÁNICOS SIN APUESTAS O PREMIOS
			BILLARES SIN VENTA DE LICOR
	CZ8	CENTROS DE DIVERSIÓN	SALA DE PING-PONG
BAR			
KARAOKE			
CZ9	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	DISCOTECA	
		VENTA DE VEHÍCULOS EN GENERAL	
		VENTA DE MAQUINARIA LIVIANA EN GENERAL	
CZ10	ALMACENES, BODEGAS Y DISTRIBUIDORAS	VENTA DE MAQUINARIA PESADA	
		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)	COMERCIO RESTRINGIDO	COMERCIO MAYORISTA	
		MOTEL	
COMERCIO CANTONAL (CC)	COMERCIO ESPECIALIZADO	NIGHT CLUB	
		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

la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Artículo 57.- Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación. La zonificación para habilitación 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

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.

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 SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL												LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO		
N°	ZONA	ALTURA MAXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL					M2.	ML.
		INDICE NORMAL	INDICE CREADO	M	F	L			P	INDICE NORMAL	INDICE CREADO	%			
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

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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL				M2.
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		F	L	P			ML.	%	%	%	
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M				F	L					P
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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE				M2.
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		F	L	P			M	%	%	%	
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M				F	L					P
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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE				M2.
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		F	L	P			M	%	%	%	
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS	M				F	L					P
PIT4		3	9	8	24	3	0	0	0	85	255	680	200	10	

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														LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
ALTURA MAXIMA				RETIR OS	DISTAN CIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O								
N°	ZONA	PISOS	M						PISO S	M	F	L	P	M	%	%
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														LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
ALTURA MAXIMA				RETIR OS	DISTAN CIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB	INDICE NORM AL	INDICE CREAD O								
N°	ZONA	PISOS	M						PISO S	M	F	L	P	M	%	%
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

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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
N°	ZONA	ALTURA MAXIMA		INDICE CREADO		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL				M2.
		PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
N°	ZONA	ALTURA MAXIMA		INDICE CREADO		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE CREADO				M2.
		PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%			
PIT13		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													LOTE	FRENTE	
		ALTURA MAXIMA		INDICE CREADO		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE CREADO				
		PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M	%	%	%			

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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		ALTURA MAXIMA			RETIR OS	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE NORMAL	INDICE CREADO	M	%	%			%
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS											
PIT16		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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		ALTURA MAXIMA			RETIR OS	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE NORMAL	INDICE CREADO	M	%	%			%
N°	ZONA	PISOS	M	PISOS											
PIT17		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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	

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
		CZ9	3: SE PERMITE PREVIA
		CC2	INSPECCION E INFORME DE LA
		CC1	DIRECCION DE PLANIFICACION
			Y PROYECTOS

EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL												LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO		
N°	ZONA	ALTURA MAXIMA		INDICE NORMAL			INDICE CREADO			RETIR OS	DISTANCIA ENTRE BLOQUES				COS-PB
		PISOS	M	PISOS	M	F	L	P	M			%	%	%	
PIT1-SUNCA		2	6	8	24	3	0	0	0	85	170	680	200	10	

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			B3: SE PERMITE PREVIA INSPECCION E INFORME DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION Y PROYECTOS	
												CZ8				
												CZ9				
												CC2				
												CC1				
EDIFICACION												HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION		
ZONA RESIDENCIAL																
N°	ZONA	ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS- PB	INDICE NORMAL	INDICE CREADO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO		
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		F	L	P							M	%
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															
N°	ZONA	ALTURA MAXIMA				RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	INDICE NORMAL	INDICE CREADO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		F	L	P							M
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				



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	B3: SE PERMITE PREVIA INSPECCION E INFORME DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION Y PROYECTOS
		CZ8	
		CZ9	
		CC2	
		CC1	

EDIFICACION													HABILITACION DEL SUELO		OBSERVACION	
ZONA RESIDENCIAL													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO		
N°	ZONA	ALTURA MAXIMA		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		RETIR OS			DISTAN CIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			INDICE NORM AL	INDICE CREAD O
		PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%			%	%		
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													LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO		
N°	ZONA	ALTURA MAXIMA		INDICE NORMAL		INDICE CREADO		RETIR OS			DISTAN CIA ENTRE BLOQ UES	COS-PB			INDICE NORM AL	INDICE CREAD O
		PISOS	M	PISO S	M	F	L	P	M	%			%	%		
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 DEL SUELO		OBSERVACION
ZONA PRODUCCION AGROPECUARIA													LOTE	FRENTE	
		ALTURA MAXIMA		RETIR		DISTA	COS-PB								
		PISOS	M	F	L										

3	
---	--

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

Polígono de intervención territorial. Urbano y Rural

area	PITS	INDN_PISOS	INDN_M	RET_FREN	RET_LAT	RET_POST	DIST_BLOQU	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,EA1,EG1,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,EA1,EG1,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,EA1,EI1
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

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



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.

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 Forestación
			Área agropecuaria sin restricción		ASR	Agrícola, Huertos hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición.
			Área de Producción Forestal		PF	Protección Conservación Mantenimiento Reforestación Forestación
			Áreas de producción Agrícola pecuario.		PAP	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
			Áreas de Fincas Integrales		FI	Almacenamiento de abonos vegetales
	Área de Transición	Zona de mitigación y recuperación agropecuaria	Áreas de Producción Agrícola Residencial.		HF/QV	Vivienda Unifamiliar de baja densidad. Mejora ambiental Restauración de espacios de interés Actividades productivas de consumo Huertos familiares Jardinería Ornamental Contemplación
			Áreas de Huertos Familiares y/o Quintas Vacacionales.			
			Áreas de Vivienda Periurbana			
			Áreas de producción Agrícola Residencial.		VPU	Vivienda Unifamiliar de baja densidad. Mejora ambiental Restauración de espacios de interés Actividades productivas de consumo Huertos familiares Jardinería Ornamental Contemplación
			Áreas de Huertos Familiares y/o Quintas Vacacionales.			
			Áreas de Vivienda Periurbana			

SECCIÓN SEGUNDA
SUBCLASIFICACION DE SUELO RURAL: PRODUCCIÓN

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



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



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.
- *Coefficiente 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



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

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,



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.

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.

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

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



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



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



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

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;

- 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);



- 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



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

- 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

- 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;



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.



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.

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 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. (Patios 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 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



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 alcuotas, 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.



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



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 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 contemplen 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



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.

- 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		



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.
Gálibo 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	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.

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

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, hidratantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0.15 m.



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.

La dotación de áreas para equipamientos de servicio social y de servicios públicos se registrará 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 m ² /hab.	LOTE Mínimo m ²	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 m ² /hab.	LOTE Mínimo m ²	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 CREMATORIO	2.000	0.06	600	10.000
	EF2	Zonal	CEMENTERIOS PARROQUIALES O ZONALES CON SALAS DE VELACIONES, FOSAS, NICHOS, CRIPTAS, OSARIOS, CON O SIN CREMATORIO 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 CREMATORIO 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	
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

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 braille, 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



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

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.



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.

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,



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.



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:

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.

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.

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

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 construidos 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



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.

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.



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



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



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:



- 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.



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

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 canceles.

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.



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 traileres 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 (plomaría) 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.



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.

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.



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.

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, aspersion, 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.



- 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.

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

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



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



- 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

- 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:



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:



- 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:



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.

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 reanuda 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

	Infracción	Multa	Correctivo	Término para correctivo (días)
a)	Fraccionar 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:

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



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



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 2020; 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. Sofia 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. Sofia 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