

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LOGROÑO**

**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN
DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PDOT Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DE SUELO PUGS**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

**ECO. SANDRA MELINA BARAHONA ROJAS
ALCALDESA**

ADMINISTRACION 2023 – 2027 Logroño – Morona Santiago

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LOGROÑO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración 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, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; 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.

Esos mismos cuerpos legales 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. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como 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 que establecen el Código Orgánico de Organización Territorial, - COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

-LOOTUGS. Los planteamientos del PUGS se referencian en los elementos principales formulados en anteriores propuestas de planificación municipal, y en las directrices del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y sus formulaciones se complementan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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); o El financiamiento del desarrollo urbano mediante instrumentos tributarios y no tributarios que permiten retornar a la ciudadanía los incrementos en el valor del suelo no generados por la acción de sus propietarios (ejecución de obras, expedición de normativa urbanística, desarrollo urbano en general).

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

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

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
LOGROÑO**

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del estado: planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir y promover el desarrollo equitativo y solidario y de todo el territorio

mediante el proceso de fortalecimiento de autonomías y descentralización.

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

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 83 de la Constitución establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

Qué, de conformidad con el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

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

Que, La constitución de la República del Ecuador en el numeral 6 del artículo 261 establece que: el estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, y vivienda.

Que, los artículos 264 numeral 1 de la Constitución de la República, artículos 54 letra e) y 55 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señalan que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular su uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 275 de la constitución de la república del ecuador, establece que: la planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concentración y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente.

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución 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, el artículo 375 de la Constitución dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y

gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, el artículo 376 de la Constitución, 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 artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "el estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural y antrópico mediante la prevención ante el riesgo, mitigación de desastres , la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad, asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión".

Que, el artículo 409 de la Constitución determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Constitución dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el literal c del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara 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; (...)

Que, el literal x del artículo 57 en concordancia con el literal y del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...)

Que, el artículo 7 inciso primero en concordancia con el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina que es atribución del Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala que: la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionaran de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la constitución y la ley.

Que, el artículo 147 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, establece que: el Estado en todos los niveles de gobierno garantizara el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictara las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá en coordinación con los GADS, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información

necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transportes públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: 1. Participar en el proceso de formulación de su planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el plan nacional de desarrollo.

Que, a partir de su publicación en el Registro Oficial Suplemento No. 790 de fecha 05 de julio de 2016, se encuentra vigente la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, que en su artículo 1 establece como objeto el siguiente: "Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno";

Que, el artículo 1 de la ley LOOTUGS tiene por objeto: fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el buen vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el artículo 3 de la LOOTUGS señala: establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los GADS, y del estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía desconcentración y descentralización.

Que, el artículo 11 de la LOOTUGS establece el alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: Numeral

3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 12 define los instrumentos para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, determinando en el número 3 que los instrumentos para el ordenamiento territorial de los

niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias;

Que, el artículo 27 de la LOOTUGS respecto del plan de uso y gestión del suelo dispone que: además de lo establecido en el código orgánico de planificación y finanzas públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GADS contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporara el componente estructurante y urbanístico.

Que, el artículo 11 del reglamento a la LOOTUGS respecto al procedimiento de aprobación del plan de uso y gestión del suelo establece que: el plan de uso y gestión del suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal que contiene el plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnica previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

Por lo expuesto, el Concejo del GAD Municipal del Cantón Logroño, en ejercicio de las facultades establecidas en los Arts. 240, 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 7; 55 literal a); y, 57 literales a) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE
SUELO (PUGS) DEL CANTÓN LOGROÑO**

TITULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPITULO I: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT 2024-2027).

Artículo 2. Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Logroño.

CAPITULO II: GENERALIDADES

Artículo 3. Naturaleza del plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Logroño (PDOT), es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

Artículo 4. Instrumento. - La Actualización al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Logroño, son herramientas que han sido elaborados en apego a las expresas disposiciones legales vigentes a la fecha; de igual manera, guarda concordancia y coherencia con el Plan Nacional de Desarrollo (PND); Plan Integral de la Amazonia; el Plan de Gobierno de la máxima autoridad ejecutiva del cantón y con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS).

Artículo 5. Son fines de la presente ordenanza:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.

5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el 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.

7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.

9. Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

10. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.

11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción

en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley.

CAPÍTULO II: SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y AJUSTES

Artículo 6. Seguimiento y evaluación. - La Dirección de Planificación, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a la Secretaría Nacional de Planificación, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

El seguimiento y evaluación se realizará conforme a los Lineamientos de Seguimiento y Evaluación a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.

Artículo 7. Ajustes del Plan.- La Dirección de Planificación, una vez realizada la evaluación del PDOT y/o del PUGS, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, fundamentará en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntará la correspondiente propuesta de ordenanza reformatoria.

Artículo 8. Publicidad del Plan. - El PDOT y el PUGS, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal de Logroño, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

CAPÍTULO III: CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 9. Contenidos del PDOT. - Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

Fase I.- Fase preparatoria

- a) Insumos técnicos: Análisis del PDOT vigente, Reporte de alertas de errores identificados en la información proporcionada en el SIGAD, Revisión y análisis de Informes Anuales Consolidados de Seguimiento y Evaluación a los PDOT, Revisión y análisis de instrumentos de Planificación, Revisión de instrumentos de planificación institucional y preparación de información.
- b) **Insumos normativos.** - Revisión de competencias y facultades; y revisión de normativa que regule procesos de planificación local
- c) **Requerimientos institucionales.** - Conformación del equipo de trabajo, conformación de los consejos de planificación local, mapeo de actores; y elaboración del plan de trabajo.

Fase II.- Fase de elaboración de diagnóstico:

- a) Caracterización general: Cuenta con información básica sobre el territorio.
- b) Análisis por sistemas. - Cuenta con el análisis de los sistemas: físico ambiental, asentamientos humanos, socio cultural; económico productivo y, político institucional.
- c) Análisis estratégico. - Contiene una lectura crítica del territorio a través de la información de cada sistema territorial
- d) Sistematización de problemas. - Contiene la identificación de las principales problemáticas del territorio.
- e) Priorización de problemas. - Contiene la identificación de problemas más importantes del territorio.
- f) Modelo territorial actual (MTA). - Contiene el MTA construido a partir de los problemas priorizados en el territorio y las unidades territoriales definidas.

Fase III.-**Propuesta:**

- a) Propuesta de largo plazo
 - Visión de desarrollo.
 - Objetivos de desarrollo.
- b) Propuesta de gestión
 - Análisis funcional de unidades territoriales.
 - Objetivos, políticas, metas, ~~indicadores.~~

- Planes, programas, proyectos y presupuestos.
- Modelo territorial deseado (MTD), Identificación del territorio que se espera alcanzar en el futuro mediante la representación gráfica y descrita.

Fase IV.- Fase elaboración de modelo de gestión

- a) Inserción estratégica territorial. - Identifica la participación y las intervenciones del GAD en relación a iniciativas que se desarrollan en el territorio por parte de otros actores.
- b) Formas de gestión. - Define mecanismos de articulación para la ejecución de programas, planes y proyectos.
- c) Estrategias transversales. - Propuesta de estrategias de enfoques de igualdad, riesgos, cambio climático, combate a la desnutrición crónica infantil.
- d) Seguimiento y evaluación. - Definición de estrategias de seguimiento y evaluación vinculadas a la planificación nacional.
- e) Difusión del PDOT.

Artículo 9.- Documentos del PDOT. - Forman parte integrante del Plan de

Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos:

1.- TOMO I.- Documento de diagnóstico, propuesta y modelo de gestión:

- a) Fase I.- Fase preparatoria
- b) Fase II.- Fase de elaboración de diagnóstico:
- c) Fase III.- Propuesta:
- d) Fase IV.- Fase elaboración de modelo de gestión.

2. - TOMO II. - Atlas

Artículo 10. Vigencia del PDOT. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Logroño tiene una vigencia temporal hasta el año 2027, pudiendo ser actualizado cuando el GAD Municipal de Logroño 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). Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

CAPÍTULO IV: CONTENIDOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 11. Definición. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Logroño.

Artículo 12. Objetivos. - El PUGS en general procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón Logroño, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y la distribución de usos, equipamientos, actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de uso establecidas en el PDOT.

Artículo 13. Componentes. - Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial contendrá un plan de uso y gestión de suelo- PUGS que incorpora los componentes estructurante y urbanístico:

Componente estructurante: Está constituido por los contenidos 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, y sus disposiciones, 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.

Componente urbanístico: Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según ~~los requerimientos específicos.~~

Artículo 14. Contenidos del PUGS. - Los contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo son:

1. Diagnostico

Componente estructurante: está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el PDOT; este componente consta de:

- La estructura urbano-rural.
- Clasificación del suelo.

2. Propuesta

Componente urbanístico: está constituido de:

- Uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación de suelo.
- Instrumentos de gestión.

3. Planes urbanísticos complementarios

4. Fase de instrumentación

Artículo 15. Instrumentos del PUGS. - Constituyen instrumentos principales del PUGS la presente Ordenanza y los siguientes mapas:

Mapa 1 División político administrativa del cantón Logroño

Mapa 2 Jerarquía poblacional de los asentamientos humanos del cantón Logroño

Mapa 3 Predios comunales

Mapa 4 Red vial del cantón Logroño

Mapa 5 Susceptibilidad a movimientos en masa del cantón Logroño

Mapa 6 Susceptibilidad a inundaciones en el cantón Logroño

Mapa 7 Áreas de conservación a nivel del cantón Logroño

Mapa 8 Cobertura vegetal del cantón Logroño

- Mapa 9 Uso del suelo del cantón Logroño
- Mapa 10 Conflictos de uso del suelo en el cantón Logroño
- Mapa 11 Clases agrológicas del cantón Logroño
- Mapa 12 Aptitud agrícola forestal del cantón Logroño
- Mapa 13 Sistema hidrográfico del cantón Logroño
- Mapa 14 Equipamiento de educación
- Mapa 15 Equipamiento de salud
- Mapa 16 Límite urbano de la ciudad de Logroño
- Mapa 17 Delimitación de la cabecera parroquial de Shimpis
- Mapa 18 Delimitación de la cabecera parroquial de Yaupi
- Mapa 19 Ocupación del suelo de Logroño
- Mapa 20 Nivel de ocupación en manzanas de la cabecera parroquial de Shimpis
- Mapa 21 Nivel de ocupación en manzanas de la cabecera parroquial de Yaupi
- Mapa 22 Red vial urbano de la ciudad de Logroño 71
- Mapa 23 Red vial en la cabecera parroquial Shimpis
- Mapa 24 Red vial en la cabecera parroquial Yaupi
- Mapa 25 Red de agua potable en la ciudad de Logroño
- Mapa 26 Red de alcantarillado en la ciudad de Logroño
- Mapa 27 Red de agua potable en la cabecera parroquial Shimpis
- Mapa 28 Red de alcantarillado en la cabecera parroquial Shimpis
- Mapa 29 Red de energía eléctrica en la ciudad de Logroño
- Mapa 30 Red de energía eléctrica en cabecera parroquial Shimpis

- Mapa 31 Red de energía eléctrica en cabecera parroquial Yaupi
- Mapa 32 Recolección de residuos sólidos en la ciudad de Logroño
- Mapa 33 Recolección de residuos sólidos en la cabecera parroquial Shimpis
- Mapa 34 Equipamientos en la ciudad de Logroño
- Mapa 35 Equipamientos en cabecera parroquial Shimpis
- Mapa 36 Equipamientos en cabecera parroquial Yaupi
- Mapa 37 Trama verde en la ciudad de Logroño
- Mapa 38 Tramas verdes en cabecera parroquial Shimpis
- Mapa 39 Uso de suelo en área urbana de Logroño 107
- Mapa 40 Uso de suelo en cabecera parroquial Shimpis
- Mapa 41 Uso de suelo en la cabecera parroquial Yaupi
- Mapa 42 Bienes patrimoniales en Logroño
- Mapa 43 Centralidades en área urbana Logroño
- Mapa 44 Centralidad en cabecera parroquial Shimpis
- Mapa 45 Centralidad en cabecera parroquial Yaupi
- Mapa 46 Estructura urbano rural
- Mapa 47 Clasificación del suelo
- Mapa 48 Subclasificación del suelo urbano Logroño
- Mapa 49 Subclasificación del suelo rural
- Mapa 50 Localización de las áreas de conservación del cantón Logroño
Áreas de riesgo natural y antrópico
- Mapa 51 Localización de las áreas extractivas del cantón Logroño
- Mapa 52 Localización de las áreas productivas del cantón Logroño
Distribución general de las actividades de los asentamientos humanos

Mapa 53. Uso principal cabecera cantonal Logroño

Mapa 54. Uso principal cabecera parroquial Shimpis

Mapa 55. Uso principal cabecera parroquial Yaupi

Mapa 56. Líneas espaciales para tamaño de lote mínimo Estándares urbanísticos

Mapa 57. Ejes viales

Mapa 58. Propuesta áreas verdes y comunales Logroño

Mapa 59. Predios actuales municipales

SECCIÓN PRIMERA: VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo 16. Vigencia y Revisión. El PUGS estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo 17. Procedimiento para las revisiones. La Dirección de Planificación será el organismo técnico encargado de la revisión y actualización de PDOT y PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones y los ciudadanos del cantón. Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de revisión serán enviados a la Dirección de Planificación para su análisis. El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, luego a la Comisión de Planificación y del Concejo Municipal para su posible aprobación.

Artículo 18. Interpretación y aplicación. La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad Única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contará con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación.

**CAPITULO II: PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL
PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

Artículo 19. Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

3. La autonomía. El GAD Municipal ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

6. El derecho a la ciudad, comprende los siguientes elementos:

a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público socializado, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 20. Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. Para efectos de esta Ordenanza, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.

La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

Artículo 21. Derecho a edificar. El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GAD municipal.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso de construcción.

CAPITULO III: CATEGORIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - COT

Artículo 22. Objeto. El objeto de las categorías de ordenamiento territorial es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo en áreas identificadas con diversos criterios y en base a la información que se posee de la fase de diagnóstico del PDOT. A través de las categorías de ordenación se definen los diferentes niveles de uso del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas.

Artículo 23. El COT como base. Las categorías de ordenamiento territorial definidas constituyen la propuesta básica del modelo territorial o escenario deseado. A partir de ésta se ha definido el PUGS y se definirán otros instrumentos de planificación complementarios, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PDOT. Estos instrumentos complementarios podrán referirse al ejercicio de una

competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Artículo 24. Las categorías de ordenamiento territorial responden a:

- Los objetivos estratégicos de desarrollo establecidos en la propuesta de desarrollo.
- El estado de las zonas establecidas por la vocación del territorio, producto del análisis por variables estratégicas, que permitieron la territorialización de los problemas y potencialidades detectados.
- Los objetivos nacionales prioritarios constantes en el "Plan Nacional de Desarrollo" en los ejes: Social, Desarrollo Económico, Infraestructura, Energía y Medio Ambiente y Eje Institucional.
- Lineamientos de agenda regulatoria sobre la utilización del territorio y de sus recursos naturales, que orientaran el uso y aprovechamiento del medio físico para la formulación de planes complementarios, programas, proyectos.
- Determinación de indicadores y fijación de metas de gestión.
- Las necesidades expresadas por la Autoridad Municipal en su plan de trabajo.

CAPITULO IV: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR

Artículo 25. Definición. La Unidad Productiva Familiar es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio. Esta unidad de medida se aplicará para determinar la extensión de los predios a fraccionarse.

Artículo 26. Constitución de la Unidad Productiva Familiar. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la

tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

El GAD Municipal tomará en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con la LOTRTA y su reglamento.

Artículo 27. Extensión. La extensión de la Unidad Productiva Familiar será fijada por la Autoridad Agraria Nacional, de acuerdo con información catastral, planes de ordenamiento territorial o mapas de zonificación biofísica, mapas de los sistemas productivos e información socio económica, de manera que asegure la obtención de los siguientes beneficios: .

a) Ingreso familiar. La Unidad Productiva Familiar debe suministrar a la familia ingresos mensuales no inferiores a un salario básico unificado; y,

b) Excedente. Destinado al pago del valor de la tierra e inversiones dirigidas al mejoramiento de los sistemas de producción agraria.

TITULO II: PLANEAMIENTO DEL USO Y DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO I: SUELO

SECCION PRIMERA: CLASIFICACIÓN Y SUB CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 28. Suelo. - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Artículo 29. Clases de suelo. El PUGS lo clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Artículo 30. Suelo Urbano. El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente, para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipal acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Artículo 31. Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

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

3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el PUGS, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, autorizara el nivel de gobierno responsable respectivamente.

En virtud de lo expuesto y considerando estos indicadores generales de estas zonas, respecto de las variables analizadas de: servicios básicos e infraestructura, uso y ocupación del suelo y medio biofísico, se identifica una zona que corresponde al margen occidental de la zona urbana determinada para la cabecera cantonal de Logroño y que colinda con la misma; de manera que se cumplen todos los criterios expuestos para la determinación del área de expansión urbana y se constituye en la única dentro del Cantón ocupando un área de 73.19 ha correspondientes al 0.06% del territorio cantonal.

4. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

De acuerdo a esta definición las categorías de ordenamiento dentro del cantón Logroño están definidas de acuerdo a la siguiente tabla:

SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Artículo 32. Aprovechamiento urbanístico o de suelo. El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS y la presente ordenanza.

Artículo 33. Limitación al fraccionamiento. De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Artículo 34. Limitación a la edificabilidad. En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores a 45 grados.

Artículo 35. Fraccionamiento en suelo urbano y rural de expansión urbana. El GAD Municipal, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD Municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante la LOOTUGS y las ordenanzas.

SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Artículo 36. Instrumentos de planeamiento del suelo. Son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.

3. Estándares urbanísticos.

Artículo 37. Polígonos de intervención territorial. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Artículo 38. Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el capítulo I de esta ordenanza.

La consideración por el PUGS, de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

La instrumentación de los tratamientos definidos en la LOOTUGS y en esta ordenanza para suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo será

determinada por las regulaciones técnicas que expida el Consejo Técnico de uso y gestión de suelo sobre la base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda.

El GAD Municipal podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 39. Estándares urbanísticos. El GAD Municipal de Logroño establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

CAPITULO II: DELIMITACIÓN URBANA DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES

SECCIÓN PRIMERA: CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LÍMITES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y PARROQUIAL

Artículo 40. Para la definición de los límites urbanos se consideran los siguientes criterios:

1. Proyección poblacional de los asentamientos humanos.
2. Densidad poblacional o cantidad de personas que habitan en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población.
3. Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes.
4. Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de los servicios total o parcial en el sector.
5. Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de ~~las áreas urbanas.~~

6. Suelo rural de expansión urbana, para proveer un futuro la dotación paulatina de los sistemas públicos de soporte.
7. Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, productivos o de protección, considerando áreas sensibles y regulaciones permitidas por el rector del ramo (capacidad de uso de las tierras, uso potencial, vocación)
8. Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la vocación agrícola sea impracticables.
9. Topografía y sistemas hídricos.
10. Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos.
11. Amanzanamiento, estructura vial regular.
12. Áreas de asentamientos humanos de hecho.
13. Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población; y
14. Lineamientos de los planes territoriales diferenciados.

Artículo 41. El Concejo Cantonal de Planificación y Presupuesto con mayoría absoluta resuelve aprobar la Propuesta, para la definición del límite urbano de la ciudad de Logroño, el mismo que comprende una superficie total de 239.4826 ha, con un área de expansión de 73.19 ha.

En virtud de los expuesto, la presente tabla muestra los puntos y códigos de la redefinición del límite urbano de la ciudad de Logroño, vigente desde el año 2022.

Ver recuadro anexo.

LÍMITE URBANO DE LOGROÑO						
SUPERFICIE = 239.4826 HA						
DIRECCIÓN	VERT.	ESTACIÓN - PUNTO VÉRTICE	DISTANCIA	RUMBO	COORDENADAS	
					ESTE X	NORTE Y
NORTE	P1	DESDE P1-P2	461,01	S 69° 9' 8" E	811784,20	9711627,91
ESTE	P2	DESDE P2-P3	200,18	S 21° 33' 11" O	812215,03	9711463,84
	P3	DESDE P3-P4	4,90	N 88° 5' 26" O	812141,49	9711277,65
	P4	DESDE P4-P5	6,45	S 87° 47' 58" O	812136,59	9711277,82
	P5	DESDE P5-P6	5,44	S 86° 16' 23" O	812130,14	9711277,57
	P6	DESDE P6-P7	4,99	S 84° 2' 46" O	812124,71	9711277,21
	P7	DESDE P7-P8	5,49	S 81° 59' 35" O	812119,75	9711276,70
	P8	DESDE P8-P9	97,57	S 80° 24' 50" O	812114,31	9711275,93
	P9	DESDE P9-P10	18,38	S 79° 17' 23" O	812018,10	9711259,68
	P10	DESDE P10-P11	13,44	S 77° 44' 57" O	812000,04	9711256,27
	P11	DESDE P11-P12	5,07	S 75° 16' 23" O	811986,91	9711253,42
	P12	DESDE P12-P13	3,73	S 73° 27' 57" O	811982,01	9711252,13
	P13	DESDE P13-P14	3,54	S 70° 56' 15" O	811978,43	9711251,07
	P14	DESDE P14-P15	6,23	S 68° 11' 46" O	811975,08	9711249,91
	P15	DESDE P15-P16	3,78	S 64° 30' 8" O	811969,30	9711247,60
	P16	DESDE P16-P17	3,40	S 61° 52' 16" O	811965,89	9711245,97
	P17	DESDE P17-P18	2,58	S 57° 35' 27" O	811962,89	9711244,37
	P18	DESDE P18-P19	4,21	S 55° 14' 38" O	811960,72	9711242,99

P19	DESDE P19-P20	6,79	S 50°12'21" O	811957,26	9711240,59
P20	DESDE P20-P21	3,50	S 46°17'31" O	811952,04	9711236,24
P21	DESDE P21-P22	6,85	S 40°41'15" O	811949,51	9711233,82
P22	DESDE P22-P23	2,60	S 37°23'45" O	811945,05	9711228,63
P23	DESDE P23-P24	3,10	S 34°18'44" O	811943,47	9711226,56
P24	DESDE P24-P25	14,19	S 31°17'51" O	811941,72	9711224,00
P25	DESDE P25-P26	87,94	S 22°8'8" O	811934,35	9711211,88
P26	DESDE P26-P27	95,20	S 22°8'8" O	811901,21	9711130,42
P27	DESDE P27-P28	46,82	S 22°7'34" O	811865,34	9711042,23
P28	DESDE P28-P29	230,82	S 21°29'51" O	811847,71	9710998,86
P29	DESDE P29-P30	102,95	S 20°56'46" O	811763,12	9710784,10
P30	DESDE P30-P31	172,84	S 22°56'39" O	811726,32	9710687,95
P31	DESDE P31-P32	17,69	S 18°12'49" O	811658,94	9710528,79
P32	DESDE P32-P33	18,99	S 13°55'37" O	811653,41	9710511,98
P33	DESDE P33-P34	14,71	S 10°11'20" O	811648,84	9710493,55
P34	DESDE P34-P35	161,30	S 4°14'27" O	811646,24	9710479,08
P35	DESDE P35-P36	101,39	S 1°38'28" O	811634,31	9710318,21
P36	DESDE P36-P37	106,84	S 11°27'24" E	811631,40	9710216,87
P37	DESDE P37-P38	63,82	S 84°20'20" E	811652,63	9710112,15
P38	DESDE P38-P39	43,65	S 39°33'36" E	811716,13	9710105,86
P39	DESDE P39-P40	47,87	S 12°33'40" E	811743,93	9710072,21

P40	DESDE P40-P41	67,13	$26^{\circ}33'10''$ O	811754,34	9710025,48
P41	DESDE P41-P42	65,35	$40^{\circ}42'45''$ O	811724,34	9709965,43
P42	DESDE P42-P43	13,57	$64^{\circ}50'10''$ O	811681,71	9709915,90
P43	DESDE P43-P44	44,35	$28^{\circ}14'0''$ O	811669,43	9709910,13
P44	DESDE P44-P45	33,82	$2^{\circ}32'30''$ E	811648,45	9709871,05
P45	DESDE P45-P46	22,69	$13^{\circ}21'10''$ O	811649,95	9709837,26
P46	DESDE P46-P47	26,49	$23^{\circ}9'56''$ O	811644,71	9709815,19
P47	DESDE P47-P48	23,89	$16^{\circ}28'42''$ O	811634,29	9709790,84
P48	DESDE P48-P49	107,32	$28^{\circ}27'13''$ O	811627,51	9709767,93
P49	DESDE P49-P50	72,50	$0^{\circ}16'27''$ E	811576,39	9709673,58
P50	DESDE P50-P51	61,81	$10^{\circ}32'36''$ E	811576,73	9709601,07
P51	DESDE P51-P52	103,82	$13^{\circ}12'15''$ E	811588,04	9709540,31
P52	DESDE P52-P53	64,98	$24^{\circ}21'28''$ E	811611,76	9709439,23
P53	DESDE P53-P54	24,96	$6^{\circ}27'23''$ E	811638,56	9709380,03
P54	DESDE P54-P55	143,73	$25^{\circ}1'42''$ E	811641,37	9709355,23
P55	DESDE P55-P56	201,14	$0^{\circ}25'28''$ O	811702,17	9709225,00
P56	DESDE P56-P57	111,57	$22^{\circ}15'23''$ E	811700,68	9709023,86
P57	DESDE P57-P58	111,35	$2^{\circ}47'58''$ O	811742,94	9708920,60
P58	DESDE P58-P59	74,19	$47^{\circ}56'41''$ O	811737,50	9708809,38
P59	DESDE P59-P60	91,55	$34^{\circ}59'42''$ O	811682,41	9708759,69

P60	DESDE P60-P61	147,06	$47^{\circ}31'18''$ O	811629,91	9708684,69
P61	DESDE P61-P62	192,58	$37^{\circ}19'11''$ O	811521,45	9708585,38
P62	DESDE P62-P63	192,91	$18^{\circ}49'29''$ O	811404,70	9708432,22
P63	DESDE P63-P64	229,43	$12^{\circ}30'32''$ O	811342,46	9708249,63
P64	DESDE P64-P65	12,09	$68^{\circ}54'52''$ E	811292,76	9708025,65
P65	DESDE P65-P66	4,85	$13^{\circ}14'45''$ O	811304,05	9708021,30
P66	DESDE P66-P67	7,19	$29^{\circ}20'46''$ O	811302,94	9708016,57
P67	DESDE P67-P68	8,39	$44^{\circ}8'23''$ O	811299,41	9708010,31
P68	DESDE P68-P69	7,49	$52^{\circ}45'24''$ O	811293,57	9708004,28
P69	DESDE P69-P70	7,24	$39^{\circ}55'23''$ O	811287,61	9707999,75
P70	DESDE P70-P71	8,65	$19^{\circ}6'28''$ O	811282,96	9707994,20
P71	DESDE P71-P72	9,42	$10^{\circ}27'57''$ O	811280,13	9707986,03
P72	DESDE P72-P73	9,24	$13^{\circ}31'36''$ O	811278,42	9707976,76
P73	DESDE P73-P74	9,15	$18^{\circ}33'50''$ O	811276,26	9707967,77
P74	DESDE P74-P75	8,38	$12^{\circ}32'43''$ O	811273,34	9707959,10
P75	DESDE P75-P76	10,19	$6^{\circ}37'23''$ O	811271,52	9707950,92
P76	DESDE P76-P77	5,95	$1^{\circ}24'58''$ O	811270,35	9707940,80
P77	DESDE P77-P78	1,00	$12^{\circ}17'11''$ O	811270,20	9707934,85
P78	DESDE P78-P79	24,56	$39^{\circ}52'51''$ O	811269,99	9707933,88
P79	DESDE P79-P80	10,30	$32^{\circ}3'51''$ O	811254,24	9707915,03

P80	DESDE P80-P81	9,62	S 18°3'49" O	811248,77	9707906,30
P81	DESDE P81-P82	11,36	S 3°46'10" O	811245,79	9707897,16
P82	DESDE P82-P83	12,10	S 0°4'7" O	811245,04	9707885,82
P83	DESDE P83-P84	12,64	S 2°18'36" O	811245,03	9707873,72
P84	DESDE P84-P85	13,48	S 8°47'12" O	811244,52	9707861,08
P85	DESDE P85-P86	12,74	S 13°33'54" O	811242,46	9707847,76
P86	DESDE P86-P87	12,73	S 7°58'14" O	811239,47	9707835,38
P87	DESDE P87-P88	10,47	S 0°4'8" O	811237,71	9707822,78
P88	DESDE P88-P89	11,29	S 9°22'0" E	811237,70	9707812,31
P89	DESDE P89-P90	16,87	S 18°35'57" O	811239,53	9707801,16
P90	DESDE P90-P91	5,45	S 16°7'34" O	811234,15	9707785,17
P91	DESDE P91-P92	11,91	S 16°40'21" O	811232,64	9707779,94
P92	DESDE P92-P93	6,83	S 12°12'53" O	811229,22	9707768,53
P93	DESDE P93-P94	7,22	S 8°45'31" O	811227,78	9707761,86
P94	DESDE P94-P95	13,93	S 9°32'58" O	811226,68	9707754,72
P95	DESDE P95-P96	7,64	S 5°50'0" O	811224,37	9707740,98
P96	DESDE P96-P97	7,66	S 5°3'33" O	811223,59	9707733,38
P97	DESDE P97-P98	7,06	S 3°35'54" O	811222,92	9707725,75
P98	DESDE P98-P99	7,29	S 1°19'19" O	811222,47	9707718,70
P99	DESDE P99-P100	6,79	S 0°5'4" O	811222,30	9707711,42
P100	DESDE P100-P101	6,80	S 0°5'0" O	811222,29	9707704,63
P101	DESDE P101-P102	6,37	S 0°58'39" E	811222,28	9707697,83

	P102	DESDE P102-P103	6,63	S 6°32'40" E	811222,39	9707691,46
	P103	DESDE P103-P104	6,63	S 10°51'45" E	811223,15	9707684,88
	P104	DESDE P104-P105	13,74	S 15°2'42" E	811224,40	9707678,36
	P105	DESDE P105-P106	5,96	S 7°25'0" E	811227,96	9707665,10
	P106	DESDE P106-P107	6,87	S 1°7'9" E	811228,73	9707659,18
	P107	DESDE P107-P108	8,03	S 0°39'53" E	811228,87	9707652,31
	P108	DESDE P108-P109	22,85	S 3°20'21" E	811228,96	9707644,28
	P109	DESDE P109-P110	16,37	S 0°2'19" E	811230,29	9707621,47
	P110	DESDE P110-P111	32,37	S 0°6'6" E	811230,30	9707605,10
	P111	DESDE P111-P112	7,96	S 3°17'48" O	811230,36	9707572,73
	P112	DESDE P112-P113	7,75	S 9°4'45" O	811229,90	9707564,79
	P113	DESDE P113-P114	7,64	S 7°3'1" O	811228,68	9707557,14
	P114	DESDE P114-P115	7,41	S 3°15'57" O	811227,74	9707549,55
	P115	DESDE P115-P116	22,30	S 0°32'2" E	811227,32	9707542,16
	P116	DESDE P116-P117	18,11	S 8°37'15" E	811227,53	9707519,86
	P117	DESDE P117-P118	15,15	S 9°31'24" E	811230,24	9707501,95
SUR	P118	DESDE P118-P119	126,34	N 84°48'1" O	811232,75	9707487,01
	P119	DESDE P119-P120	347,60	N 84°48'1" O	811106,93	9707498,46
OESTE	P120	DESDE P120-P121	100,94	N 5°12'0" E	810760,75	9707529,96
	P121	DESDE P121-P122	62,89	N 5°12'0" E	810769,90	9707630,48
	P122	DESDE P122-P123	210,72	N 17°3'49" O	810775,60	9707693,11
	P123	DESDE P123-P124	17,40	N 15°22'1" O	810713,77	9707894,56

P124	DESDE P124- P125	17,67	N 13°23'1" O	810709,16	9707911,34
P125	DESDE P125- P126	14,18	N 11°20'49" O	810705,07	9707928,52
P126	DESDE P126- P127	13,97	N 9°24'29" O	810702,28	9707942,43
P127	DESDE P127- P128	14,13	N 7°33'32" O	810700,00	9707956,21
P128	DESDE P128- P129	11,90	N 5°38'31" O	810698,14	9707970,22
P129	DESDE P129- P130	13,10	N 3°37'47" O	810696,97	9707982,06
P130	DESDE P130- P131	24,55	N 1°9'47" O	810696,14	9707995,13
P131	DESDE P131- P132	12,95	N 1°22'15" E	810695,64	9708019,68
P132	DESDE P132- P133	12,03	N 2°56'14" E	810695,95	9708032,62
P133	DESDE P133- P134	14,70	N 4°35'46" E	810696,57	9708044,64
P134	DESDE P134- P135	72,68	N 6°32'47" E	810697,74	9708059,30
P135	DESDE P135- P136	1022,09	N 6°51'50" E	810706,03	9708131,51
P136	DESDE P136- P137	144,03	N 6°21'45" E	810828,18	9709146,27
P137	DESDE P137- P138	197,49	N 0°27'15" E	810844,14	9709289,41
P138	DESDE P138- P139	165,15	S 86°37'29" E	810845,71	9709486,89
P139	DESDE P139- P140	589,90	N 0°27'15" E	811010,58	9709477,17
P140	DESDE P140- P141	6,62	N 6°23'43" E	811015,25	9710067,05
P141	DESDE P141- P142	91,20	N 12°20'7" E	811015,99	9710073,63
P142	DESDE P142- P143	274,65	N 12°20'7" E	811035,47	9710162,73
P143	DESDE P143- P144	16,62	N 16°25'13" E	811094,14	9710431,03
P144	DESDE P144- P145	14,37	N 19°3'42" E	811098,84	9710446,98

P145	DESDE P145-P146	14,68	N 21°36'55" E	811103,54	9710460,56
P146	DESDE P146-P147	12,35	N 24°33'58" E	811108,94	9710474,20
P147	DESDE P147-P148	13,94	N 27°3'30" E	811114,07	9710485,43
P148	DESDE P148-P149	17,07	N 30°7'32" E	811120,41	9710497,84
P149	DESDE P149-P150	15,14	N 33°23'13" E	811128,98	9710512,61
P150	DESDE P150-P151	12,84	N 36°18'29" E	811137,32	9710525,25
P151	DESDE P151-P152	11,82	N 38°27'16" E	811144,92	9710535,60
P152	DESDE P152-P153	13,66	N 40°59'28" E	811152,27	9710544,85
P153	DESDE P153-P154	13,31	N 43°54'54" E	811161,23	9710555,16
P154	DESDE P154-P155	9,84	N 46°21'58" E	811170,46	9710564,75
P155	DESDE P155-P156	13,61	N 47°58'28" E	811177,59	9710571,55
P156	DESDE P156-P157	5,21	N 48°1'51" E	811187,70	9710580,66
P157	DESDE P157-P158	5,22	N 52°37'5" E	811191,57	9710584,14
P158	DESDE P158-P159	19,07	N 52°50'59" E	811195,72	9710587,31
P159	DESDE P159-P160	223,14	N 54°30'20" E	811210,92	9710598,83
P160	DESDE P160-P161	88,70	N 53°38'50" E	811392,59	9710728,38
P161	DESDE P161-P162	126,52	N 49°57'18" E	811464,02	9710780,96
P162	DESDE P162-P163	92,93	N 43°42'33" E	811560,88	9710862,36
P163	DESDE P163-P164	174,77	N 23°23'25" E	811625,09	9710929,54
P164	DESDE P164-P165	104,66	N 87°8'9" O	811694,48	9711089,94
P165	P165-P1	567,04	N 20°1'59" E	811589,95	9711095,17

<i>Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM</i>
--

CAPITULO III: USOS DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Artículo 42. Definición. Uso del suelo es el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispongan el PDOT y el PUGS y sus instrumentos complementarios en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del Cantón Logroño.

Artículo 43. Uso general. Es aquel definido por el PUGS que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 44. Usos específicos. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el PUGS el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

1. Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal,
3. Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ordenanza y la LOOTUGS.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable

Artículo 45. Clasificación general de los usos de suelo. El PUGS reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

1. Residencial
2. Industria
3. Equipamiento.
4. Protección Ambiental y Ecológica.
5. Patrimonio Histórico y Cultural.
6. Recursos Naturales.
7. Agrícola Residencial.
8. Comercial y de Servicios.
9. Protección de Riesgos.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS PARA DIVISIÓN DEL SUELO Y CONTROL DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 46. Las normas para la conformación de lotes rigen para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y se refieren a los siguientes indicadores:

- Tamaño del lote.
- Frente.
- Tamaño del lote por vivienda.

Artículo 47. Las normas para el control de las edificaciones rigen para cada uno de los PIT y se refieren a los siguientes indicadores:

- Coeficiente de ocupación del suelo COS.
- Coeficiente de ocupación del suelo total COST.
- Tipo de implantación.
- Altura.
- Retiros.

Artículo 48. Las características de ocupación del suelo que registrá en el área urbana, se especifican en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO. El COS y COST podrán ser modificados siempre y cuando sea aprobado por el Concejo Municipal y se anexen los estudios correspondientes que justifiquen su modificación.

Artículo 49. Con el propósito de satisfacer las demandas de suelo para la realización de los proyectos de lotizaciones que constan en los Planes de desarrollo, de acuerdo al COOTAD.

Artículo 50. Los notarios para legalizar y los registradores de la propiedad para inscribir una escritura, deben exigir autorización del Concejo Municipal concedida para la parcelación de terrenos.

Artículo 51. En el caso de partición judicial de inmuebles situados en el área urbana, los jueces ordenarán que se cite la demanda al respectivo Municipio y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del mismo.

Artículo 52. Aprobado un proyecto de urbanización constitutivo de los planes de desarrollo urbano, los planes de terrenos comprendidos en el mismo, podrán

formular proyectos de parcelación o solicitar al Concejo la reestructuración parcelaria.

Artículo 53. Cuando la propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor catastral”.

Artículo 54. Para su determinación, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Logroño conforme el COOTAD establece que:

“Los proyectos de lotizaciones o parcelaciones presentados por los interesados, previo informe del Departamento de Planificación de la Municipalidad podrá ser aprobados o rechazados por el Concejo Municipal” y,

**SECCIÓN TERCERA: NORMAS PARA LA IMPLANTACIÓN Y EL CONTROL DEL
USO DE SUELO**

Artículo 55. Para la asignación de uso del suelo urbano se identifica la dinámica de cada uno de los centros públicos que determinan su asignación.

Artículo 56. Las normas de usos de suelo asignadas por el Plan de Desarrollo Urbano rigen para cada sector de planeamiento.

Artículo 57. Todos los usos expresamente no permitidos en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO se entenderán que están prohibidos. Los usos del suelo residencial establecidos para cada categoría PIT:

Vivienda
unifamiliar,

Vivienda plurifamiliar o
colectiva, Vivienda
comunitaria,

Residencia
arrendada.

Los usos del suelo comercial y de servicios, para las categorías PIT destinadas al intercambio, pueden ser:

- Los correspondientes al intercambio comercial menor o vecinal y es compatible con la vivienda, como:

Venta de
abarrotes.

Tiendas
naturistas.
Boticas y
farmacias.
Bazares.

Joyerías, relojerías y artesanías.
Papelerías, copiadoras y útiles
escolares. Ropa confeccionada,
textiles.

Alquiler de
videos. Menaje.

- Los correspondientes al intercambio comercial de carácter urbano, para el intercambio de productos y servicios, excepto:

Gasolineras.
Distribuidoras de gas.
Vehículos y maquinaria.
Materiales de
construcción.

Artículo 58. Con el propósito de satisfacer las necesidades de la población en la dotación del equipamiento, se han reservado terrenos que en ningún caso se concederán licencias que permitan divisiones de suelo, transformación de edificaciones y de usos existentes que provoquen el aumento de valor y encarezcan su adquisición por parte de la Municipalidad.

De conformidad con el Mapa 58 Propuesta de áreas verdes y comunales de la cabecera cantonal Logroño deberán ser respetados por la Municipalidad y los particulares y no podrán ser modificados sino solamente conforme a lo prescrito en el COOTAD.

Artículo 59. Los usos de suelo artesanal, son aquellos usos destinados a la producción artesanal de bienes y pueden ser:

- **Artesanal compatible:** corresponde a locales que sean compatibles con otros usos, especialmente con el residencial, que no generen molestias ocasionadas por malos olores, ruidos, atracción de insectos, roedores, movimiento excesivo de personas y que no requieran instalaciones especiales de energía eléctrica, agua potable y canalización. Este tipo de usos es compatible con la

vivienda por lo que es permisible su localización en la zona poblada de la ciudad.

- **Artesanal incompatible:** corresponden a pequeñas industrias y talleres artesanales de mediano impacto que ocasionan molestias a la población residente en los predios cercanos, requieren instalaciones especiales de transporte pesado para el traslado de materia prima y productos.

Es necesario indicar que en la ciudad no se permitirá el emplazamiento de unidades industriales.

SECCIÓN CUARTA: USO RESIDENCIAL

Artículo 60. Residencial. Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas).

Artículo 61. Clasificación del uso residencial. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial:

1. Residencial 1 (R1): son zonas de uso residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
2. Residencial 2 (R2): son zonas de uso residencial de media densidad en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
3. Residencial 3 (R3): son zonas de uso residencial de alta densidad en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, o, planes especiales establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, lo cual debe ser aprobado por el Concejo Municipal del Cantón Logroño
4. Múltiple: (M): Usos diversos de carácter zonal y de ciudad, compatibles; corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en ~~áreas de centralidad en las que~~

pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones de los instrumentos de planificación.

Artículo 62. Condiciones de implantación del uso residencial. La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUGS u otros instrumentos de planificación.

1. En zonas de uso principal residencial R1:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COST para el equipamiento proyectado;
- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COST en estos usos.

2. En zonas de uso principal residencial R2:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COST para el equipamiento proyectado;
- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COST al uso principal.

3. En zonas de uso principal residencial R3:

- Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COST para el desarrollo de sus proyectos.

4. Condiciones de implantación del uso Múltiple: M1

- Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetaran las regulaciones y condiciones correspondientes al uso, o, usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

SECCIÓN QUINTA: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Artículo 63. Comercial y de servicios. Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o

combinado con otros usos de suelo, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas.

Artículo 64. Clasificación del uso comercial y de servicios. Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. Comercio y de servicios barrial (CS1). - Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.

a) Comercios básicos: Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por Comercios básicos: Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico;

b) Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

c) Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 200m².

d) Alojamiento doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan

servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

2. Comercial y de servicios sectorial (CS2): Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y, está conformado por:

a) Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un amplio sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.

b) Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

c) Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a comercios y almacenes que no superan los 400 m². de área útil.

d) Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en

espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser concedida por el Departamento de Justicia, Policía y Vigilancia, condicionada para cada caso, dependiendo de las circunstancias de fechas festivas o costumbres y el impacto que ocasionen a las zonas aledañas.

e) Oficinas administrativas en general (2): De profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generadora de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

f) Alojamiento temporal (2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

g) Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracciones de ocio. Es prohibida su implantación en un radio menor a 100m en relación a equipamientos educativos, y su funcionamiento es exclusivamente diurno.

3. Comercial y de servicios zonal (CS3). - Son actividades que se generan en centros, Subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

a) Centros de diversión: Son usos dedicados a las actividades lúdicas, diversión (bares y discotecas), y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas. Es prohibida su implantación en un radio menor a 200m., en relación a los equipamientos educativos y de salud.

b) Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales.

c) Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

d) Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos como almacenes, bodegas y ventas mayoristas (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos). No se permiten su uso en las áreas del centro histórico.

e) Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1000 m². de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.

f) Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4. Comercial y de servicios especial (CS4).

1. Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben ser condicionados. Estos usos comprenden:

a) **Comercio restringido:** Son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo, no incluyen usos complementarios. Este tipo de instalaciones comprenden el club nocturno, moteles, casas de cita, salas de masaje, lenocinios, y prostíbulos. Deberán tener accesos bien distribuidos, estar alejados mínimo a 100m de la vía principal, no estar cercanos a equipamientos de concentración masiva en un radio de 1000m y estar debidamente socializados y coordinados con los habitantes del entorno que lo rodea.

b) **Venta de vehículos y maquinaria pesadas:** Comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.

c) **Talleres de servicios y ventas especializadas:** Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humo y

polvo, por lo que son incompatibles con usos residenciales y otros tipos de actividades comerciales.

- d) Centros comerciales:** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su planificación los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

SECCIÓN SEXTA: USO INDUSTRIAL

Artículo 65. Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

1. Producción Industrial: es el área de la que planea, diseña, implementa y optimiza los sistemas de manufactura de bienes y servicios.
2. Almacenaje: unidades de servicio y soporte en la estructura orgánica y funcional de una empresa comercial o industrial con objetivos bien definidos de resguardo, custodia, control y abastecimiento de materiales y productos.
3. Talleres domésticos: Se trata de unidades domésticas de producción que configuran un espacio físico y un entramado social movilizado por el desarrollo de procesos de producción de mercancías diversas.

4. Producción artesanal: La producción artesanal elabora objetos mediante la transformación de materias primas naturales básicas, a través de procesos de producción no industrial que involucran máquinas y herramientas simples con predominio del trabajo físico y mental.

Artículo 66. Condiciones generales para la implantación del área industrial. Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

1. Características: se considera las siguientes características para la implantación del uso industrial.
 - Permite dinamizar la economía regional.
 - Un amplio sector de la población del cantón Logroño desarrolla actividades relacionadas a la producción y comercialización.
 - Es una alternativa para la generación de empleos por su amplio crecimiento en los últimos años.
 - Existen importantes experiencias de empresas locales en la generación de productos para el consumo interno y la exportación.
2. Tamaño de la empresa:
 - Industria Pequeña: puede tener desde 1 hasta 50 obreros
 - Industria Mediana: puede tener desde de 51 a 99 obreros.
 - Industria Grande: más del 100 obreros.
3. Factores físicos
 - **Proximidad a las materias primas:** supone el abaratamiento de los costos de transporte. Por lo que es importante en la ciudad de Logroño, que este suelo no se aleje de las áreas urbanas y que estén próximas a las vías de acceso de materias primas desde los distintos puntos del país.
 - **Proximidad a las fuentes de energía:** una ventaja de la ciudad de Logroño es la eficiencia y capacidad de dotación de energía eléctrica a través de la Empresa Eléctrica Regional del Sur. Otras fuentes de energía como lo son los combustibles se hallan cerca del sector designado como industrial, siendo importante la distancia entre el suelo industrial y los centros de distribución o vías de transporte.

- **Topografía:** son preferentes los lugares que presenten pendientes menores al 20% que no requieran movimientos grandes de tierra que incidan en el valor final del suelo.

4. Factores humanos

- **Mano de obra:** existencia de mano de obra, que tenga la calificación adecuada a la industria correspondiente. En este punto, es importante que las políticas nacionales sobre el régimen laboral y las oportunidades ofrezcan al sector industrial ventajas.
- **Mercados próximos:** la proximidad de la demanda implica menor costo de transporte de los productos elaborados hacia el mercado, por lo que muchas industrias, sobre todo aquellas productoras de bienes de consumo, se deciden a instalarse en las proximidades de su mercado principal o de las vías que permitan el traslado de los productos en el menor tiempo y buenas condiciones posibles.
- **Capital:** la necesidad de grandes inversiones para instalar algunas industrias, hace que estas se localicen junto a los posibles inversionistas.
- **Transporte:** la facilidad de acceso de las materias primas y de movilización de las mercancías debido a la existencia de redes de transporte bien estructuradas y rápidas, favorece la instalación de las industrias.

Artículo 67. Condiciones específicas de implantación para cada tipo de uso industrial:

1. Industrial de bajo impacto (I1). Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones establecidas por la Unidad de Ambiente, con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Logroño, contarán con el Certificado Ambiental, emitido por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.

2. Industrial de mediano impacto (I2). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental aprobado.

- Para el primer grupo (2A), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Logroño, contarán con el Certificado Ambiental, emitido por la Unidad de Ambiente previo a su construcción y funcionamiento.
- Para el segundo grupo (2B), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Logroño, contarán con la Licencia Ambiental emitida por la Unidad de Ambiente previo a su construcción y funcionamiento.

3. Industrial de alto impacto (I3). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado ambiental - obtenida en base a una Auditoria Ambiental - emitido por la Unidad de Ambiente, para industrias que se encuentran funcionando y operando;
- Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Logroño, contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Logroño y demás determinadas por el INEN.
- Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- Observar el retiro establecido por la Unidad Ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

4. Industrial de alto riesgo (I4). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado Ambiental - obtenida en base a una Auditoria Ambiental - emitido por la Unidad Ambiental.
- Para proyectos o actividades industriales nuevas que se van a asentar en el Cantón Logroño contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Logroño y demás determinadas por el INEN.
- Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- Observar el retiro establecido por la Unidad de Ambiente, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

Artículo 68. Condiciones de implantación de actividades agroindustriales. Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales, observaran un retiro de 10m como aislamiento perimetral. Actualmente el cantón Logroño no cuenta con suelo industrial.

SECCIÓN SÉPTIMA: USO EQUIPAMIENTO

Artículo 69. Equipamiento (E). Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deporte, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas, y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Artículo 70. Clasificación del uso equipamiento. En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; y por su naturaleza y radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

- **Servicios sociales:** Relacionados con actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos y se clasifican en:

- Educación (EE): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- Cultura (EC): corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- Salud (ES): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- Bienestar social (EB): corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- Recreación y deporte (ED): el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,
- Religioso (ER): comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
- Servicios Públicos: relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras.

Se clasifican en:

- o Seguridad ciudadana (EG): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- o Servicios de la administración pública (EA): son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;

- o Servicios funerarios (EF): son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- o Movilidad y transporte (ET): es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;
- o Especial (EP): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.
- o Instalaciones de infraestructura (EI): comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas;

Artículo 71. Condiciones de implantación del Uso Equipamiento - Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas características:

- La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan.
- Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.

Artículo 72. Observaciones generales. - La construcción o mejora de infraestructuras deberá observar, además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado, los siguientes requisitos generales:

1. Los emplazamientos y trazados deben considerar las condiciones paisajísticas y ecológicas del territorio cantonal, evitando obstaculizar los cursos de agua (salvo que se trate de embalses o represas debidamente justificadas), deberán evitar la degradación de la vegetación natural con valor ecológico.
2. La construcción de las obras deberá tomar precauciones a fin de evitar o disminuir la afcción de la cubierta vegetal y el

paisaje; cuando se concluyan las mismas deberán realizarse trabajos de restauración de las áreas alteradas.

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 73. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Se asegurará la accesibilidad universal de las personas al espacio físico, a los sistemas de transporte, a la información y comunicación. También será necesario identificar y eliminar las barreras que dificultan el acceso a edificios y al sistema general de servicios (vías, equipamientos de salud, educación, etc.). Se garantizará la accesibilidad funcional y el uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación.

En las edificaciones ya construidas y sometidas a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles, con la asistencia de la tecnología especializada para el efecto.

Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas:

- Norma NTE INEN - 2 239:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico-señalización.
- Norma NTE INEN - 2 240:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. Características generales.
- Norma NTE INEN - 2 241:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
- Norma NTE INEN - 2 242:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y de baja visión.
- Norma NTE INEN - 2 243:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de la circulación peatonal.
- Norma NTE INEN - 2 244:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.
- Norma NTE INEN - 2 245:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas.

- Norma NTE INEN - 2 246:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
- Norma NTE INEN - 2 247:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y pasillos, características generales.
- Norma NTE INEN - 2 248:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento.
- Norma NTE INEN - 2 249:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras.
- Norma NTE INEN - 2 291:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
- Norma NTE INEN - 2 292:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
- Norma NTE INEN - 2 293:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Áreas higiénico- sanitario.
- Norma NTE INEN - 2 299:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
- Norma NTE INEN - 2 300:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio. dormitorios.
- Norma NTE INEN - 2 301:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
- Norma NTE INEN - 2 309:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
- Norma NTE INEN - 2 312:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre. ventanas.
- Norma NTE INEN - 2 313:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
- Norma NTE INEN - 2 314:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
- Norma NTE INEN - 2 315:2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

Artículo 74. Sanciones al incumplimiento.- Responsables: Son responsables de las infracciones el propietario y los que hayan incurrido directamente o a través de otras personas, los que hayan coadyuvado a su ejecución de modo principal y a los que indirectamente participen en la ejecución de la infracción quienes responderán solidariamente.

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

Artículo 75. Agravantes. - Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente una vez que han sido citados; y, la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes.

Artículo 76. Sanciones aplicables. - Los que colocaren vehículos y otros objetos en las calles, aceras y demás lugares públicos que dificulten el libre acceso de personas con discapacidad, serán sancionados con la respectiva multa y en caso de reincidencia de igual manera, misma que será impuesta por el Comisario Municipal con la presentación de pruebas evidentes y recaudada a través de Tesorería Municipal en el caso de no pago oportuno se procederá por la vía coactiva. Respaldo en la Ordenanza creada para tal efecto.

Sin perjuicio que se impongan simultáneamente, se aplicarán a los infractores las siguientes penas:

- a) Suspensión de la obra.
- b) Revocatoria de la autorización de los planos.
- c) Revocatoria del permiso de construcción.
- d) El derrocamiento.
- e) Multa.

Artículo 77. De la Multa a aplicarse. - La multa a aplicarse equivale al 100% del fondo de garantía que el contratista, constructor o propietario de la obra entrega al municipio al inicio de la misma. La sanción aplicada equivale a una construcción sin permiso o que es lo

mismo a una construcción sin someterse a planos aprobados por el municipio.

El plazo máximo para realizar las adecuaciones que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad será de un año calendario.

Artículo 78. DESTINO DE LAS MULTAS. -

a) El 50% de lo recaudado estará destinado a la partida municipal de las discapacidades, que servirá para el desarrollo de los proyectos en beneficio de las personas con discapacidad: de preferencia en temas de accesibilidad al medio físico, eliminación de barreras urbanísticas/arquitectónicas y de transporte.

b) El restante 50%. en concordancia a la Ley de Discapacidades y Reglamentos Vigentes.

Artículo 79. APLICACIÓN Y SANCIONES. - El encargado de exigir el cumplimiento de las disposiciones de la presente ordenanza, en forma directa es el Comisario Municipal, siguiendo el procedimiento administrativo sancionar conforme las disposiciones del COA vigente o de la ordenanza que el GAD Municipal expida para el efecto.

Las resoluciones que dicte el órgano competente no serán susceptibles de apelación.

SECCION OCTAVA: DISEÑO VIAL

Artículo 80. 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 de Logroño a través de su herramienta Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y disposiciones que genere la Unidad de Tránsito y Transporte Terrestre o similar del GADM de Logroño.

Cuadro No. 1 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	34.00	>3001	Variable	90	80
Arterial	21.00	1500 - 3000	Variable	70	60
Colectora	16.00 - 18.00	500 - 1500	> 1000	70	50
Local	12.00 - 14.00		Hasta 100	50	30
Peatonal	6.00		hasta 80		

Cuadro No. 2 ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	No. carriles por sentido	Ancho de carril	Parterre	Acera	Espaldón Interno	Espaldón externo (m)	No. Carriles Estacionamiento	Ancho Carril estacionamiento	Ciclovia	Área Verde
Expresa	3.00	3.60	5.00		1.10	2.60				
Arterial	2.00	3.00 + 3.40		1.6 (2)					1.50 (2)	1.00 (2)
Colectora	1.00	3.40		2.00 (2)			1.00	2.10 (2)		1.00 (1)
Local	1.00	3.00		2.00 (2)					2.20 (1)	0.90 (2)
Peatonal		2.00		1.80					2.20 (1)	

Artículo 81. Sistema Vial Urbano. -

Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS y se clasifican en: Vías Expresas (Autopistas - Freeways), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclovías; y, Escalinatas.

Artículo 82. Vías Expresas (Autopistas). -

Conforma la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

a) Características Funcionales:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
- Fácil conexión entre áreas o regiones.
- Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan al tráfico directo del tráfico local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
- Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

b) 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	3.60 m.
Distancia de visibilidad de	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 5.00 m.
Espaldón	Mínimo 2.50 m. (laterales). De 4 carriles / sentido en adelante, espaldones junto a parterres mínimo
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

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.**

Artículo 83. 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.

a) 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.

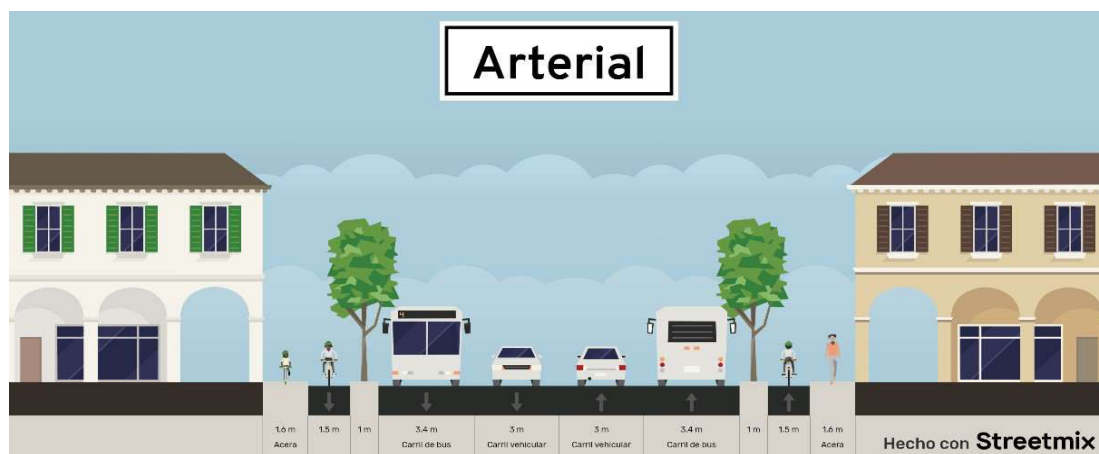
b) Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS		ARTERIAL
Velocidad de proyecto		70 km /h
Velocidad de operación		50 - 70 km/h
Distancia paralela entre ellas		3.000 - 1.500 m.
Control de accesos		Pueden tener algunas intersecciones a nivel con vías menores; se requiere buena señalización y semaforización.
Número mínimo de carriles		2 por sentido
Ancho de carriles		3.00 - 3.40
Distancia de visibilidad de parada	de	70 km/h = 90 m.
Radio mínimo de curvatura		70 km/h = 160 m.

Gálibo vertical mínimo	5.50 m.
Aceras	1.6 m. mínimo.

Radio mínimo de esquinas	5 m.
Parterre	
Espaldón (opcional)	1.80 m. mínimo
Longitud de carriles	Ancho del carril x 0.6 x
Longitud de carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía a (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.



Artículo 84. Vías Colectoras. - Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico

dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

a) Características Funcionales:

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

b) Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS	COLECTORA
Velocidad de	70 km /h
Velocidad de	30 - 50 km/h
Distancia paralela entr	1.500 - 500 m.
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a
Número mínimo de carriles	1 por sentido
Ancho de carriles	3.40 m.
Carril estacionamiento	Mínimo 2.20 m.; deseable

Distancia de visibilidad de	50 km/h = 60 m.
Radio mínimo de curvatura	50 km/h = 80 m.
Gálibo vertical mínimo	5.50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m
Aceras	Mínimo 2 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 o su delegado, 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.

En las áreas suburbanas, se puede considerar como vía colectora secundaria a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.



Artículo. 180. 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.

a) Características Funcionales:

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

b) Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS	LOCAL
Velocidad de proyecto	50 km/h

Velocidad de operación	Máximo 30
Distancia paralela entre ellas	100 - 300 m.
Ancho Total de vía	12 m.
Longitud de vía	400-500
Número mínimo de carriles	2
Ancho de carriles	3.5 m.
Estacionamiento lateral (opcional)	Mínimo 2.00 m.
Distancia de visibilidad de	30 km/h = 40 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación de circulación	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno	300 m.
Aceras	Mínimo 2m.

El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

Nota: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.



Artículo 85. Vías Peatonales (Referencia NTE INEN 2 243).-

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3.00 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

a) Dimensiones

Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.

Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2.05 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.).

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.

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 disminuidos visuales.

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.

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.

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.

b) Características generales:

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.

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.

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.

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.

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 2 245. 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.

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 autobuses, 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.

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 86. 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".

Con relación al costado interno de la acera, se considerará un espacio libre de 0.45 m. junto a cerramientos (muros, verjas), que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0.15 m. adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0.15 m. más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales).

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. adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armario de servicio básico, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

a) ANCHO DEL CARRIL: El ancho del carril de circulación será de 3.50 m., su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.

b) CARRIL DE ESTACIONAMIENTO LATERAL O TIPO CORDÓN: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km. /hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2.10 m. En las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.

c) CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA: Los estacionamientos transversales, serán de 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras puede ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación, siendo esto lo deseable. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adaptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

d) ANCHO DE CALZADA: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4.50 m. y para dos sentidos de circulación, mínimo 6m. sin considerar carril de estacionamiento.

e) PARTERRE: Se recomienda un ancho mínimo de 3.00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1.20 m.

f) RADIOS DE ACERA/CALZADAS EN INTERSECCIONES:

Se consideran los siguientes radios mínimos:

- En vías arteriales colectoras: 5m.
- Entre vías colectoras y vías locales: 5 m.
- Entre vías locales: 3 m.
- Entre pasaje y pasaje: 3 m.

g) RADIOS DE GIRO: El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes:

TIPO DE VEHÍCULO	DISTANCIA ENTRE EJES MÁS ALEJADOS	RADIO DE GIRO MÍNIMO
Automóvil	3.35 m.	7.32 m.
Camión pequeño	4.50 m.	10.40 m.
Camión	6.10 m.	12.81 m.
Tráiler con remolque	12.20 m.	12.20 m.
Tráiler con remolque	15.25 m	13.72 m.

Nota: Estos datos son referenciales para condiciones mínimas, por lo que para el diseño en condiciones de operaciones reales, deberá referirse a normativas específicas.

i) 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 GADM de Logroño 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 87. Vías y caminos. - En lo referente a vías y caminos, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. En las áreas definidas de conservación debe evitarse la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarios para la gestión del lugar. Para la apertura de estas nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente.
2. En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.
3. La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.

Artículo 88. Telecomunicaciones. -En lo referente a telecomunicaciones, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.

2. La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, repetidoras de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afección a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores.
3. Donde exista la infraestructura subterránea, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.

Artículo 89. Energía eléctrica. - En lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por asentamientos humanos a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el trazado de líneas.
2. La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de bosques y áreas naturales protegidas.
3. Donde exista la infraestructura subterránea, las empresas encargadas del suministro eléctrico, públicas o privadas, deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.

Artículo 90. Sistemas de tratamiento de aguas servidas. - Se impulsará la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

Artículo 91. Manejo de los residuos sólidos. - En lo referente al manejo de los residuos sólidos, deberá observarse las siguientes reglas:

1. Todos los botaderos ilegales de cualquier tipo deberán ser clausurados, y los sitios que los albergaban deberán ser restaurados a su estado original.
2. Se prohíbe la quema de residuos sólidos y el depósito fuera de botaderos autorizados y sanitariamente controlados.

3. Todos los asentamientos humanos y viviendas dispersas deberán integrarse al sistema de gestión de residuos, para lo cual el organismo competente deberá facilitar su integración.
4. La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos o de rellenos sanitarios deberá realizarse fuera de áreas cercanas a asentamientos humanos o áreas de alto valor ecológico o paisajístico.
5. Se impulsarán programas que promuevan un manejo integral de los residuos sólidos, superando formulas tradicionales. Los sistemas integrales podrían incorporar:
 - a) Reutilización y reciclaje de materiales
 - b) La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos
 - c) La implantación de sistemas de aprovechamiento de gases provenientes de la fermentación de la materia orgánica con impacto sobre el cambio climático, impulsando nuevas formas de energía alternativa.
6. Los depósitos de chatarra deberán contar con los permisos de funcionamiento respectivos de la autoridad competente. Pero en general deberán minimizar y en lo posible evitar la afección al ambiente y al paisaje rural o urbano

Artículo 92. Asignación de usos de suelo

La presente tabla resume la asignación de usos en suelo urbano, rural de expansión urbana y asentamientos ancestrales:

- a) Cabecera cantonal Logroño.

PIT	Área (Ha)	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
SU-C-L01-200-70	10,98	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET CS1, CS2, CS3	EI, I1	EP, CS4, I2, I3, I4
SU-C-L02-300-70	11,90	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4

SU-C-L03-300-70	9,74	MIXTO	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EFS, ET	EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L04-300-70	17,86	MIXTO	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EFS, ET	EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L05-500-60	17,56	MIXTO	EC, ES, EB, ED, EG, EA, EFS, ET	EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L06-675-50	50,58	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, CS1, CS2, CS3	EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L07-300-70	15,24	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, CS1, CS2, CS3	EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L08-500-60	11,78	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, CS1, CS2, CS3	EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L09-1200-40	9,96	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L10-1200-40	4,72	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L11-300-70	11,27	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-NC-L12-675-50	27,11	RESIDENCIAL	EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI, I1, I2	EP, CS4, I3, I4
SU-P-L13-0-0	23,29	PROTECCIÓN RIESGOS	ED, EC	EI	R, CS, I, EE, ES, EB, ER, EG, EA, EF, ET, EP
SU-NC-L15-1200-40	17,48	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4

b) Usos de suelo asignados para la cabecera parroquial Shimpis:

PIT	Área (Ha)	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
SR-AHC-S01-0-70	5,26	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET CS1, CS2, CS3	EF, EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4
SR-AHC-S02-0-70	7,69	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET CS1, CS2, CS3	EF, EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4
SR-AHC-S03-0-50	11,72	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET CS1, CS2, CS3	EF, EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4

c) Usos de suelo asignados para la cabecera parroquial Yaupi:

PIT	Área (Ha)	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
SR-AHC-Y01-300-70	7,43	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4
SR-AHC-Y02-500-50	42,67	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4
SR-AHC-Y03-0-0	6,23	PROTECCIÓN RIESGOS	ED, EC	EI	R, CS, I, EE, ES, EB, ER, EG, EA, EF, ET, EP
SR-AHC-Y04-625-50	31,29	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4

d) Usos de suelo asignados para Yampas:

PIT	Área (Ha)	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
SR-AHC-YA01-300-70	21,91	RESIDENCIAL	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4

Respecto al suelo rural (SR) de producción (SR-PD), aprovechamiento extractivo (SR-AE-CM y de protección se determina la siguiente asignación de uso para cada nivel de PIT.

Subclasificación	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido	Área (ha)	Porcentaje sobre el total cantonal
Suelo rural de aprovechamiento extractivo	SR-AE-MC-AP-1-0	Recursos naturales no renovables minería	Industrial	Agrícola residencial	Residencial	62,63	0,05%
	SR-AE-MC-AP-12-0	Recursos naturales no renovables minería	Industrial	Agrícola residencial	Residencial	28,54	0,02%
Suelo rural de expansión urbana	SR-EU-L14-1875-30	Residencial	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, ET, CS1, CS2, CS3	EF, EI	EP, CS4, I1, I2, I3, I4	73,19	0,06%
Suelo rural de producción	SR-PD-ZP-B1-0-0.02	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	4420,32	3,75%
	SR-PD-ZP-B1-0-0.7	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	11,63	0,01%
	SR-PD-ZP-B1-0-2	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	0,03	0,00%
	SR-PD-ZP-B1-1-2	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	63,72	0,05%
	SR-PD-ZP-B1-12-0.02	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	1789,74	1,52%
	SR-PD-ZP-B1-5-0.7	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	67,67	0,06%
	SR-PD-ZP-B2-0-0.02	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	2950,36	2,50%

Subclasificación	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido	Área (ha)	Porcentaje sobre el total cantonal
	SR-PD-ZP-B2-0-0.7	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	83,96	0,07%
	SR-PD-ZP-B2-0-2	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	3,35	0,00%
	SR-PD-ZP-B2-1-2	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	241,08	0,20%
	SR-PD-ZP-B2-12-0.02	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	963,91	0,82%
	SR-PD-ZP-B2-5-0.7	Protección ambiental y ecológica	Recursos naturales forestales	Agrícola residencial	Industrial	379,79	0,32%
	SR-PD-ZP-C3-0-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	35,29	0,03%
	SR-PD-ZP-C3-0-2	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	2,76	0,00%
	SR-PD-ZP-C3-1-2	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	249,85	0,21%
	SR-PD-ZP-C3-12-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	12,01	0,01%
	SR-PD-ZP-C3-5-0.7	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	25,80	0,02%
	SR-PD-ZP-C4-0-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	2509,66	2,13%

Subclasificación	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido	Área (ha)	Porcentaje sobre el total cantonal
	SR-PD-ZP-C4-0-0.7	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	16,69	0,01%
	SR-PD-ZP-C4-0-2	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	16,54	0,01%
	SR-PD-ZP-C4-1-2	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	313,84	0,27%
	SR-PD-ZP-C4-12-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	542,74	0,46%
	SR-PD-ZP-C4-5-0.7	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	360,05	0,31%
	SR-PD-ZP-P-0-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	3390,06	2,88%
	SR-PD-ZP-P-0-0.7	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	171,69	0,15%
	SR-PD-ZP-P-0-2	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	5,63	0,00%
	SR-PD-ZP-P1-0-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	21,86	0,02%
	SR-PD-ZP-P-1-2	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	778,12	0,66%

Subclasificación	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido	Área (ha)	Porcentaje sobre el total cantonal
	SR-PD-ZP-P-12-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	1399,75	1,19%
	SR-PD-ZP-P-5-0.7	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	523,97	0,44%
	SR-PD-ZP-S-0-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	2793,14	2,37%
	SR-PD-ZP-S-0-0.7	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	15,42	0,01%
	SR-PD-ZP-S-1-2	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	9,40	0,01%
	SR-PD-ZP-S-12-0.02	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	652,05	0,55%
	SR-PD-ZP-S-5-0.7	Recursos naturales agropecuarios	Agrícola residencial	Industrial	Recursos naturales no renovables minería	143,70	0,12%
Suelo rural de protección	SR-PT-DV-MPV-0-0	Equipamiento	Industrial	Recursos naturales no renovables	Residencial	355,14	0,30%
	SR-PT-PN-AIH-0-0	Protección ambiental y ecológica	Patrimonio histórico cultural	Equipamiento	Residencial	32,32	0,03%
	SR-PT-PN-PH-0-0	Protección ambiental y ecológica	Patrimonio histórico cultural	Equipamiento	Residencial	2416,65	2,05%
	SR-PT-RD-ABVP-0-0	Protección ambiental y ecológica	Patrimonio histórico cultural	Residencial	Recursos naturales no renovables minería	89580,32	75,99%

Respecto a los polígonos de intervención del suelo urbano, las asignaciones de códigos están conformados por 2 letras SU: Suelo Urbano, seguido de la subclasificación C: consolidado, NC: no consolidado, P: protección, seguido de la letra L: Logroño, y la numeración del polígono, seguido del valor del lote mínimo y finalmente el COS. Los siguientes PIT corresponden a la cabecera cantonal de Logroño:

Clasificación	Código	Subclasificación	Código	PIT	Área (Ha)
Suelo urbano	SU	Suelo urbano consolidado	SU-C	SU-C-L01-200-70	10,98
				SU-C-L02-300-70	11,90
				SU-C-L03-300-70	9,74
		Suelo urbano no consolidado	SU-NC	SU-NC-L04-300-70	17,86
				SU-NC-L05-500-60	17,56
				SU-NC-L06-675-50	50,58
				SU-NC-L07-300-70	15,24
				SU-NC-L08-500-60	11,78
				SU-NC-L09-1200-40	9,96
				SU-NC-L10-1200-40	4,72
				SU-NC-L11-300-70	11,27
				SU-NC-L12-675-50	27,11
				SU-NC-L15-1200-40	17,48
		Suelo urbano de protección	SU-P	SU-P-L13-0-0	23,29

Para los asentamientos humanos concentrados en suelo rural, las asignaciones de códigos están conformados por 2 letras SR: Suelo rural, seguido de las letras AHC: asentamiento humano concentrado, seguido de las letras S: Shimpis, Y: Yaupi; YA: Yampas, y la numeración del polígono, seguido del valor del lote mínimo y finalmente el COS. Los siguientes PIT corresponden a los asentamientos humanos concentrados en suelo rural.

Polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial Shimpis

Clasificación	Código	Subclasificación	Código	PIT	Área (Ha)
Suelo rural	SR	Suelo rural de producción	SR-AHC	SR-AHC-S01-0-70	5.26
				SR-AHC-S02-0-70	7.69
				SR-AHC-S03-0-50	11..72

Polígonos de intervención territorial de la cabecera parroquial Yaupi.

Clasificación	Código	Subclasificación	Código	PIT	Área (Ha)
Suelo rural	SR	Suelo rural de producción	SR-AHC	SR- AHC -Y01-300-70	7.43
		Suelo rural de producción	SR-AHC	SR- AHC -Y02-500-50	42.67
		Suelo rural de protección	SR-AHC	SR-AHC-Y03-0-0	6.23
		Suelo rural de producción	SR-AHC	SR-AHC-Y04-625-50	31.29

Polígonos de intervención territorial en Yampas

Clasificación	Código	Subclasificación	Código	PIT	Área (Ha)
Suelo rural	SR	Suelo rural de producción	SR-AHC	SR- AHC -YA01-300-70	24.91

En cuanto a la asignación de codificación del suelo rural están conformados por 2 letras SR: Suelo rural, seguido de la subclasificación AE: aprovechamiento extractivo, EU: Expansión urbana, PD: Producción, PT: Protección, seguido de la categoría, subcategoría, seguido del valor del lote mínimo y finalmente el COS. Los siguientes PIT corresponden a los definidos en suelo rural.

PIT en suelo rural de producción.

Polígono	Categoría	PIT	Área (ha)	Porcentaje sobre el total cantonal
SR-PD-ZP (ZP: Zonificación productiva)	SR-PD-ZP-B1	SR-PD-ZP-B1-0-0.02	4420,32	3,75%
	(B1: Tierras con limitaciones importantes, aptas para la producción forestal)	SR-PD-ZP-B1-0-0.7	11,63	0,01%
		SR-PD-ZP-B1-0-2	0,03	0,00%
		SR-PD-ZP-B1-1-2	63,72	0,05%

		SR-PD-ZP-B1-12-0.02	1789,74	1,52%
		SR-PD-ZP-B1-5-0.7	67,67	0,06%
SR-PD-ZP-B2 (B2: Tierras con limitaciones muy importantes, consideradas tierras de protección)		SR-PD-ZP-B2-0-0.02	2950,36	2,50%
		SR-PD-ZP-B2-0-0.7	83,96	0,07%
		SR-PD-ZP-B2-0-2	3,35	0,00%
		SR-PD-ZP-B2-1-2	241,08	0,20%
		SR-PD-ZP-B2-12-0.02	963,91	0,82%
		SR-PD-ZP-B2-5-0.7	379,79	0,32%
SR-PD-ZP-C3 (C3: Tierras aptas para agricultura con limitaciones importantes)		SR-PD-ZP-C3-0-0.02	35,29	0,03%
		SR-PD-ZP-C3-0-2	2,76	0,00%
		SR-PD-ZP-C3-1-2	249,85	0,21%
		SR-PD-ZP-C3-12-0.02	12,01	0,01%
		SR-PD-ZP-C3-5-0.7	25,80	0,02%
SR-PD-ZP-C4 (C4: Tierras aptas para agricultura con limitaciones muy importantes)		SR-PD-ZP-C4-0-0.02	2509,66	2,13%
		SR-PD-ZP-C4-0-0.7	16,69	0,01%
		SR-PD-ZP-C4-0-2	16,54	0,01%
		SR-PD-ZP-C4-1-2	313,84	0,27%
		SR-PD-ZP-C4-12-0.02	542,74	0,46%
		SR-PD-ZP-C4-5-0.7	360,05	0,31%
SR-PD-ZP-P (P: Tierras aptas para pastoreo)		SR-PD-ZP-P-0-0.02	3390,06	2,88%
		SR-PD-ZP-P-0-0.7	171,69	0,15%
		SR-PD-ZP-P-0-2	5,63	0,00%
		SR-PD-ZP-P-1-2	778,12	0,66%
		SR-PD-ZP-P-12-0.02	1399,75	1,19%
		SR-PD-ZP-P-5-0.7	523,97	0,44%
SR-PD-ZP-P1 (P1: Tierras con saturación de agua)		SR-PD-ZP-P1-0-0.02	21,86	0,02%

	gran parte del área, aptas para pastoreo)			
	SR-PD-ZP-S	SR-PD-ZP-S-0-0.02	2793,14	2,37%
	(S: Tierras con severas limitaciones físicas que no prestan ningún uso agropecuario o forestal, consideradas tierras de conservación)	SR-PD-ZP-S-0-0.7	15,42	0,01%
		SR-PD-ZP-S-1-2	9,40	0,01%
		SR-PD-ZP-S-12-0.02	652,05	0,55%
		SR-PD-ZP-S-5-0.7	143,70	0,12%

PIT en suelo rural de aprovechamiento extractivo.

Polígono	Categoría	PIT	Área (ha)	Porcentaje sobre el total cantonal
SR-AE-CM (Concesiones mineras)	SR-AE-CM-AP	SR-AE-CM-AP-1-0	62,63	0,05%
	(AP: Áridos y pétreos)	SR-AE-CM-AP-12-0	28,54	0,02%
Total			91,17	0,08%

PIT en suelo rural de expansión urbana.

Polígono	Categoría	PIT	Área (ha)	Porcentaje sobre el total cantonal
SR-EU (EU: Expansión urbana)	SR-EU-L (L: Logroño)	SR-EU-L14-1875-30	73,19	0,06%
Total			73.19	0.06

PIT en suelo rural de protección

POLIGONO	CATEGORIA	PIT	Área (ha)	Porcentaje sobre el total cantonal
SR-PT-DV (DV: Derecho de vía)	SR-PT-DV-MPV (MPV: Margen de protección vial)	SR-PT-DV-MPV-0-0	355,14	0,30%
SR-PT-PN	SR-PT-PN-AIH	SR-PT-PN-AIH-0-0	32,32	0,03%

(PN: Patrimonio Natural)	(AIH: Área de importancia hídrica)			
	SR-PT-PN-PH (PH: Protección hídrica)	SR-PT-PN-PH-0-0	2416,6 5	2,05%
SR-PT-RD (RD: Representación directa)	SR-PT-RD-ABVP (ABVP: Área de bosque y vegetación protectora)	SR-PT-RD-ABVP-0-0	89580, 32	75,99%

SECCIÓN NOVENA: NORMAS PARA EL MANEJO DE ÁREAS DE INTERÉS NATURAL Y NO URBANIZABLES

Artículo 93. En franjas paralela a las quebradas, en áreas de reserva natural SNAP, en áreas con irregularidad topográfica y en áreas de riesgo natural por el deslizamiento del suelo e inundaciones, se determinan como áreas de protección y conservación del medio ambiente (20 m. de ancho desde el margen del nivel de máxima crecida de las quebradas), con el fin de mantener el equilibrio ecológico, biodiversidad y la preservación del paisaje natural. También servirán para la recreación pasiva y para usos agropecuarios.

Artículo 94. Los usos de suelo y las características de ocupación que deberán soportar estos Sectores de planeamiento se sujetarán a las normas específicas que se reglamentan en función de los usos asignados para estos sectores por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- ▢ Dentro de estas franjas de protección se prohíben todas las construcciones nuevas, salvo parques lineales.
- ▢ Todos los usos de estos sectores deberán guardar estrecha relación con las actividades de recreación activa, pasiva y el turismo.
- ▢ En estas áreas la Municipalidad podrá emprender proyectos que incrementen los atractivos turísticos, estos proyectos deberán obedecer a los señalados en el Plan.
- ▢ Se prohíbe la tala de bosques y vegetación existentes en la franja de protección de las áreas no urbanizables por ser consideradas áreas de gran valor natural.

SECCIÓN DECIMA: USO APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

Artículo 95. Aprovechamiento de recursos naturales (A 1). Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería. Permitted edificaciones residenciales rurales o construcciones se precisan para desarrollar los usos antes descritos.

La reglamentación en zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales preservará el medio ambiente y el bienestar de la comunidad a través de las siguientes acciones:

- a) Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.
- b) Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo con estudios de incidencia en el paisaje y de impacto ambiental para el racional aprovechamiento de los recursos naturales y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas.
- c) Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

Artículo 96. Usos específicos en suelo de aprovechamiento de recursos naturales.

Está integrado por los siguientes grupos:

- a) Agropecuario (AP): Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor y a la producción avícola y apícola.
- b) Agroforestal (AF): puede ser de diferente naturaleza según los elementos integradores que los componen y pueden ser agro silvícola (componente agrícola asociado a componente forestal), silvopastoril (componente pecuario asociado a componente forestal) y agrosilvopastoril (componentes forestal, pecuario y agrícola asociados).

- c) Forestal (FR): Las aprovechadas en la explotación silvícola.
- d) Piscícola (PS): Dedicadas a la explotación de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas.
- e) Actividad extractiva (AE): Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.
- f) Recreativo (RC): Será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales. La provisión de los servicios básicos de agua potable y saneamiento para este tipo de proyectos será responsabilidad de los promotores, a través de sistemas de autoabastecimiento y plantas de tratamiento, siempre que cuenten con la aprobación previa del GAD Municipal.

Artículo 97. Uso agropecuario extensivo (AP). Corresponde a tierras desprovistas en su mayor parte de bosques y que presentan limitaciones para el cultivo, por condiciones topográficas, de suelo o inundación. Se incluyeron en éstas, tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero, que no reúnen condiciones para uso agrícola, pero que permiten el uso bajo pastoreo continuado o estacional, sin deterioro de su capacidad productiva.

a) Uso Ganadero Extensivo. Tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero. Puede incluir la siembra de pastos cultivados en áreas seleccionadas, con fines de complementación del pastoreo de pastos nativos en períodos de sequía o períodos críticos del ciclo de producción animal.

b) Recomendaciones. Evitar el pastoreo excesivo y la erosión para mantener el

recurso. Limitar el desmonte y la labranza a tierras de mayor potencial a nivel de finca, con fines exclusivos de producción complementaria de forraje, pastos cultivados y otras formas de suplementación del pastoreo. No arar las vías naturales de drenaje. Promover la conservación y manejo de fauna silvestre. Se puede cultivar otras especies adaptadas a las condiciones de las tierras.

Artículo 98. Uso agroforestal (AF). Corresponde a áreas con condiciones de suelo, clima o topografía que exigen, para mantener su capacidad productiva, el cultivo, el pastoreo y el uso de árboles, en forma simultánea y asociada. Incluye tierras que han perdido su potencial forestal producto de la deforestación pero que se han recuperado paulatinamente mediante prácticas de manejo bajo alguna de las modalidades de uso agrosilvopastoril.

a) Uso agrosilvopastoril. Plantío asociado de especies forestales y/o cultivos perennes industriales, con cultivos anuales y/o pastos para promover la cobertura permanente del suelo y el reciclado de nutrientes.

b) Recomendaciones. En áreas actualmente dedicadas a la agricultura y ganadería, promover la permanente cobertura del suelo con asociaciones de cultivos o cultivos de cobertura evolucionando a sistemas agrosilvopastoril. Incorporar residuos de cosechas y abonos orgánicos. Adoptar prácticas de conservación de suelos y de manejo del agua.

Artículo 99. Uso forestal (FR). Comprende áreas de bosques naturales que reúnen condiciones para el uso forestal, destinado a la producción permanente de maderas y otros productos forestales. El sector forestal es uno de los sectores de la economía ecuatoriana priorizados por el gobierno para impulsar el cambio de la matriz productiva.

a) Uso forestal maderable. Extracción de madera con fines comerciales, de acuerdo a planes de manejo previamente aprobados. Corresponden a la denominada categoría "producción forestal con fines comerciales".

b) Recomendaciones. Planificar la extracción de madera y la renovación o enriquecimiento del bosque en base a estudios previos de vegetación y suelo. Aplicar sistemas silviculturales adecuados al caso. Proteger las vías de escurrimiento naturales y preservar refugios de fauna. Considerar en la extracción de madera las restricciones establecidas en la Ley y su Reglamentación.

Artículo 100. Actividades Extractivas (AE): Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales metálicos, no metálicos y materiales de construcción.

En lo referente a las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.

Únicamente se autorizarán estas actividades en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales, y a lo que estipulan los artículos 57,393 y 407 de la Constitución de la República del Ecuador

Artículo 101. Recreativo (RC). Al ser el turismo una actividad que depende de los recursos naturales, los mismos que representan su razón de ser y parte de su atractivo, es indispensable contemplar los principios de sustentabilidad al momento de implantar actividades turísticas sobre el territorio. Es decir; una buena gestión del turismo exige garantizarla sostenibilidad de los recursos de los que depende.

Así, el turismo sustentable se presenta como una estrategia de desarrollo económico local, entre sus ventajas tenemos que:

- ▣ Los recursos naturales y culturales se conservan para su uso continuado en el futuro, al tiempo que reportan beneficios.
- ▣ El desarrollo turístico se planifica y gestiona de forma que no causa serios problemas ambientales o socioculturales.
- ▣ La calidad ambiental mejora y se mantiene.

- Los beneficios del turismo se reparten ampliamente entre toda la sociedad.

En virtud de lo expuesto, se propone aprovechar la calidad paisajística y la geomorfología que posee esta zona, fomentando el turismo relacionado a la práctica de diferentes actividades al aire libre o deportes de aventura, como el montañismo, trekking, acampada, ciclismo de montaña, cabalgatas, caminatas, etc.

Cuyo valor radica en un medio físico en su estado natural y con instalaciones construidas muy ligeras y respetuosas con el medio.

Para su reserva, se limitará la subdivisión de predios estableciendo superficies mínimas para evitar la pérdida del potencial turístico, pues este tipo de actividades requiere para su desarrollo un espacio relativamente grande. Puntualmente para cada proyecto turístico se exigirán estudios de impacto ambiental previos a su aprobación.

Artículo 102. Usos y actividades relativas a la recreación.

Se considerarán los usos y las actividades relacionadas con el esparcimiento y contemplación; así tenemos:

- Senderismo
- Campamento
- Pesca deportiva / recreativa: Esta actividad se realizará con la utilización de caña de pescar.
- Turismo comunitario.
- Deportes extremos motorizados y no motorizados que agreden al medio ambiente como son: Motocross, enduro, trial en moto o bicicleta, circulación campo a través con vehículos todo terreno, Cross country en caballo - ruta improvisada, rally, 4x4
- Deportes de riesgo que no agredan al medio ambiente como son: escalada, rapel, rating o kayak.
- Cabalgata a caballo, solo por senderos existentes.
- Bicicleta de montaña y sus especialidades.

Artículo 103. Condiciones de implantación del uso aprovechamiento de recursos naturales.**Actividades agrícolas.**

En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

1. Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 70% y áreas de alto valor ecológico.
2. Se propiciará el sistema agroforestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 70% al 100% de pendiente.
3. Se emprenderá acciones para el mejoramiento de infraestructuras agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.
4. Se fomentará una producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.
5. Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Actividades pecuarias.

En lo referente a las actividades pecuarias, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones pecuarias y aprovechamiento de los residuos generados por éstas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades deberán contar con un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas.
2. Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 70%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque y chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.
3. Las construcciones para el desarrollo de actividades pecuarias se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Piscicultura.

En lo referente a piscicultura, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se impulsará la piscicultura en las categorías de ordenación correspondientes, como mecanismo de diversificación productiva para contribuir a la seguridad y soberanía alimentaria de las comunidades, observando las limitaciones del recurso hídrico y mitigando los impactos ambientales, siempre y cuando no se alteren los ecosistemas sensibles y sean aprobados por autoridad competente, así como, también que exista un tratamiento de aguas previo a la descarga.
2. Se impulsará la investigación sobre la actividad piscícola a fin de que constituya una actividad sostenible.

Aprovechamiento forestal.

En lo referente a aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Los aprovechamientos forestales deben ajustarse a lo que los organismos competentes dispongan.
2. Se impulsará el uso de sistemas de aprovechamiento integral de los árboles y sus desechos, mediante el uso de tecnologías modernas.

Explotación minera.

En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas el aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelos, pudiendo ser estos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción áridos y pétreos.
2. Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.
3. Únicamente se autorizarán las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

Actividades turísticas y recreativas.

Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el aprovechamiento ecoturístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el

tipo de actividades, así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.

2. En áreas urbanas y rurales, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas deberá ser autorizada por los organismos competentes.
3. Se deberá impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área rural.
4. En las áreas protegidas las actividades turísticas, así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin deberán acatar lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.
5. En todos los casos deberá garantizarse que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos.

En las categorías de ordenación en que fuere pertinente y no se generaren impactos negativos, se apoyarán las iniciativas de proyectos eco-turísticos especiales, en que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

SECCIÓN DÉCIMO PRIMERA: USO PRESERVACION PATRIMONIAL

Artículo 104. Preservación patrimonial (A2). Son las porciones del territorio que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Artículo 105. Condiciones de implantación del uso preservación patrimonial.

En lo referente a la protección del patrimonio cultural tangible e intangible, si se identificaran a futuro áreas con esta categoría de ordenación se deberá observar las siguientes disposiciones:

1. Incluir estas áreas en las "Categorías de Ordenación".
2. Se impulsarán estudios y planes de manejo sobre las áreas de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión.
3. Para las actuaciones en estas áreas se deberá observar las ordenanzas y normativa vigentes, tanto a nivel nacional como local.

SECCIÓN DECIMO SEGUNDA: USO PROTECCIÓN

Artículo 106. Protección (A3). Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo.

- a) Bosques y Vegetación Protectora (ABVPs):** El Ecuador cuenta con un Sistema Nacional de Áreas Protegidas que abarca tres subsistemas: el Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador (PANE), áreas protegidas de los gobiernos seccionales, áreas protegidas comunitarias, indígenas y/o afroecuatorianas, y el de áreas protegidas privadas. Sin embargo, aparte de estas figuras de conservación también existen en el país los denominados Bosque Protectores, categoría que pertenece al Patrimonio Forestal del Estado, dentro del Cantón se definen los siguientes bosques protectores

Nro.	Nombre	Descripción	Área (ha)	Porcentaje (%)
1	Bosque protector	Registro Oficial 476,	89580,32	75,97%

b) Bosque de vegetación Natural (BV): El Bosque natural es un ecosistema arbóreo, primario o secundario, regenerado por sucesión natural, que se caracteriza por la presencia de árboles de diferentes especies nativas, edades y portes variados, con uno o más estratos. Para fines de las presentes normas, no se considera como bosque nativo a formaciones pioneras, y a aquellas formaciones boscosas cuya área basal, a la altura de 1.30 metros del suelo es inferior al 40% del área basal de la formación boscosa nativa primaria correspondiente. Constituye un recurso natural de importancia ecológica porque a través de ella se puede conocer gran cantidad de información relacionada con los aspectos ecológicos de la región. En esta subcategoría se reducen al mínimo las actividades antrópicas con el objeto de detener el proceso de deterioro paulatino por explotación y sustitución de la vegetación nativa. Área con el potencial para propiciar la creación y reglamentación de un fondo de servicios ambientales

c) Preservación del sistema hídrico: está conformado por elementos naturales, cauces de ríos y quebradas y sus márgenes de protección, elementos artificiales o contruidos para su aprovechamiento y uso, reservorios, represas, embalses, canales de riego.

- Margen de protección (MP). Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce.
- A lo largo de los ríos o cualquier curso de agua permanente, considerando el nivel más alto de las aguas en época de creciente, en faja paralela a cada margen, con ancho mínimo de:

Cuerpo de Agua	Ancho (cauce permanente)	Delimitación	Área natural de protecció
Quebrada	Hasta 3m	Faja paralela a margen.	5
Rio	De 3 a 10m		1
			0 m

Cuerpo de agua	Ancho (cauce permanente)	Delimitación	Área natural de protección
	De 10,1 a 30m		20m
	De 30,1 a 50m		40m
	De 50,1 a 70m		60m
	De 70,1 a 90m		80m
	Superiores a 90,1m		100m

Alrededor de los lagos, lagunas, reservorios de agua (naturales o artificiales) y represas, considerando el nivel más alto de las aguas en faja cara 1 e 1 a al margen mínimo de:

Cuerpo de agua	Delimitación	Área natural de protección
Lago/ Laguna		80m
Reservorios de agua (naturales o artificiales)	Faja paralela al margen	30m
Represas		100m

Alrededor de fuentes (permanentes o intermitentes) y de los llamados ojos de agua, considerando el nivel más alto de las aguas en un radio mínimo de:

Cuerpo de Agua	Delimitación	Área natural de protección (m)
Fuentes (permanentes o intermitentes) / ojos de agua	Radio	30m

*Área natural de protección medida desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes al margen de protección se sumara el margen de protección del talud.

¶ Cuerpos de agua (CA). ríos, quebradas, lagos, lagunas etc. Son áreas que se encuentran cubiertas o saturadas de agua por todo o una parte del año pudiendo ser tanto naturales como artificiales.

d) Talud (T). Se considera talud a la Inclinación o declive del parámetro de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutado por la intervención del hombre que supere los 30 grados y 3 metros de altura.

- En pendientes comprendidas entre 30 a 45 grados la franja de protección será de 5 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
- En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
- En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.

e) Derecho de vía (DV). Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y constan en el cuadro siguiente, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías.

Red vial en razón de su jurisdicción y competencia	(A) Derecho de vía medido desde el eje de la vía	(B) Retiro de construcción medido a partir del derecho de vía (m)	(A+B) Retiro del eje de la vía al parámetro de fachada
Red vía estatal	25m	5	30m
Red vía regional	20m	5	25m
Red vía provincial	10m	5	15m
Red vial cantonal	Dependerá del	Dependerá del	Dependerá del

f) Áreas de protección especial (PE). Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos.

Voltaje (kV)	Ancho de franja	Distancia desde el eje de servidumbre
69	16 m	8 m
138	20 m	10 m
230	30 m	15 m
500	60 m	30 m

g) Zonas de amenaza y riesgo (ZR): son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, zonas inundables, deslizamientos, derrumbes. Incluye las áreas de amenaza alta (por movimientos en masa, inundaciones) y las áreas de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo. Las zonas con condiciones de riesgo y las zonas de amenaza alta, harán parte del suelo de protección hasta tanto se realicen los estudios de

riesgo o de amenaza de detalle que definan su mitigabilidad o no. Dichos estudios, determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección. Una vez sean redelimitadas dichas zonas, les aplicarán las demás normas generales del polígono en el que se ubiquen.

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

Artículo 107. Usos y Actividades relativas a la protección ambiental.

Tenemos los siguientes:

- a) **Preservación:** Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún tipo de actuaciones.
- b) **Conservación:** Mantenimiento de las características y situación actual.

- 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.
- Conservación activa: Participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible, respetando tasas de renovación, reposición, etc.

c) Regeneración y mejora: Tratamientos capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos. Básicamente consisten en la restauración de la vegetación natural propia del lugar, permitiendo su propia evolución o mediante revegetación dirigida, reforestación y desarrollo de árboles, matorral o pastos, restauración o mejora de la red de drenaje superficial y movimientos ligeros de tierras u otro tipo de actuaciones leves para la consecución de aquellos fines.

d) Restauración: Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.

e) Reforestación: Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban

cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos. Sustitución de especies introducidas por especies nativas.

f) Restauración de espacios de interés: Se encuentran las acciones encaminadas a la restauración de áreas arquitectónicas de importancia, sitios arqueológicos, etc.

g) Actividades científico-culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.

Artículo 108. Condiciones generales de implantación del uso protección**Protección del suelo.**

La protección del suelo observará lo siguiente:

1. Se prohíbe la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.
2. En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 70% realizar actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.
3. Realizar las prácticas agro-productivas que contemplen la conservación de los suelos.
4. Se prohíben las actividades agro-productivas que pongan en peligro la estabilidad de los suelos o supongan su eliminación o degradación.
5. Se prohíbe el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/o obras necesarias para el control de la erosión en suelos agrícolas siempre y cuando se cuenten con los permisos respectivos.
6. Toda modificación del uso o aprovechamiento del suelo debe estar fundamentada en un estudio agro ecológico e interpretación de su capacidad de uso, a excepción de las categorías de conservación y recuperación.
7. Las zonas incorrectamente utilizadas deben restaurarse, regenerarse o recuperarse, a sus condiciones iniciales.
8. En las zonas susceptibles de riesgo a erosión o a deslizamientos se evitarán los cultivos, la alteración de la vegetación arbustiva y leñosa. Se repoblarán con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles.

Protección de los recursos hidrológicos.

Para la protección de los recursos hidrológicos se deberá observar lo siguiente:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.
2. Las obras de infraestructura de beneficio general que involucren represamiento o aprovechamiento de agua para generación de energía eléctrica, abastecimiento y suministro de agua a la población, deberán ser planificadas por los organismos correspondientes, y deberán contar con estudios de impacto ambiental, aprobados por los organismos competentes, así como con los correspondientes programas de prevención, corrección y compensación de efectos y monitoreo de los mismos. Asimismo, deberán contar con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.
3. Toda intervención deberá respetar el mantenimiento del caudal ecológico mínimo.

Para ello el organismo público competente determinará dicho caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental.

Humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua.

Para la protección de humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, se deberá observar lo siguiente:

1. Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se

podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental, y ser aprobado por la autoridad competente.

2. Se conservará la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agro-productivas o de cualquier índole.

3. Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole, permanentes o temporales, así como la extracción de materiales de construcción a excepción de los autorizados por los organismos competentes. También se prohíbe, en estas áreas, el depósito de sólidos, líquidos o sustancias de cualquier tipo que contaminen o afecten las mismas.

4. De manera coordinada, la autoridad competente podrá determinar el uso recreativo público de cursos fluviales y lagunas, en lugares menos frágiles desde el punto de vista ecológico.

Vertidos.

En lo referente a vertidos, deberán observarse las siguientes disposiciones:

1. En las áreas urbanas y rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento natural (depuración verde). Cuando no fuere posible se usará el sistema de pozos sépticos o biodigestores.

2. Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier naturaleza, se deberá exigir el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos, con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento

deberá ajustarse a los límites establecidos en la normativa ambiental y técnica, de carácter nacional o local, vigente.

Captaciones de agua.

En lo referente a captaciones de agua, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua deberán realizarse de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico y que además afecten a otros aprovechamientos, sobre todo a los sistemas de agua potable para consumo humano.
2. El aprovechamiento del recurso hídrico deberá garantizar el mantenimiento de su caudal ecológico a fin de conservar la vegetación y fauna silvestre.

Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos.

Sin perjuicio de lo determinado por organismos competentes, el uso racional de los recursos hídricos debe satisfacer la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua. Para ello el organismo competente deberá realizar un plan especial de distribución y aprovechamiento del agua observando lo siguiente:

1. Se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano.
2. Para garantizar el abastecimiento se deberá aprovechar las fuentes de más fácil accesibilidad.
3. Con el objeto de evitar la pérdida y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua potable.

Protección de la biodiversidad.

En lo referente a protección de la biodiversidad, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

1. Con el fin de facilitar el intercambio genético entre las especies, se prohíbe la fragmentación de los hábitats silvestres, a través de acciones que permitan el mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos, definidos por los cursos de agua (ríos y quebradas).
2. Se regulará y controlará el acceso y el aprovechamiento de la biodiversidad existente en el territorio cantonal, ya que este constituye un patrimonio natural.
3. Realizar estudios de la biodiversidad en el cantón, con el fin de tener un mejor conocimiento de la misma, y, partiendo de esta información, se elaborarán y ejecutarán planes de protección y conservación.
4. Se garantizará el uso y aprovechamiento de la biodiversidad con principios de sostenibilidad acorde a la normativa sectorial concurrente y de los planes de manejo que se disponga para las áreas protegidas.
5. Elaborar y ejecutar planes de protección y recuperación de especies en peligro de extinción, amenaza o vulnerabilidad, así como mecanismos jurídicos y técnicos para controlar e impedir la introducción de especies exóticas en áreas de importancia ecológica.

Protección y gestión de la vegetación silvestre.

En lo referente a protección y gestión de la vegetación silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.

2. Se deberá impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 70% y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.
3. En las áreas definidas de conservación y recuperación se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose por estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.
4. La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, siendo necesario evaluar las repercusiones ecológicas en el medio.
5. Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal deberán ser autorizadas por los organismos locales competentes de control.

Protección de la fauna silvestre.

En lo referente a protección de la fauna silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos, así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.
2. Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.
3. El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan

suponer riesgo de electrocución para la fauna. Así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado "efecto barrera", procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.

4. Se impulsarán medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen "efecto barrera" sobre el movimiento de la fauna.

5. Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.

Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio.

En lo referente al mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.
2. Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.
3. Se fomentará el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.
4. Se impulsará la restauración de los bosques de ribera de cuerpos de agua que vincula fragmentos vegetales,

posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.

5. La evaluación de impactos ambientales de planes y proyectos deberá fomentar los efectos positivos y la minimización de los negativos de los procesos ecológicos como: los ciclos y circulación de la materia orgánica, agua o nutrientes y las interacciones entre organismos como la depredación, la competencia, el mutualismo, el intercambio de individuos o la selección natural.

Protección del paisaje.

En lo referente a la protección del paisaje, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.

2. Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.

3. Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos,

líneas de alta tensión, repetidores de radio, televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde asentamientos humanos, vías de comunicación y lugares frecuentados por el público.

4. La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras

de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.

5. Se deberá mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros

de estas áreas de valor deberán definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.

6. Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales, salvo aquella publicidad autorizada por órgano competente de conformidad con la ley. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.

7. Se impulsará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

Zonas de riesgo.

En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

1. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural.

2. Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 70% equivalente a 31.5° (grados) y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en esta normativa. Por tanto, en las áreas con pendientes mayores al 70% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservarse la cobertura vegetal.

**SECCIÓN DÉCIMOTERCERA: COMPATIBILIDAD DE LOS USOS
DEL SUELO**

Artículo 109. Categorías de Usos. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los cuadros anteriores se plantean cuatro categorías de usos:

1. Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal,
3. Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. Uso prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS,

serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ordenanza y la LOOTUGS.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Artículo 110. De las compatibilidades de usos. La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben

incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

CAPITULO IV: OCUPACION Y

EDIFICABILIDAD SECCIÓN PRIMERA:

GENERALIDADES

Artículo 111. Ocupación del suelo. La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo está determinada mediante la respectiva normativa urbanística que comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta ordenanza y la LOOTUGS.

Artículo 112. Edificabilidad. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el PUGS.

2. La edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

La edificabilidad específica que no haya sido definida en el PUGS será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Artículo 113. Edificabilidad básica. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El GAD Municipal determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en la LOOTUGS y en esta ordenanza.

**SECCIÓN SEGUNDA: DEL CONTROL DE LA
PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES EN LA CIUDAD DE
LOGROÑO. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 114. Obligación de Obtener Permiso Municipal.- Toda construcción, ampliación, remodelación o reparación de viviendas o edificios, así como la construcción de muros y cerramientos deberá efectuarse con la autorización del GAD del cantón Logroño, a través del Departamento de Planificación, en forma obligatoria, quien dará la respectiva línea de fábrica y deberá ser respetada bajo prevenciones de demolición en casos de desatención, en razón de que dicha línea se la otorgará cuidando las medidas adecuadas de higiene y salubridad en lo referente a instalaciones de los conductos de agua potable, alcantarillado y la vía pública.

Artículo 115. Obligación de Atenerse a las Normas Técnicas.

- Todas las construcciones que se efectúen dentro de los perímetros urbanos del Cantón Logroño, deberán respetar la línea de fábrica y la altura mínima y máxima de la construcción establecida de acuerdo a las especificaciones contempladas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción relacionados a la seguridad estructural de las edificaciones:

- **NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)**

Contempla los factores de cargas no sísmicas que deben considerarse para el cálculo estructural de las edificaciones: cargas permanentes, cargas variables, cargas accidentales y combinaciones de cargas.

- **NEC-SE-DS: Cargas Sísmicas: Diseño Sismo Resistente**

Contiene los requerimientos técnicos y las metodologías que deben ser aplicadas para el diseño sismo resistente de las edificaciones, estableciéndose como un conjunto de especificaciones básicas y mínimas, adecuadas para el cálculo y el dimensionamiento de las estructuras que se encuentran sujetas a los efectos de sismos en algún momento de su vida útil.

- **NEC-SE-RE: Rehabilitación Sísmica de Estructuras**

Este documento se vincula principalmente con la norma NEC-SE-DS para la rehabilitación sísmica de edificaciones existentes estableciendo los lineamientos para la evaluación del riesgo sísmico en los edificios, incluyendo parámetros para la inspección y evaluación rápida de estructuras con la valoración probabilística de las pérdidas materiales, para una gestión efectiva del riesgo sísmico.

- **NEC-SE-GM: Geotecnia y Diseño de Cimentaciones**

Contempla criterios básicos a utilizarse en los estudios geotécnicos para edificaciones, basándose en la investigación del subsuelo, la geomorfología del sitio y las características estructurales de la edificación, proveyendo de recomendaciones

geotécnicas de diseño para cimentaciones futuras, rehabilitación o reforzamiento de estructuras existentes.

- **NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado**

Contempla el análisis y el dimensionamiento de los elementos estructurales de hormigón armado para edificaciones, en cumplimiento con las especificaciones técnicas de normativa nacional e internacional.

- **NEC-SE-MP: Estructuras de Mampostería Estructural**

Contempla criterios y requisitos mínimos para el diseño y la construcción de estructuras de mampostería estructural, para lograr un comportamiento apropiado bajo condiciones de carga vertical permanente o transitoria, bajo condiciones de fuerzas laterales y bajo estados ocasionales de fuerzas atípicas.

SECCIÓN TERCERA: DE LOS PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES Artículo

116. Para subdividir un terreno, integrar lotes, urbanizar, construir nuevas edificaciones o ampliar, modificar o reparar construcciones existentes, se requiere que las obras se sujeten a lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la presente ordenanza.

Artículo 117. Para el efecto y la ejecución de las obras mencionadas en el artículo anterior se requerirá autorización previa del Departamento de Planificación, en caso de urbanizaciones y subdivisiones, serán aprobadas por el Concejo Municipal, previo informe del Departamento de Planificación.

Artículo 118. Toda Construcción deberá estar enmarcada dentro de la línea de fábrica determinada; además el o los proponentes de urbanizaciones serán los encargados de construir áreas verdes o espacios públicos; el mantenimiento será de forma cooperada entre el GAD Logroño y los propietarios una vez que pase a formar parte del equipamiento urbano de Logroño.

Artículo 119. En base al certificado de línea de fábrica, se planificará la división e integración de lotes, la construcción de nuevas edificaciones y la ampliación, modificación o reparación de las edificaciones existentes. Para ejecutar estas obras presentará previamente al Departamento de Planificación, los planos definitivos según los cuales se las realizarán y sin cuya aprobación no podrá llevarse a cabo ninguna obra. Además, cada unidad habitacional considerará un estacionamiento obligatorio, así mismo un porcentaje mínimo para oficinas y para locales comerciales.

Artículo 120. Se exceptúa de la obligación de presentar para aprobación de planos definitivos para la modificación o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a modificaciones o reparación sea igual o menor al 10% de la superficie construida en el predio; a menos que las modificaciones o reparaciones traigan consigo el cambio de uso en la edificación o en el lote. Tampoco se requerirá aprobar planos para efectuar obras de reparación total o parcial de cubiertas cualquiera que fuere el área, sin que deje de ser obligatoria la obtención del respectivo permiso de construcción.

Artículo 121. La Municipalidad permitirá o prohibirá, la iniciación, continuación, entrega y utilización de las indicadas obras de no cumplirse con los requisitos y trámites previstos en esta ordenanza.

Artículo 122. Las edificaciones destinadas para uso multifamiliar, recreacional, asistencial, templos, oficinas, industrias, etc., deberán proveerse del equipo indispensable contra incendios establecido por el cuerpo de Bomberos.

Artículo 123. En toda el área urbana no se permitirá el uso de carteles, letreros, afiches, propagandas de todo tipo que atenten contra la estética de la urbe, estas propagandas deberán estar adheridas al plano vertical del establecimiento. En ningún momento se permitirán letreros o propagandas que sobresalgan la cuarta parte del ancho de la acera.

Artículo 124. En el caso de urbanizaciones se solicitará una inspección antes de cubrir las redes subterráneas de agua, alcantarillado, electricidad y teléfono, otra inspección se realizará antes de colocar la rodadura de las vías, una vez que se haya construido los bordillos de las aceras, la inspección definitiva se realizará una vez que las obras de urbanización hayan terminado en su totalidad.

DE LA PLANIFICACIÓN

Artículo 125. El Plan de Uso y Gestión de Suelo, considerando los artículos del COOTAD referidos al desarrollo urbanístico, con el fin de conseguir un desarrollo físico ordenado de la ciudad, recomienda una serie de procedimientos que deberán cumplir para la aprobación y concesión de los diferentes instrumentos de la planificación como son: líneas de fábrica, certificados de afección, permisos de construcción y aprobación de planos: **NORMAS TÉCNICAS PARA TRÁMITES DE PROCEDIMIENTOS LEGALES CERTIFICADOS DE AFECCIÓN Y LÍNEAS DE FÁBRICA**

Artículo 126. El Plan de Uso y Gestión de Suelo, considerando los artículos del COOTAD referidos al desarrollo urbanístico, con el fin de conseguir un desarrollo físico ordenado de la ciudad, recomienda una serie de procedimientos que deberán cumplir para la aprobación y concesión de los diferentes instrumentos de la planificación como son: líneas de fábrica, certificados de afección, permisos de construcción y aprobación de planos:

Artículo 127. Estos certificados deben ser entregados por la Municipalidad a la población mediante su Departamento de Planificación, pueden ser solicitados para donaciones, ventas, planificación de vivienda o edificaciones, urbanizaciones, subdivisiones y tendrá un costo. Dicho costo se determinará hasta que mediante los informes técnicos y jurídicos respectivos se determine los valores a través de la respectiva ordenanza.

Artículo 128. Para cualquiera de estas razones que la ciudadanía solicite, deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Informe Predial de Regulaciones de Usos de Suelo o Línea de fabrica
2. Escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad, (en caso de ser necesario se deberá presentar también, certificado simple actualizado del Registro de la Propiedad).
3. Carta de pago del predio urbano del año en curso.
4. Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
5. Copia de la Cédula de Identidad.
6. Levantamiento Topográfico Georreferenciado, Planimetría del predio (mismo que constara: Libreta de puntos tomados, anexo fotográfico de los puntos tomados en campo y anexo fotográfico del predio general)

Artículo 129. Con la presentación de estos documentos los funcionarios del Departamento de Planificación, conjuntamente con el solicitante, acordarán la fecha de inspección al inmueble. En esta visita se realizará lo siguiente:

- Verificación de la ubicación y la existencia física del terreno.
- Medición con exactitud de cada uno de los lados del terreno para comprobar su concordancia con el plano existente, y poder obtener el área y forma del mismo.
- Verificación de la existencia o no de afecciones por algún proyecto urbanístico tales como: apertura o ampliación de vías, espacios para áreas verdes o algún otro equipamiento.

Artículo 130. A más de la información recogida en el terreno, los certificados de afección y línea de fábrica proporcionarán a la ciudadanía los indicadores establecidos para sectores en la presente propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

El certificado de afección y línea de fábrica contiene:

- **Datos de identificación:**

- Datos generales del propietario.
- Ubicación geográfica del predio.
- Motivo de solicitud.
- Situación legal.
- Clave catastral.
- Croquis de ubicación del terreno con el nombre de las calles colindantes,

- **Certificado de afección:**

- Tipo de implantación.
- Tipo de vivienda permitido.
- Usos del suelo.
- Retiro frontal posterior y lateral en el caso de haberlo.
- Altura máxima de la edificación y número de pisos permitidos.
- C.O.S.
- C.O.S.T
- Tamaños de lote mínimo y máximo, longitud de frentes permitidos para lotizaciones y parcelaciones.
- Ancho de la Vía Principal

Artículo 131. El certificado de línea de fábrica caduca a los 12 meses después de concedido a menos que basándose en él se hubiera presentado una solicitud de aprobación para ejecutar una obra.

APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES EN GENERAL

Artículo 132. TRÁMITE.- Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Logroño, y su zona de influencia; centros urbanos parroquiales, zonas de expansión urbana y otras formaciones urbanas determinadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, desee levantar una edificación nueva (que supere los 40m2), ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc., deberá presentar ante el Director de Planificación la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, adjuntando los siguientes documentos, de acuerdo a las Resoluciones, elaboradas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad 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;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; f) Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

g) Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

Artículo 133. Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados en carpetas en tamaño según Norma INEN A-4. Estarán compuestas de plantas y elevaciones, dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala 1:20; y, otras escalas en casos especiales.

Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

Artículo 134. Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, en ningún caso dicho plano dejará de contener lo siguiente:

- a) Ubicación de lote, en la manzana que corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de 1:500; o simplemente la ubicación sistemática, con acotaciones precisas de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción;
- b) Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto en una escala máxima de 1:200 del lote total del terreno que se disponga para el proyecto, donde constará la orientación, el área total en números, las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,
- c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, o requieren ampliarse o mantenerse, éstas deberán constar conjuntamente en las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y se diferencien las unas con las otras.

Artículo 135. La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes.

Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redonda o diagonal que permita amplia visibilidad.

Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, planos estructurales, sanitarios y eléctricos.

Artículo 136. Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.

Artículo 137. Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas, a escala 1: 50.o 1:100

Artículo 138. El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1: 50.o 1:100

Artículo 139. En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a) Simbología;
- b) Especificaciones técnicas;
- c) Área total del lote en metros cuadrados;
- d) Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados;
- e) Nombre del propietario;
- f) Nombre y firma del Arquitecto proyectista;
- g) Nombre y firma del calculista o especialista cuando sea el caso;

h) Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,

i) Espacio para sellos y firmas municipales.

Artículo 140. Estudios adicionales. - Para construcciones que tengan más de tres plantas será necesario adjuntar el cálculo estructural (planos dos copias a escala 1:50 o 1:100) y estudio de suelo correspondiente respaldados por la firma de un Ingeniero Civil.

En caso de que la construcción tenga más de cuatro plantas de altura o cuando se trate de proyectos para industrias, hoteles, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado. En estos casos se deberá adjuntar además los informes del Cuerpo de Bomberos.

Para la aprobación de planos de proyectos: industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, implantaciones agroindustriales y locales de tolerancia, su ubicación será fuera del límite urbano, además se adjuntará el estudio del impacto ambiental aprobado por el organismo correspondiente o por la Unidad de Medio Ambiente Municipal según el caso, quienes darán las soluciones técnicas para evitar contaminación por residuos sólidos, líquidos, emisión gases ruidos y vibración.

No se tramitará la aprobación de planos, si uno de los documentos que deben presentarse, adjuntos a la solicitud estuvieren caducados.

Artículo 141. Una vez presentados los planos para su aprobación el Departamento de Planificación, tendrá el término de quince días para revisar los planos, y una vez que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos técnicos y legales, previo a su aprobación el Departamento comunicará al Propietario para que cancele la tasa correspondiente por aprobación de planos que será del uno por mil del avalúo del proyecto de construcción.

Artículo 142. Si los planos no fueren aprobados, el Departamento de Planificación, expedirá un informe técnico

con las recomendaciones necesarias, para que el propietario realice las correcciones pertinentes, previa su aprobación.

APROBACIÓN DE URBANIZACIONES O LOTIZACIONES

Artículo 143. NORMAS TÉCNICAS DE FRACCIONAMIENTO URBANO.

- Las normas para la conformación de lotes en áreas urbanas, rigen para cada uno de los sectores y se refiere a los siguientes indicadores:

- a) El área mínima del lote será de acuerdo a los Polígonos de Intervención.
- b) Territorial (PIT) establecidos en PUGS.
- c) El frente del lote mínimo será de acuerdo a los Polígonos de Intervención.
- d) Territorial (PIT) establecidos en PUGS.
- e) En el caso de que se realizaren proyectos de vivienda de interés social por parte del gobierno municipal o alguna otra institución del Estado, el área mínima del lote para la tipología 1 será 60 m² y para la tipología 2 será de 124m².
- f) Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);
- g) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- h) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;

- i) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Dirección de Planificación;
- j) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, si no se proyectaran un ochavamiento con radio mínimo de 3 metros;
- k) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento, salvo con un análisis geotécnico del suelo favorable;
- l) En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación;
- m) La sección vial no podrá ser menor a 14m.

Artículo 144. PROHIBICIÓN DE DIVISIÓN. - No se puede proceder al fraccionamiento cuando los lotes resultantes contengan medidas inferiores a las indicadas en el Artículo precedente.

CESIÓN DEL TERRENO A FAVOR DEL GAD DE LOGROÑO EN LOTIZACIONES, URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 145. OBLIGACIÓN MUNICIPAL DE EJECUTAR OBRAS. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Logroño, está en la obligación de ejecutar las obras necesarias en las áreas de uso público y comunal que se adquiriera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recae sobre los propietarios.

Artículo 146. PROHIBICIÓN DE ENAJENAR ÁREAS DE USO PÚBLICO. - El suelo destinado para uso público y comunal sobre los que

debe realizarse edificaciones e instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino o enajenarse.

Artículo 147. PORCENTAJE DE ÁREA VERDE. - En los proyectos de urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos del suelo, obligatoriamente se determina un 15% de área útil de la superficie total del terreno, como área de cesión obligatoria para zonas verdes y áreas comunales, conforme lo determina el Art. 424 del COOTAD.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

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

Artículo 148. NORMAS VIALES. - Las normas para el diseño de la red vial urbana en urbanizaciones y lotizaciones serán de acuerdo a las normas vigentes a nivel nacional y su observancia es obligatoria tanto para la Municipalidad como para los particulares, y no podrá ser menor al 25% del área útil.

Artículo 149. DESTINO DE ÁREAS. - Las cesiones obligatorias del suelo para equipamiento urbano deberán constituirse de la siguiente manera: de estos predios transferidos a favor de la Municipalidad se destinará el 10% para áreas verdes y el otro 5% para área de equipamiento comunal.

Artículo 150. PROHIBICIÓN DE RECIBIR COMO ÁREA VERDE. - El GAD de Logroño no podrá recibir como área verde y comunal, las áreas afectadas por vías, derechos de vías, los bordes de las quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Artículo 151. ÁREAS DE PROTECCIÓN. - Se denominan áreas de protección y por lo tanto son bienes de uso público las riveras

de los ríos y quebradas en las siguientes dimensiones detalladas en el art. 77 de la presente ordenanza.

Artículo 152. DESTINO DE ÁREAS AFECTADAS. - En las áreas afectadas por canales abiertos, riberas de ríos y quebradas, esteros, drenajes naturales, terrenos inestables, zonas inundables o pendientes superiores al 35%, serán declaradas como áreas de protección ecológica, y el propietario podrá hacer uso de ellas y de las áreas previstas en el Artículo anterior sujetándose a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 153. PREDIOS CON UNA SUPERFICIE MENOR A 3000 M2.- En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Artículo 154. TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO. - Las aprobaciones de nuevas y lotizaciones, con sus respectivos planos y memorias técnicas se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Logroño. Esos documentos de conformidad con el Art. 479 del COOTAD., constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Logroño, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. No se requerirá de celebración de escritura pública para la transferencia de áreas verdes y comunidades desde el propietario urbanizador hacia el Municipio.

Artículo 155. No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%).

COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN

Artículo 156. COMPETENCIA. - Aprobado un proyecto de urbanización, los propietarios de lotes comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde la restructuración de lotes, conforme lo expresa el Art. 474 del COOTAD. La autorización para el fraccionamiento de terrenos la concederá el ejecutivo del GAD de Logroño, previo el informe técnico del Director de Planificación.

Las urbanizaciones y Lotizaciones serán aprobadas por el Legislativo de este nivel de Gobierno, previo los informes técnicos favorables correspondientes.

Artículo 157. PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD. - Toda persona natural o jurídica, que desee urbanizar, fraccionar, o reestructurar un terreno dentro de la jurisdicción del cantón Logroño, deberá presentar su solicitud, por escrito, al Alcalde, adjuntando la documentación del caso conforme a lo establecido en los Artículos siguientes:

DEL TRÁMITE PARA APROBAR FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES Y REESTRUCTURACIONES

Artículo 158. REQUISITOS. - Para la aprobación de proyectos de fraccionamiento o restructuración se presentará los siguientes requisitos, de acuerdo a las Resoluciones, elaboradas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo:

SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS

Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM.

De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, 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) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 - 1. Ubicación a escala;

2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
3. Propuesta de la división del predio;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
6. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.- Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios.- En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS

De la subdivisión de más de diez predios.- Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Resolución. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

De los requisitos de localización.- Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
- b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
- c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- d) Respetar la faja de protección de 50 m hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADM;
- e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;

f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;

g) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;

h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,

i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

De los requisitos físicos.- Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;

b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,

c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

De los sistemas públicos de soporte.- Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes

de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.- Los GADM deberán regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;

b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública.

Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;

c) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;

d) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;

e) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

f) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;

g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM;

i) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,

j) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Del sistema vial.- En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma

Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios.- Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, 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) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
- f) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

g) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

Plazo: El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de 12 meses.

De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, 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) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

d) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADM;

e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;

f) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;

g) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

h) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;

i) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,

j) Cronograma valorado de obras.

De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.- Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el GADM deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes. La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM.

De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GADM realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.- En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una

ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADM, se tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM.

De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, 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) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.

d) Original o copias de los planos aprobados; y,

e) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM. En base a este informe, el GADM notificará la fecha de inspección final de la obra.

De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- El GADM deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público.

- Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADM, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega- recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADM.

De la ejecución de la garantía.- La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADM o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
- b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.
- c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADM en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADM el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

De las estructuras patrimoniales.- De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

Artículo 159. Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación de los fraccionamientos agrícolas, se sujetará a lo dispuesto en el Artículo anterior, y al Art. 25 y siguientes de la presente Ordenanza, tampoco se exigirá áreas verdes y comunales.

Los documentos se presentarán en originales o copias.

Artículo 160. INFORMES PREVIOS. - Una vez presentada la documentación, referida en los Artículos 44 y 45, el Alcalde la remitirá a la Dirección de Planificación, para que luego de la revisión emita el informe correspondiente. Con el informe favorable el Alcalde procederá a emitir la resolución de aprobación del proyecto.

Artículo 161. TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS POR FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN O RESTRUCTURACIÓN. - En área urbana y rural de expansión urbana, se cobrará los valores

que se determinen, hasta que mediante los informes técnicos y jurídicos respectivos se establezcan a través de la respectiva ordenanza, del avalúo del terreno del lote a fraccionar.

- En el área rural los valores que se determinen, hasta que mediante los informes técnicos y jurídicos respectivos se establezcan a través de la respectiva ordenanza, del avalúo del terreno del lote a fraccionar.

Artículo 162. TASA POR CONCESIÓN DE LÍNEA DE FÁBRICA. - El informe de línea de fábrica para todo trámite será expedido por la Dirección de Planificación, a pedido del propietario, previo el pago de la tasa correspondiente.

La tasa por cobro de la línea de fábrica para fraccionamiento o restructuración de lotes, por metro lineal en el área urbana y rural de expansión urbana, y para el suelo rural por hectárea, se determinarán hasta que mediante los informes técnicos y jurídicos respectivos se establezcan los valores a través de la respectiva ordenanza.

DEL TRÁMITE PARA APROBAR URBANIZACIONES Y LOTIZACIONES

Artículo 163. INFORMES PREVIOS. - Una vez recibida la documentación, se la enviará a la Dirección de Planificación para que haga la revisión del proyecto, quien emitirá su informe en el plazo máximo de treinta días. Con el informe de planificación, el Alcalde lo pondrá a conocimiento del Concejo Municipal para su resolución.

Queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes en una urbanización aprobada cuando el área total de estos, sean las mínimas determinadas en esta Ordenanza.

Artículo 164. TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE USO PÚBLICO. - Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Municipal, se procederá a notificar con tal resolución al propietario urbanizador, para que proceda a protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad los planos

correspondientes, acto en el cual se ejecuta la transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de la Municipalidad.

Dichos bienes se constituirán en bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría.

Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno.

Artículo 165. En caso de que los propietarios del proyecto no procedieren conforme a lo previsto en el Artículo anterior, dentro del término de sesenta días, contados desde la aprobación de los documentos, lo hará la Municipalidad. El costo, más un recargo en la ordenanza que se determine para el efecto será cobrado al propietario o su representante, para lo cual se emitirá el título de crédito respectivo.

Artículo 166. TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS PARA LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES. - La tasa de aprobación de planos será lo que se determine, hasta que mediante los informes técnicos y jurídicos respectivos se establezcan los valores a través de la respectiva ordenanza, del avalúo del terreno a urbanizarse o lotizarse.

Artículo 167. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, respectivamente, de predios que han sido divididos, exigirán los planos aprobados y la autorización del ejecutivo municipal, de no presentarse, no podrán hacerlo.

DE LA PARTICIÓN SUCESORIA

Artículo 168. FRACCIONAMIENTO Y PARTICIÓN SUCESORIA DE PREDIOS URBANOS Y RURALES. - Los interesados deberán presentar la misma documentación solicitada en los Artículos anteriores para fraccionamiento, y

necesariamente cumplirá; las disposiciones del Art. 473 del COOTAD.

Artículo 169. APROBACIÓN. - Se procederá conforme al Art. 473 del COOTAD., previo al pago de una tasa de 1 por mil de avalúo del terreno a fraccionarse por servicios técnicos y administrativos.

De no cumplir con los requisitos para su aprobación se negará, o se mandará a rectificar o modificar el fraccionamiento.

Artículo 170. ÁREA MÍNIMA DE PARTICIONES. - El área del predio urbano fraccionado o desmembrado deberá tener una superficie mínima de 200 m²., y el frente mínimo de 10 metros lineales.

Artículo 171. PROHIBICIÓN. - Se prohíbe desmembración o fraccionamiento que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural, salvo el caso de que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 172. EXCEPCIONES. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.
- Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública debidamente

aprobada por el GAD Municipal otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional.

- Las donaciones que realiza un administrado a la administración pública, previas o en el acto de fraccionamiento, de una parte, o porción del predio a ser fraccionado

DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 173. Cuando por resolución del Concejo Municipal del GAD del Cantón Logroño, se requiera regular barrios, el Alcalde o Alcaldesa, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas determinadas en el Art. 486 del COOTAD.

Artículo 174. Autorización de Intervenciones Constructivas Mayores.

- Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADM para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m², o de acuerdo al área indicada por el GADM en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

De los requisitos para la aprobación del anteproyecto.- De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;

- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad 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;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- g) Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

De la aprobación del anteproyecto.- El GADM, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) No adeudar GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
- g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
- h) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- i) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- j) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

k) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;

l) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;

m) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,

n) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.-

Previo a otorgar esta autorización, el GADM, deberá emitir un informe indicando el cumplimiento de las normativas vigentes.

De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.-

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADM deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

De la notificación del inicio de obra.- El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM, la fecha de inicio de obra. El GADM enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra,

estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.- Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GADM de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- a) El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
- b) El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
- c) El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Del incumplimiento de la normativa.- En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o metropolitana o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADM tomará las siguientes acciones:

- a) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,

b) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM.

Del informe de finalización de obra.- Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM; con base a este informe, el GADM notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

De la inspección final de la obra.- El GADM, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.- En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADM emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

De la ejecución de la garantía.- Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADM, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

De las estructuras patrimoniales.- Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

Artículo 175. Cuando el proyecto de la construcción sea de dos o más plantas, y el propietario por situaciones

económicas no pueda concluir con la construcción, y decida realizarla por etapas, y en la segunda etapa por situaciones técnicas requiera realizar cambios al plano aprobado, deberá comunicar al Director de Planificación para su aprobación, adjuntando la solicitud, los planos aprobados y el nuevo proyecto que desee incrementar, para lo cual cancelará los valores que se determinarán hasta que mediante los informes técnicos y jurídicos respectivos se establezcan a través de la respectiva ordenanza.

Artículo 176. Autorización de Intervenciones Constructivas Menores.

- La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GADM podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m²;
- b) Construcción de cerramientos;
- c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d) Demoliciones; y,
- e) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.- Será responsabilidad

del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado 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;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- g) Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- h) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que

valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;

i) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,

j) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

De la autorización de intervenciones constructivas menores.-

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADM deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

De la notificación de inicio del proceso.- El propietario deberá notificar al GADM el inicio de obra.

De las inspecciones de obra.- Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

Informe de finalización de obra.- El responsable de la obra emitirá al GADM el informe de finalización de obra.

De las estructuras patrimoniales.- Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

Artículo 177. Las autorizaciones de intervención constructivas mayor y menor autorizarán el inicio de la construcción respetando los planos aprobados, Diseños y las disposiciones anotadas durante la fase de aprobación.

Artículo 178. Se considera **caducado todo permiso de construcción** cuyas obras no se han iniciado dentro del plazo

de un año, a partir de la fecha de otorgamiento, después de la cual deberá solicitar un nuevo permiso.

Artículo 179. La autoridad municipal puede revocar la aprobación de planos y permisos de construcción, expedidos de acuerdo a las disposiciones anteriores, si comprobase que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas de cualquier clase que sean en las solicitudes y planos.

Es obligatorio obtener la autorización de intervención constructiva para la colocación de cubierta inclinada (quinta fachada) en las edificaciones públicas y privadas con la finalidad de mejorar el ornato de los centros poblados en todo el cantón Logroño cuya condición para su aprobación es el uso de galvalume pre- pintado tipo teja o liso de color terracota.

Artículo 180. Obras que no requieren autorización de intervenciones constructivas. - Las obras que No requieren permiso Municipal son las siguientes obras:

- a) Enlucidos, interiores y exteriores;
- b) Reposición y reparación de pisos;
- c) Pintura y revestimiento de interiores y exteriores;
- d) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias;
- e) Demolición de un cuarto aislado hasta de 16m2; y,
- f) Construcciones provisionales para usos de bodega y de servicios sanitarios.

Sin embargo, se deberá informar al departamento de Planificación - Ordenamiento Territorial, sobre el inicio de dichas actividades.

Artículo 181. El Gobierno Municipal a través de la Dirección de Planificación previo a la aprobación de la solicitud deberá estudiar los documentos y planos a fin de que reúnan requisitos indispensables de ventilación, alumbrado, higiene y en función de que se cumplan estos requisitos se procederá a autorizar la edificación, ampliación y remodelación, etc.

Un edificio de tres pisos o más, deberá contar con seguridades contra incendio y escaleras de escape; además en las edificaciones públicas o afectadas al uso público están obligados los profesionales a incorporar las normas CONADIS - INEN.

Artículo 182. Tratándose de construcciones nuevas y mejoramientos de viviendas, por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), el beneficiario presentará al Director de Planificación una certificación que dicho ministerio lo acredite como beneficiario del bono de la vivienda, para el visto bueno respectivo, estos estarán exentos del pago de las tasas de aprobación de planos.

Artículo 183. No se dará permiso de construcción o reparación de edificios o casas, cuando el Gobierno Municipal estime que éstas pueden detener u obstaculizar el progreso urbanístico de la población, y particularmente de las zonas donde el GAD Municipal hubiere resuelto la apertura, ampliación, prolongación de calles, avenidas, malecones, etc.

Artículo 184. Toda persona que realice cualquier tipo de construcción y necesite ocupar la vía pública con materiales de construcción, el Comisario Municipal mediante título de crédito impondrá el valor respectivo que debe pagar por este concepto. El desalojo de los desechos de materiales es obligación del propietario de la construcción. Dichas tasas se cobrarán hasta que mediante los informes técnicos y jurídicos se determine los valores a través de la respectiva ordenanza

ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON PROBLEMAS DE MOVILIDAD

Artículo 185. La construcción, ampliación y reforma de edificios de propiedad pública o privada destinadas a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y construcción de las vías, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles a las personas con problemas de movilidad.

Artículo 186. Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público principalmente las siguientes:

- a) Estadios deportivos;
- b) Centros de educación;
- c) Hoteles;
- d) Estaciones de autobús;
- e) Servicios bancarios;
- f) Centros asistenciales;
- g) Orfanatos;
- h) Comercio;
- i) Teatros;
- j) Cines;
- k) Centros religiosos; y,
- l) Residencias de ancianos.

Artículo 187. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Logroño deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las personas con problemas de movilidad. Para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas, la

Dirección de Planificación proporcionará las normas técnicas que se requieran y que guarden relación con las normas INEN sobre la materia.

Artículo 188. Las instalaciones, edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que el departamento de Planificación determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a las que se refiere el presente capítulo.

DE LOS EDIFICIOS Y PREDIOS ABANDONADOS.

Artículo 189. Edificios Abandonados.- Cuando el evidente estado de abandono de un inmueble impida de alguna manera el libre tránsito vehicular o peatonal, y/o signifique un potencial riesgo para las construcciones vecinas y para la salud e integridad física de los transeúntes y habitantes, el GAD del cantón Logroño, a través de la Comisaría Municipal citará a quien conste como propietario en el catastro municipal para que proceda a realizar los trabajos que fueren necesarios a fin de terminar con el peligro que causa este inmueble abandonado.

De no comparecer el citado, el Comisario Municipal ordenará a la Dirección de Obras Públicas para que subsane el peligro, levante la construcción o demuela el inmueble cuando según informe de peritos designados de entre los técnicos de la Municipalidad, amenace ruina. Los costos de esta reparación serán cobrados a su propietario por la vía coactiva, de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza para el efecto.

La demolición de edificios obsoletos que amenacen peligro inminente, o aquellas construcciones que contravienen a la presente ordenanza por no cumplir con los requisitos determinados, no darán derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase.

Artículo 190. Predios Abandonados o no edificados. - Los propietarios deberán construir el cerramiento en los lotes abiertos, cuando estos a criterio de la Municipalidad, afecten el ornato, acumulen basura, la maleza obstruya la visibilidad o propicie la inseguridad ciudadana, para lo cual el Comisario Municipal, notificará al propietario del inmueble, dándole plazo para que construya el cerramiento (bloque, ladrillo o malla) o limpie la maleza. De no acatarse ordenará la ejecución de los trabajos en lo referente limpieza de maleza, por parte de la Dirección de Obras Públicas y se cobrará al propietario el costo de los trabajos, de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza para el efecto.

SECCIÓN CUARTA: ZONIFICACION

Artículo 191. Asignaciones de Zonificación para Edificación y fraccionamiento del Suelo. Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

Para edificación: Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); el coeficiente de uso del suelo (CUS||), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y,

Para fraccionamiento del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.

Artículo 192. Tipologías de Zonificación para Edificación. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea defábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;

- Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;
- Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales;
- Continua sobre línea de fábrica (D): Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales;

Artículo 193. De las formas de ocupación. La forma de ocupación y edificabilidad del suelo.

La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

1. En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
2. En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
3. Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
4. En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones de uso de protección en las cuales se aplicará en las áreas proporcionales a la zonificación de cada lote; y,
5. En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada (A), manteniendo la altura de

edificación de la zonificación pareada (B) asignada al sector.

Artículo 194. 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 aplicara a los predios en las siguientes condiciones:

- En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman;
- En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectara a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.
- En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;
- En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
- En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo; en caso de existir un área remanente o traslapada, esta podrá acogerse a la más favorable;
- 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 tipología sobre Línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales;

Artículo 195. Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable. Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínima de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 10m y no puedan desarrollar la tipología aislada (A) o pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

Mantendrán el retiro frontal.

- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado. Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.

En sectores con tipología pareada sin definición de adosamientos, la Dirección de Planificación definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUGS.

Cuando en áreas de suelo urbano y rural de expansión urbana existan lotes que, por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento de la Comisión de Planificación Territorial previa a la resolución del Concejo.

Artículo 196. Modificación a las zonificaciones. El Consejo, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, podrá conocer y resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas

en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal, de ciudad;
- Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones del PUGS; y,
- Cuando mediante alguno de los instrumentos de planificación vigentes se proponga la modificación del uso de suelo, del tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial, definidas en el GAD Municipal.

Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Municipal, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en la base de datos georreferenciado, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Municipal.

SECCIÓN QUINTA: ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 197. Altura de local. En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. No se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima de la cumbrera será de 5 metros a partir del nivel del alero.

En todos los casos, se entenderá como piso completo la buhardilla y se contabilizará dentro de la edificabilidad definida para el sector (no será un piso adicional por encima de la norma), independientemente de sus características arquitectónicas. Adicionalmente, toda la superficie cubierta entrará como metros cuadrados de construcción considerados dentro del COST.

- La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (11); y, en el caso de uso comercial con bodegas, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación.

Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

- En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.
- El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

Artículo 198. Variabilidad del terreno y pendiente referencial.

- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado en base al sistema WGS84, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.
- En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno.
- En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la unidad de Catastro en base a la topografía original del terreno.

Artículo 199. Altura de edificación.

- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en el cuadro de zonificación, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.
- En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.
- En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB)

hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

- En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el PUGS es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos puntos veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo.

La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación

En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial.

En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.

- En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

- En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.
- Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación.

En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

- Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad.
- Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.
- En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal.

- Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el CUS
- Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterramientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación.
- En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.
- En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB).

A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

- En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a 4. 5°, equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía.
- Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m. si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación.
- Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.
- En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.
- En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.
- En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

Artículo 200. Edificaciones en bloques

- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación

proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas.
- En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.

Artículo 201. Tipos de retiro. Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignada y establecida, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Artículo 202. Retiros frontales. En zonas con usos residenciales 1, 2 y 3, en lotes con frentes iguales o menores a 12 m. Se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales

cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 m.; garitas de vigilancia de máximo 5m², incluida media batería sanitaria, además se podrá ubicar un contenedor para depósito de basura que permita la accesibilidad al servicio de recolección de basura.

En predios esquineros con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales y equipamientos de ciudad se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas. En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean esquineros, se permitirá el cerramiento frontal hacia la vía de menor jerarquía.

Los predios esquineros con uso múltiple que tienen frente a otras vías locales, podrán tener cerramientos y los retiros frontales se podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente de las vías locales. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5m²) incluido medio baño.

En los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiere un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m² de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la Municipalidad determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En zonas de uso múltiple, la Dirección de Planificación y ordenamiento territorial correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
- b) Exclusivamente en planta baja; y,
- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Artículo 203. Retiros laterales y posteriores. Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a 4.00 metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4.00 m. medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los Informes de Regulación y las normas vigentes. Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción.

Quienes se acojan a lo señalado en el inciso anterior, podrán acogerse a un incremento del 5% en el COST.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales (cuadros Normas de Arquitectura y Urbanismo), las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos (2) pisos. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En predios con zonificación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En predios con tipologías 8, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros (3), siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación. Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 40 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a la Procuraduría Síndica Municipal para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría.

SECCIÓN SEXTA: COEFICIENTES DE OCUPACION

Artículo 204. Definición de Coeficiente de Ocupación y coeficiente de uso. Es la relación entre el área construida computable y el área del lote.

- El Coeficiente de ocupación (COS) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote.
- Coeficiente de uso del suelo (COST) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote. De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación (COS) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

Artículo 205. Áreas computables para el COS y CUS. Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS) y uso (COST).

Artículo 206. Áreas no computables para el COS y COST. Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6m² ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.

No son parte de las áreas Útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

Artículo 207. Incremento de coeficientes de ocupación del suelo. Los predios ubicados en suelo urbano cuya superficie integrada o total sea igual o mayor a dos lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de

edificabilidad de máximo 3% en el COS. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS incrementado por el número de pisos asignado.

Para acogerse a los incrementos, los proyectos respetaran el uso de suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

Parámetros de ocupación y edificabilidad del suelo urbano Logroño.

PIT	Tamaño de lotes				Coeficientes		Tipo implantación	Retiro (m)			Edificabilidad	
	Densidad neta Viviendas/ha	Densidad neta habitantes/ha	Lote mínimo (m)	Frete mínimo (m)	COS	COST		Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
SU-C-L01-200-70	50	200	200	10	70	280	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	0	3	0	4	4
SU-C-L02-300-70	33	132	300	10	70	210	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	0	3	0	3	3
SU-C-L03-300-70	50	132	300	10	70	280	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	0	3	0	4	4
SU-NC-L04-300-70	33	132	300	10	70	210	CONTINUA	5	3	0	3	3
SU-NC-L05-500-60	20	80	500	15	60	180	ADOSADA O PAREADA	5	3	0	3	3
SU-NC-L06-675-50	15	60	675	15	50	100	ADOSADA O PAREADA	5	3	0	3	3
SU-NC-L07-300-70	50	132	300	10	70	210	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	0	3	0	3	3
SU-NC-L08-500-60	20	80	500	15	60	180	ADOSADA O PAREADA	5	3	0	3	3
SU-NC-L09-1200-40	8	16	1200	20	40	80	AISLADA	5	3	3	2	2

SU-NC-L10-1200-40	8	16	1200	20	40	80	AISLADA	5	3	3	2	2
SU-NC-L11-300-70	33	132	300	10	70	210	CONTINUA	5	3	0	3	3
SU-NC-L12-675-50	15	60	675	15	50	100	ADOSADA O PAREADA	5	3	0	3	3
SU-P-L13-0-0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SU-NC-L15-1200-40	8	16	1200	20	40	80	AISLADA	5	3	3	2	2

Parámetros de ocupación y edificabilidad del Asentamiento Humano Concentrado Shimpis.

PIT	Tamaño de lotes				Coeficientes		Tipo implantación	Retiro (m)			Edificabilidad	
	Densidad neta Viviendas/ha	Densidad neta habitantes/ha	Lote mínimo (m)	Frente mínimo (m)	COS	COST		Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
SR-AHC-S01-0-70	40	160	NA	NA	70	210	CONTINUA	0	3	0	3	3
SR-AHC-S02-0-70	33	132	NA	NA	70	210	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	3	3	0	3	3
SR-AHC-S03-0-50	16	64	NA	NA	50	100	ADOSADA O PAREADA	5	3	3	2	2

Parámetros de ocupación y edificabilidad del Asentamiento Humano Concentrado Yaupi.

PIT	Tamaño de lotes				Coeficientes		Tipo implantación	Retiro (m)			Edificabilidad	
	Densidad neta Viviendas/ha	Densidad neta habitantes/ha	Lote mínimo (m)	Frente mínimo (m)	COS	COST		Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
SR-AHC-Y01-300-70	33	132	300	10	70	210	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	3	3	0	3	3

SR-AHC-Y02-500-50	20	80	500	15	50	100	ADOSADA O PAREADA	3	3	3	2	2
SR-AHC-Y03-0-0	-	-	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
SR-AHC-Y04-625-50	16	64	625	15	50	100	ADOSADA O PAREADA	5	3	3	2	2

Parámetros de ocupación y edificabilidad del Asentamiento Humano Concentrado Yampas

PIT	Tamaño de lotes				Coeficientes		Tipo implantación	Retiro (m)			Edificabilidad	
	Densidad neta Viviendas/ha	Densidad neta habitantes/ha	Lote mínimo(m)	Frente mínimo (m)	COS	COST		Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
SR-AHC-YA01-300-70	33	132	300	10	70	210	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	3	3	0	3	3

Parámetros de ocupación y edificabilidad del suelo rural.

Subclasificación	PIT	Tamaño de lotes		Coeficientes		Tipo de implantación	Retiro (m)			Edificabilidad	
		Lote mínimo	Frente mínimo (m)	COS	COST		Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
Suelo rural de aprovechamiento extractivo	SR-AE-MC-AP-1-0	1 ha	50	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	SR-AE-MC-AP-12-0	12 ha	120	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Suelo rural de expansión urbana	SR-EU-L14-1875-30	1875 m	25	30	60	AISLADA	5	3	3	2	2
Suelo rural de producción	SR-PD-ZP-B1-0-0.02	NA	NA	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B1-0-0.7	NA	NA	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B1-0-2	NA	NA	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2

Subclasificación	PIT	Tamaño de lotes		Coeficientes		Tipo de implantación	Retiro (m)			Edificabilidad	
		Lote mínimo	Frente mínimo (m)	COS	COST		Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
	SR-PD-ZP-B1-1-2	1 ha	50	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B1-12-0.02	12 ha	120	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B1-5-0.7	5 ha	100	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B2-0-0.02	NA	NA	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B2-0-0.7	NA	NA	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B2-0-2	NA	NA	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B2-1-2	1 ha	50	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B2-12-0.02	12 ha	120	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-B2-5-0.7	5 ha	100	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C3-0-0.02	NA	NA	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C3-0-2	NA	NA	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C3-1-2	1 ha	50	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C3-12-0.02	12 ha	120	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C3-5-0.7	5 ha	100	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C4-0-0.02	NA	NA	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C4-0-0.7	NA	NA	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2

Subclasificación	PIT	Tamaño de lotes		Coeficientes		Tipo de implantación	Retiro (m)			Edificabilidad	
		Lote mínimo	Frete mínimo (m)	COS	COST		Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
	SR-PD-ZP-C4-0-2	NA	NA	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C4-1-2	1 ha	50	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C4-12-0.02	12 ha	120	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-C4-5-0.7	5 ha	100	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-P-0-0.02	NA	NA	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-P-0-0.7	NA	NA	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-P-0-2	NA	NA	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-P1-0-0.02	NA	NA	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-P-1-2	1 ha	50	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-P-12-0.02	12 ha	120	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-P-5-0.7	5 ha	100	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-S-0-0.02	NA	NA	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-S-0-0.7	NA	NA	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-S-1-2	1 ha	50	2	4	AISLADA	30	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-S-12-0.02	12 ha	120	0.02	0.04	AISLADA	10	12	12	2	2
	SR-PD-ZP-S-5-0.7	5 ha	100	0.7	1.4	AISLADA	15	12	12	2	2

Subclasificación	PIT	Tamaño de lotes		Coeficientes		Tipo de implantación	Retiro (m)			Edificabilidad	
		Lote mínimo	Frente mínimo (m)	COS	COST		Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
Suelo rural de protección	SR-PT-DV-MPV-0-0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	SR-PT-PN-AIH-0-0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	SR-PT-PN-PH-0-0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	SR-PT-RD-ABVP-0-0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

En los predios rurales que cuenten con título de propiedad individual adquirido mediante cualquier forma de procedimiento legal o en posesión, previo a la publicación en el registro oficial de esta ordenanza deberán realizar la construcción de tipo aislada, previo a la presentación del anteproyecto a la municipalidad, el cual será analizado por la oficina de ordenamiento territorial.

CAPITULO IV:
PLANEAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 208. Planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 209. Planes parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano

y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

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

Artículo 210. Alcance del plan parcial. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del PUGS, se tendrá que justificar dicha modificación y estar conforme con lo establecido en la LOOTUGS.

Artículo 211. Obligatoriedad del plan parcial. Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán

obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 212. Iniciativa del plan parcial. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del PUGS respectivo.

Artículo 213. Planes maestros sectoriales. Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal.

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

Artículo 214. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. El GAD Municipal podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del PUGS.

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del GAD municipal, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos,

garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Artículo 215. Carácter no indemnizable. El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la Ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

1. Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

Artículo 216. Del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS. - Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.

- Propietario o posesionario del predio.
- Clasificación del Suelo.
- Subclasificación del Suelo.
- Tratamiento.
- Uso del Suelo General.
- Usos del Suelo Específicos.
- Compatibilidad del Uso.
- Retiros.
- Frente Mínimo.
- Predio Mínimo.
- COS.
- CUS.
- Edificabilidad Básica.
- Edificabilidad Máxima.
- Afectaciones
- Vial (de ser el caso)
- Riesgos Naturales (de ser el caso)
- Ambiental (de ser el caso)
- Servidumbres (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otros - de ser el caso).

TITULO III GESTION DEL SUELO

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 217. Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en el PUGS 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.

Artículo 218. Cargas. son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al GAD Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no

suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 219. Beneficios. Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Artículo 220. Instrumentos de gestión del suelo. Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del PUGS y los planes complementarios que los desarrollen.

**CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE GESTION SECCIÓN PRIMERA:
INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS
CARGAS**

Artículo 221. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.-

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 222. Unidades de actuación urbanística. son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el PUGS o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

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

Artículo 223. Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística

estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al GAD del Cantón Logroño, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el COOTAD. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal reciba la urbanización terminada.

Artículo 224. Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 225. Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta Ley.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Artículo 226. Iniciativa de las unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51 %) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD Municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

SECCIÓN

SEGUNDA:

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 227. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Artículo 228. Reajuste de terrenos. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación

de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las correspondientes al desarrollo de la actuación urbanístico.

Artículo 229. Integración inmobiliaria. La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento de planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD Municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Artículo 230. Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 231. Cooperación entre partícipes. Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Artículo 232. Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial. Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el PUGS o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el COOTAD, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

SECCIÓN

TERCERA:

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 233. instrumentos para regular el mercado del suelo. Estos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 234. Derecho de adquisición preferente. Es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El GAD Municipal inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al GAD Municipal, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el COOTAD. En este caso el GAD Municipal tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Artículo 235. Efecto de compra sin notificación. La perfección de la compraventa sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el párrafo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del GAD Municipal a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta. La indemnización de los

perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Artículo 236. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. El GAD Municipal en el PUGS, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD Municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el PUGS o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD Municipal en el registro de la propiedad.

Artículo 237. Declaración de zonas especiales de interés social. El GAD Municipal, en el PUGS o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal proceda a su expropiación a favor de

los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 238. Anuncio del proyecto. es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo GAD Municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo GAD Municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 239. Afectaciones. son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el PUGS o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 240. Enajenación de predios afectados. El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado.

Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Artículo 241. Derecho de superficie. Se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el

derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por la LOOTUGS y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Artículo 242. Bancos de suelo. Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. El GAD del Cantón Logroño podrá constituir un banco de suelo, de acuerdo con su capacidad instalada.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Artículo 243. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 244. Concesión onerosa de derechos. El GAD Municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizará la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el GAD Municipal exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Con este fin, el GAD Municipal determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el PUGS o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el GAD Municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Artículo 245. Pagos. Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte

necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

SECCIÓN CUARTA:

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo 246. Asentamiento de hecho. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 247. Obligatoriedad del levantamiento de información. El GAD municipal realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Artículo 248. Declaratoria de regularización prioritaria. El GAD Municipal, en el presente PUGS, ha determinado zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta

declaratoria se la realiza en el componente urbanístico del PUGS.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que el GAD Municipal no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del PUGS.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD Municipal gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD Municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GAD Municipal como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

Artículo 249. Plazo de regularización. El GAD municipal en un plazo de dos años de la vigencia de la LOOTUGS finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa a la aprobación de la presente ordenanza, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, el GAD Municipal deberá finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas

objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Artículo 250. Intervención del Gobierno Central. En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD Municipal intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Artículo 251. Zonas a declararse de regularización prioritaria en el Cantón Logroño. En el presente PUGS, ha determinado zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria. Una de estas, lo constituye el asentamiento humano de hecho "Yampas" Para resolver situación actual que coexiste, se recomienda suspender la emisión de permisos de construcción salvo que efectúen los siguientes requerimientos:

1. Rediseño del fraccionamiento presentado por los proponentes de la Asociación o cooperativa; el cual corresponde a un fraccionamiento planimétrico, en el cual no se toma en cuenta la existencia de zonas de escorrentía superficial (vaguadas) a las cuales se les debe aplicar la respectiva normativa para la protección de lechos de ríos y quebradas, en este caso serían 15m por flanco.
2. Proponer un sistema de drenaje que garantice la evacuación total del agua de escorrentía superficial para evitar la pérdida de secciones de

taludes que pueden ocasionar deslizamientos o flujos de material (respuesta natural de la configuración morfométrica del terreno).

3. En las zonas que se determinen como suelo útil; para la emisión de permisos de construcción, se deberá adicionar los ensayos propuestos por la Norma Ecuatoriana de la Construcción en los cuales de manera indispensable se presentará los ensayos de Capacidad Portante o Admisible para Cimentaciones; no se permitirá ninguna construcción que no cuente con estos estudios pormenorizados.
4. Los planos de servicios básicos de alcantarillado sanitario, pluvial y agua potable, energía eléctrica además de la protección contra incendios (hidrantes) deberán ser parte de las propuestas de fraccionamiento con el objeto de otorgar los permisos de construcción.
5. El trazado vial incluidas veredas peatonales deberán ser construidas de forma geométrica y guardando total concordancia con la norma propuesta (respetar ancho reglamentario).

Artículo 252. Redefinición predial y excedentes. Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes.

Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

Artículo 253. Dotación de servicios públicos. La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigencia de la LOOTUGS deberán ser construidos por el GAD Municipal en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD Municipal, precautelando su sostenibilidad financiera."

CAPITULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN

Artículo 254. Habilitación del suelo para la edificación. La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

EL GAD Municipal podrá prescindir de los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con la LOOTUGS sean obligatorios. Pero si lo hace, establecerán mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del PUGS.

Artículo 255. Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. El GAD Municipal determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD Municipal. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 256. Permiso de edificación. Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal.

La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la

administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Artículo 257. Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, el GAD Municipal deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Artículo 258. Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones. Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GAD Municipal.

Artículo 259. Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de tal manera que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

La administración municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.

2. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD Municipal procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia del GAD Municipal el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Artículo 260. Usos preexistentes y provisionales. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PUGS que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GAD Municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del GAD Municipal podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio estas obras que habrán de demolerse

una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa.

Artículo 261. Delegación de informes. El GAD Municipal podrá delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanza.

En ningún momento el GAD Municipal podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

**NORMAS SOBRE LA EVALUACIÓN, CONTROL Y MODIFICACIONES
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

Artículo 262. De oficio, con notificaciones a los interesados, si por circunstancias especiales fuere necesario modificar las disposiciones de esta Ordenanza, podrá el concejo Cantonal aprobar su reforma, siempre que previamente el Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano haya dictaminado favorablemente sobre las modificaciones que se hubieren propuesto.

Artículo 263. Podrán modificarse únicamente las disposiciones relativas a las condiciones de la edificación y urbanización dentro de los márgenes que establece la presente Ordenanza.

Artículo 264. La Dirección de Planificación Municipal está en la obligación de realizar estudios, anuales o quincenales, sobre el proceso de desarrollo urbano, con el fin de ajustarlos a las nuevas características que hubiere adquirido la ciudad por efectos de su aplicación.

Artículo 265. Ningún organismo o institución del Estado, empresa fiscal, municipal o persona jurídica podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por el concejo Cantonal.

Artículo 266. Sólo al concejo le corresponde interpretar en forma general obligatoria las disposiciones legales de la presente Ordenanza que actualiza el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como aprobar su modificación, siempre y cuando no contravenga disposiciones legales.

CAPITULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 267. Vivienda de interés social. La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que

pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

Artículo 268. Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social. El GAD Municipal expedirá ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social.

Artículo 269. Acceso al suelo para vivienda de interés social. El GAD Municipal gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Artículo 270. Producción social del hábitat. La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la

economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

El Gobierno Central y el GAD Municipal, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Artículo 271. Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social. En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

CAPÍTULO V: DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 272. Las edificaciones que contengan dos o más unidades de vivienda, oficinas, o locales diversos, y las casas aisladas o adosadas en que exista espacios comunes del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada en base a lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 273. En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes constituidos para el uso común.

a.- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros, las paredes soportantes, la estructura, los entrepisos la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos,

cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, retiros, jardines y otros de características similares.

- b.- Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- c.- La alícuota o el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios comunales, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.
- d.- Cuando un propietario requiera realizar alguna intervención interna en su propiedad, sin cambiar el uso de la misma, se deberá contar con la autorización del Departamento de Planificación. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.
- e.- Las edificaciones con proyecto aprobado podrán ser declaradas en propiedad horizontal. El Traspaso de Dominio se lo realizará cuando cuenten con un mínimo del 50% de avance de obra, establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros.
- f.- Las edificaciones a declararse en propiedad horizontal cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería instalaciones y servicios colectivos de la edificación a más de todos los pertinentes y contenidos en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato

Corresponderá concejo municipal aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo a los informes del Departamento de Planificación, cumpliendo con los requisitos de la respectiva Ley, para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, 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) Informe de aprobación de planos;
- d) Autorización de construcción;
- e) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- f) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
- g) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
- h) Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);

i) Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;

j) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y, k) Reglamento interno.

El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de quince días laborables a partir de los informes de las Dirección de planificación u obras públicas.

Y las demás regulaciones establecidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

CAPÍTULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 274. Las infracciones a las reglas contenidas en la presente Ordenanza se castigarán con las sanciones que se especificarán en las ordenanzas que se creen para el efecto.

Las sanciones serán aplicadas a propietarios, profesionales, constructores y funcionarios municipales que hubieren incurrido, autorizado o permitido la infracción.

Artículo 275. FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES. - Quien realice fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, no adquirirá derecho alguno frente a terceros, y la Municipalidad procederá en los términos establecidos en el Art. 476 del COOTAD.

Para el avalúo se considerará las mejoras o construcciones existentes.

Artículo 276. ACCIÓN POPULAR. - Concédase acción popular para denunciar infracciones contempladas en la presente Ordenanza.

Artículo 277. Infracciones. - Son infracciones los actos que contradigan esta Ordenanza.

Son responsables de las infracciones, los que han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han permitido su ejecución; los que han coadyuvado a la ejecución de la infracción.

Artículo 278. Sanciones. - Las penas aplicables por parte del GAD del cantón Logroño, a las infracciones contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

- a) Demolición de la Obra;
- b) Restitución al estado original;
- c) Suspensión de la Obra; y,
- d) Multa conforme a la gravedad de la infracción con el porcentaje que se establezca en la ordenanza respectiva, del costo de la obra mediante la emisión del título de crédito respectivo.

Para tomar la medida de demolición previamente se lo hará conocer por escrito al propietario de dicho inmueble, concediéndole un plazo de 30 días para que tome las medidas de seguridad o preceda a demoler por su cuenta. En el caso contrario lo hará el GAD del Cantón Logroño a costa del propietario del inmueble.

Para el efecto se aplicará las disposiciones de la normativa vigente, especialmente el Código Orgánico Administrativo -COA.

Artículo 279. Falta de medidas de seguridad. - Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones, sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas y la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, que pudieran ser perjudicadas, serán sancionadas con multa con el porcentaje que se establezca en la ordenanza respectiva del referencial de la obra.

Artículo 280. Construcciones sin planos aprobados. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen

edificaciones, y no cuenten con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa con el porcentaje que se establezca en la ordenanza respectiva del referencial de la obra, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, ordene la suspensión de la obra, hasta que se presente los planos aprobados y el permiso de construcción.

Artículo 281. Construcciones contrarias a las normas de zonificación.

- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con los planos aprobados ni con el permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación serán sancionados con multa equivalente al porcentaje que se establezca en la ordenanza respectiva del avalúo comercial de la obra construida ilegalmente; o, la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones legales.

Artículo 282. Se instituye la acción para denunciar las construcciones clandestinas, a toda persona que incurra en esta falta, será sancionado de conformidad con el porcentaje que se establezca en la ordenanza respectiva

Artículo 283. Las sanciones serán aplicadas por el Comisario Municipal del GAD del cantón Logroño, de acuerdo a la gravedad de la falta, de conformidad con lo regulado en el procedimiento administrativo sancionador y en la ordenanza que se expida para el efecto.

Artículo 284. En todos los artículos que se señale o establezca cobros por tasas, multas, costos, etc., o cualquier otro rubro dirigido a los usuarios, deberán elaborarse las respectivas ordenanzas para el efecto, en un plazo de 90 días a partir de la publicación de esta ordenanza en el Registro Oficial, hasta que se realice esta gestión seguirán en vigencia los cobros establecidos en las ordenanzas vigentes.

**DEL
PROCEDIMIENTO**

Artículo 285. En cuanto a la tramitación del procedimiento administrativo sancionador, este se regirá de conformidad con lo previsto en el Art. 248 del COA, es decir, se dispondrá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, que corresponderá a servidores públicos distintos.

Artículo 286. El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado o perjudicado, mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo que se conceda, de conformidad con lo determinado en los Arts. 82, 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador.

Artículo 287. El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el plazo de diez días. La administración pública podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrá celebrar audiencias.

Vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo previsto en el COA y en la ordenanza que se expida para el efecto, se dictará la resolución motivada.

Artículo 288. De la resolución de la Comisaría Municipal, dentro del plazo de tres días, se podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el alcalde o alcaldesa.

El escrito de reposición se presentará ante la Comisaría Municipal, y el de apelación directamente ante el alcalde, en este caso, pedirá se le remita el expediente.

De la resolución del recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, en la vía administrativa.

Artículo 289. Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo, la Comisaría Municipal solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito, y se cobrará a través del procedimiento coactivo.

Artículo 290. Para el cobro de las multas, intereses y recargos, se podrá iniciar la acción coactiva.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Queda derogada toda ordenanza que se oponga a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 322 y 324 del COOTAD.

SECRETARIA GENERAL. - CERTIFICO. - Que la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LOGROÑO", fue conocida, discutida y aprobada en dos sesiones de concejo: sesión extraordinaria No.012-2024, llevada a cabo el día martes, 05 de noviembre de 2024; y, sesión extraordinaria No. 013-2024, efectuada el día miércoles 06 de noviembre de 2024, de conformidad con el Art. 322 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.



Firmado electrónicamente por:
**SANDRA MELINA
BARAHONA ROJAS**
Validar únicamente con FirmaEC

Msc. Sandra Melina Barahona Rojas
ALCALDESA CANTÓN LOGROÑO



Firmado electrónicamente por:
**ANGEL STALIN
AGUILAR MEJÍA**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Stalin Aguilar Mejía
SECRETARIO GENERAL

SANCIÓN. - ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO. - en el cantón Logroño, Provincia de Morona Santiago, a los seis días del mes de noviembre del año 2024, en uso de las facultades que confieren los Arts. 322 Inc. 5to y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, habiéndose observado el trámite legal, de conformidad a la Constitución y demás leyes de la República, sanciono favorablemente la **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LOGROÑO"**



Firmado electrónicamente por:
**SANDRA MELINA
BARAHONA ROJAS**

Validar únicamente con FirmaEC

Msc. Sandra Melina Barahona Rojas
Alcaldesa Cantón Logroño

SECRETARIA GENERAL. - Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de la **"ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LOGROÑO"** la señora Msc. Sandra Melina Barahona Rojas, Alcaldesa del cantón Logroño, a los seis días del mes de noviembre del 2024.-



Firmado electrónicamente por:
**ANGEL STALIN
AGUILAR MEJIA**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Àngel Stalin Aguilar Mejía
**Secretario General y de Concejo
GAD Municipal Cantón Logroño**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.