



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - No. 121

**Quito, martes 22 de
abril de 2014**

Valor: US\$ 2.50 + IVA



ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Dirección: Telf. 2901 - 629
Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén):
Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón N° 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

Suscripción anual: US\$ 400 + IVA
para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país
Impreso en Editora Nacional

72 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

	Págs.
001-2014 De zonificación, uso y ocupación del suelo	2
003-2014 Para el reconocimiento, legalización, registro y actualización catastral de las construcciones informales	65
005-2014 Que contiene la tercera reforma a la Ordenanza para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad	71

No. 001-2014

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 14, señala: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados”;

Que, el referido Cuerpo Legal en el Art. 12, prescribe: “El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida”;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 264, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la Ley, numeral 1) que expresa: Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”; y, numeral 2), que dice: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón”;

Que, el Art. 276 establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos, numeral 4, que expresa: “Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo...”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD–, en el Art. 54, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes, literal a) que indica: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; literal c) que expresa: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas

verdes y áreas comunales”; literal m), que dice: “Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”; literal o), que expresa: “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautar los derechos de la colectividad”;

Que, el referido Cuerpo Legal en el Art. 55 contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley, literal a) que dice: “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”; literal b) que expresa: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón”; literal c) que señala: “Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”; literal h) que expresa: “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”; literal j), que señala “Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley”; y, literal k) que dice: “Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas”;

Que, el Art. 467 del COOTAD prescribe: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión. Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;

Que, la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 13, que sustituye al art. 140 del COOTAD, en el segundo inciso, establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”.

Que, el art. 19 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, que agrega disposiciones al art. 299 del COOTAD, en el penúltimo inciso dice: “Para el ejercicio del ordenamiento territorial, los gobiernos regionales y provinciales deberán observar los lineamientos y directrices técnicas de los planes de ordenamiento territorial de los cantones que pertenecen a su respectiva circunscripción

territorial, particularmente el planeamiento físico, las categorías de uso y gestión del suelo, su tratamiento y su regulación”.

Que, el art. 63 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, que agrega la Décimo Cuarta Disposición General al COOTAD dispone que: “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos”.

Que, el Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017, en la Política 2.12. Promover la formación de una estructura nacional policéntrica de asentamientos humanos, para fomentar la cohesión territorial, establece entre otros los siguientes lineamientos: promover la habitabilidad en los territorios y ordenar y regular el desarrollo de los asentamientos humanos; complementar la normativa para el uso y la gestión del suelo y una planificación territorial que potencie las capacidades regionales y la capacidad de acogida de los territorios y sus condiciones de accesibilidad y movilidad; impedir el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles y generar acciones de mitigación en los territorios vulnerables; promover y orientar la consolidación de asentamientos humanos equitativos e incluyentes para el Buen Vivir, optimizando el uso de los recursos naturales que garanticen la sostenibilidad y el desarrollo de una red equilibrada y complementaria en el marco de lo establecido en la Estrategia Territorial Nacional; fortalecer los procesos de planificación de los territorios rurales en el ordenamiento territorial;

Que, el referido Plan, en el eje de Asentamientos Humanos de la Estrategia Territorial, establece como lineamientos: controlar la expansión de los asentamientos humanos, promoviendo su consolidación y su crecimiento en sentido vertical, de manera que se evite afectar tierras con vocación agroproductiva; optimizar la articulación de la red de asentamientos humanos a través del desarrollo y el mejoramiento de la infraestructura vial; mejorar la calidad del hábitat urbano y consolidar asentamientos humanos que contribuyan a disminuir la presión demográfica de las grandes ciudades; e impulsar el reequilibrio de la red de asentamientos humanos, considerando la especialidad económica funcional y la potencialidad del territorio, complementariamente a la provisión de servicios;

Que, la Ordenanza No. 024 -2011, del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PD y OT, expedida por el Concejo Municipal del GADMUR, en Sesiones Extraordinarias de 27 y 30 de diciembre de 2011, en su Disposición Transitoria Tercera, establece la obligación de la Municipalidad de Rumiñahui, de aprobar una nueva Ordenanza del Uso y Ocupación del Suelo del Cantón

Rumiñahui, como instrumento complementario de Planificación para el desarrollo de su territorio y de sus habitantes;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, con la finalidad de garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos constitucionales de toda la población que habita dentro de su jurisdicción, especialmente el planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, el promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir; proteger el patrimonio natural y cultural del país; así como, el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*, ha elaborado una nueva propuesta de zonificación, uso y ocupación del suelo, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial; y,

Que, la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana, en cumplimiento de lo que dispone la legislación vigente sobre la materia, realizó un estudio de todo el territorio del Cantón Rumiñahui, con el cual se determinó la necesidad de realizar una actualización de las Normas del Régimen del Uso del Suelo y sus disposiciones conexas, con la finalidad de acoplarse a las nuevas Políticas del Desarrollo Territorial del Ecuador, al Plan de Ordenamiento Territorial 2012–2025; y, a la nueva normativa vigente que rige en el Ecuador.

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorga el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador; y, los Art. 54, 55 y literal a) del 57 del Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expede la:

**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y
OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTON
RUMIÑAHUI**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**SECCION PRIMERA
OBJETO, JURISDICCIÓN, ÁMBITO DE
APLICACIÓN, CONTENIDO, GLOSARIO Y
FINALIDAD**

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto normar el régimen del uso y ocupación del suelo, para que la Municipalidad ejerza sus facultades de regulación, control y sanción.

Art. 2.- Jurisdicción.- Las disposiciones del presente instrumento se aplicarán dentro de la jurisdicción del Cantón Rumiñahui, en los límites del área urbana y rural.

Art. 3.- Ámbito de aplicación.- Las personas naturales y jurídicas, previo a la realización de cualquier tipo de actividad dentro de los límites cantonales, se sujetarán a las normas establecidas en la presente Ordenanza, con la finalidad que ejerzan sus derechos y cumplan con sus

obligaciones; principalmente del aprovechamiento urbanístico y la ocupación de las edificaciones; así como, de cualquier tema que se regule en este instrumento.

Art. 4.- Contenido.- El presente instrumento establece los parámetros, regulaciones y la normativa de los Usos de Suelo y Relaciones de Compatibilidad; y, de la Ocupación y Edificabilidad, en este último aspecto, se contempla los coeficientes de ocupación del suelo, altura de la edificación y habilitación del suelo.

Art. 5.- GLOSARIO.- Para la aplicación de esta Ordenanza y de las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Acera.- Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero frontal del predio y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.
2. Adosamiento.- Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.
3. Adosamiento de Mutuo Acuerdo.- El realizado mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes, debe contar con informe favorable de la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana del GADMUR.
4. Afectación Urbana.- Acción por la cual se destina un terreno o parte de él, para obras públicas o de interés social.
5. Altura de la Edificación.- Es la distancia máxima vertical, permitida por la zonificación vigente, cuya unidad de medición es en metros y se rige por el número de pisos.
6. Ancho de Vía.- Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.
7. Área Verde.- Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos destinados para el uso de la comunidad.
8. Área Verde de Uso Comunal.- Corresponde al área de los espacios verdes o recreativos de uso comunal, producto de fraccionamientos, destinados para el uso de la comunidad.
9. Área Histórica.- Demarcación territorial que conlleva connotaciones socio-culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.
10. Área Urbana.- Es el área habitada y urbanizada, tiene calles, servicios e infraestructura de carácter urbano, tiene área contigua edificada, con usos de suelo de naturaleza no agrícola y que, partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física en todas direcciones hasta ser interrumpida, en forma notoria, por terrenos de uso no urbano como bosques, sembradíos o cuerpos de agua. Está implantada dentro del límite urbano, y la población que ahí se localiza es calificada como urbana.
11. Área Útil Construida.- Es el área resultante de restar el área no computable, del área total construida.
12. Barrera Arquitectónica.- Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para las personas con movilidad reducida y discapacitados.
13. Cota de máxima crecida del río.- Corresponde al nivel de máxima crecida del río, tomado en época lluviosa. (la cota de máxima crecida será definida por el Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado).
14. Orilla del río en la cota de máxima crecida.- Es la línea formada por el nivel del agua en la cota de máxima crecida, a lo largo del cuerpo de agua.
15. Borde Superior de Quebrada.- Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.
16. Calle/Camino/Sendero.- Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
17. Calzada.- Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.
18. Centro Poblado.- Es todo lugar identificado mediante un nombre y habilitado para la permanencia de las personas y actividades de carácter urbano. Las viviendas pueden hallarse agrupadas de manera contigua formando manzanas, calles y plazas; o semi dispersos, como caseríos, o una pequeña agrupación de viviendas contiguas a lo largo de una vía principal.
19. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS –Planta Baja).- Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
20. Coeficiente de utilización del suelo (CUS–Total).- Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.
21. Composición Familiar.- Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.
22. Conjuntos Arquitectónicos.- Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.
23. Conurbación.- el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana.
24. Corredor Urbano.- aprovechamiento lineal de la utilización del suelo, asociando la jerarquía vial con la intensidad del uso del suelo.
25. Crecimiento urbano.- la expansión de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano

- de los centros poblados; y la expansión de los límites de éstos centros poblados para integrar áreas de reservas o de conservación.
26. Densidad Bruta de Población.- Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.
27. Densidad Neta de Población.- Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
28. Derecho de Vía.- Es una franja de terreno colindante a la vía existente o proyectada, destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos; su ancho se mide desde el eje vial hacia los terrenos afectados; cualquier edificación debe considerar para su retiro frontal la franja de derecho de la vía.
29. Desarrollo Urbano.- el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos.
30. Determinación de Usos.- son los actos de derecho público que corresponde autorizar a las municipalidades en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.
31. Edificio.- Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.
32. Edificio Comercial.- Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.
33. Edificio de Alojamiento.- Edificio usado como habitación temporal.
34. Edificio Industrial.- Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.
35. Edificio Residencial: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.
36. Edificación Protegida.- Catalogada con algún grado de protección.
37. Eje Urbano.- Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.
38. Equipamiento.- Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.
39. Equipamiento Comunal.- Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.
40. Equipamiento Urbano.- Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios de la ciudad.
41. Espacios de Uso Público.- corresponde a aquel territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a estar y circular libremente (como un derecho); ya sean espacios abiertos como plazas, calles, parques, etc.; o cerrados como bibliotecas públicas, centros comunitarios, etc.
42. Estacionamiento.- Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.
43. Estaciones de Servicio.- Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
44. Estudio de Impacto Ambiental.- Los estudios ambientales sirven para garantizar una adecuada predicción, identificación e interpretación de los impactos ambientales de los proyectos, obras o actividades existentes y a desarrollarse, así como la idoneidad técnica de las medidas de control para la gestión de sus impactos ambientales y sus riesgos. El estudio ambiental debe ser realizado en función del alcance y acorde a los requerimientos previstos en la normativa ambiental aplicable, la categorización ambiental nacional y los manuales previstos para cada categoría.
45. Fachada.- Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.
46. Frente de Lote.- Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a lote.
47. Frente Mínimo de Lote.- Es la medida mínima del frente del lote, establecida por la zonificación
48. Índice de Edificabilidad (Vivienda).- Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

49. Informe Vial.- Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.
50. Integración Urbana.- Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.
51. Línea de Fabrica.- Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
52. Lindero.- Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.
53. Lote/Predio.- Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.
54. Lote Mínimo.- Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.
55. Local Habitable.- Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.
56. Manzana.- Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).
57. Mobiliario Urbano.- Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.
58. Monumentos Arquitectónicos.- Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.
59. Monumentos Conmemorativos y Esculturas.- Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.
60. Msnm.- metros sobre el nivel del mar. Unidad de medida de la altitud. Se entiende por altitud a la distancia vertical de un punto de la Tierra respecto del nivel del mar.
61. Muro Exterior.- Cerramiento vertical de cualquier edificio que da a la vía pública.
62. Muro Medianero.- Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.
63. Nivel de Calle.- La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.
64. Nivel.- Significa la localización vertical de la superficie del terreno.
65. Nivel Existente.- Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación.
66. Nivel Terminado.- Es el que se señalan los planos autorizados como definitivo.
67. Nivelación.- Es la condición de la rasante que se obtiene a la terminación de los trabajos de nivelación.
68. Pendiente.- es la inclinación respecto de la horizontal, de un elemento natural o constructivo.
69. Nueva Edificación.- Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.
70. Parterre.- Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.
71. Pasaje Peatonal.- Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de vehículos de emergencia.
72. Permiso de Habitabilidad.- Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.
73. Permiso de Construcción.- Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.
74. Plan de Manejo Ambiental.- Documento que establece en detalle y en orden cronológico las acciones que se requieren para prevenir, mitigar, controlar, corregir y compensar los posibles impactos ambientales negativos, o acentuar los impactos positivos causados en el desarrollo de una acción propuesta. Por lo general, el plan de manejo ambiental consiste de varios sub-planes, dependiendo de las características de la actividad o proyecto propuesto.
75. Plano Aprobado.- Plano legalizado por la autoridad municipal competente.
76. Plataforma.- Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de mismo.
77. Preservación.- Se refiere a proteger de las influencias externas los procesos ecológicos vitales de un ecosistema para que mantenga los servicios ambientales presentes y futuros de los que depende la sociedad.
78. Reestructuración Urbana.- Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.
79. Retiro de Construcción.- Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero. Existen los retiros frontales, laterales y posteriores.

80. Suelo.- Es el soporte físico territorial, incluido el subsuelo y el espacio aéreo urbano donde se desarrollan las diferentes actividades, en función de los usos asignados en el Plan de Ordenamiento Territorial, las Regulaciones establecidas en el Plan de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo, en la normativa legal vigente.
81. Suelo Urbano.- Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal y equivale al área o zona urbana.
82. Suelo Urbanizable.- Es el suelo donde pueden desarrollarse proyectos habitacionales y mejoramiento o densificación de los usos residenciales existentes. En el caso de urbanización del suelo o su habilitación para los usos residenciales se cumplirá la normativa de los espacios comunales y verdes, áreas de los cuales pasan a ser áreas no urbanizables. El suelo urbanizable es aquel previsto para el desarrollo urbanístico en el Plan de Ordenamiento Territorial
83. Suelo No Urbanizable.- Son aquellas áreas del cantón, que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. Son áreas que no son de uso residencial, tales como áreas de uso industrial, múltiple, protección natural, franjas de protección, equipamiento, áreas con pendientes mayores de 30 grados, áreas dispuestas al riesgo natural como riesgo volcánico, de inundación o deslizamientos entre otros.
84. Talud.- Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.
85. Terraza.- Es un escalón sensiblemente horizontal construido en la cara o frente de la superficie de un talud para efectos de drenaje o mantenimiento.
86. Terrenos Con Pendiente Positiva.- Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.
87. Terrenos Con Pendiente Negativa.- Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.
88. Trazado urbano.- Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.
89. Uso del Suelo.- Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.
90. Uso de Suelo Complementario permitido.- Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal, sin perder ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.
91. Uso de Suelo Principal.- Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.
92. Uso de Suelo Prohibido.- Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.
93. Uso Privado.- Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.
94. Uso Público.- Comprende el libre uso y disfrute de bienes públicos.
95. Vía Pública.- Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
96. Vivienda, Unidad.- Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.
97. Vivienda de Interés Social.- Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares, el MIDUVI es el organismo que determina el carácter social de las viviendas o proyectos habitacionales.
98. Zona.- es el área delimitada para el aprovechamiento predominante del uso o destino.
99. Zona Mixta.- mezcla de diferentes usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles.
100. Zonificación.- División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad, y usos de los espacios públicos y privados.
- Art. 6.- Planos habilitantes.-** Para la aplicación de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo, se utilizarán como documentos habilitantes, los planos contenidos en la presente ordenanza, que se enuncian a continuación:
- a) PLANO No. 01 – LIMITE URBANO.
 - b) PLANO No. 02 – UNIDADES TERRITORIALES.
 - c) PLANO No. 03 – AREAS URBANIZABLES.
 - d) PLANO No. 04 – EQUIPAMIENTO URBANO.
 - e) PLANO No. 05 – SISTEMA VIAL DEL CANTON.
 - f) PLANO No. 06 – RUTAS DE TRANSPORTE URBANO.
 - g) PLANO No. 07 – OCUPACION DEL SUELO URBANO.
 - h) PLANO No. 08 – USO DEL SUELO URBANO.

i) PLANO No. 09 – USO Y OCUPACION DEL SUELO RURAL.

j) PLANO No. 10 – UBICACIÓN DE BARES, KARAOKES Y DISCOTECAS.

k) PLANO No. 11 – DELIMITACION DEL AREA INDUSTRIAL.

Art. 7.- Finalidad.- Tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del Cantón, a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial; del desarrollo urbanístico; y, de la distribución de usos y actividades, con el propósito de conservar las características morfológicas y la imagen urbana del Cantón, respetar el patrimonio histórico y cultural, y preservar el entorno natural.

SECCIÓN SEGUNDA REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

Art. 8.- Reformas.- Las reformas a esta Ordenanza, deben ser aprobadas por el Concejo Municipal del GADMUR, previo el informe de las Comisiones correspondientes, basado en los estudios técnicos emitidos por las diferentes Direcciones Municipales y contando con el informe favorable de la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana, sobre la propuesta de reforma.

Art. 9.- Actualización.- De manera obligatoria, en cada periodo de gestión municipal, la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana, evaluará la idoneidad de las normas de esta Ordenanza, en función de las nuevas necesidades de desarrollo urbano y los estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo; causada por la configuración de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo; por la elaboración de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial o la actualización del Plan vigente.

Art. 10.- Propuestas.- Las Direcciones Municipales, previo informe motivado propondrán se incluya en la presente ordenanza, aspectos que no se encuentran considerados debido a nuevos proyectos estratégicos nacionales, sectoriales, cantonales y parroquiales; o en los siguientes casos:

- Quando se trate de proyectos de equipamiento urbano en las áreas de salud, educación, bienestar social, cultura, transportes, recreación y deportes.
- Quando se trate de proyectos de vialidad o nuevos planes viales propuestos.
- Quando sea inejecutable desde el punto de vista técnico, cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza.

Art. 11.- Inventario.- La Dirección de Planificación y Participación Ciudadana, en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), se encargará de la complementación y actualización del inventario y catálogo de las edificaciones patrimonizadas.

CAPITULO II DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 12.- Clasificación de los Usos de Suelo.- Los usos del suelo urbano se clasifican en:

- Usos Generales: Residencial; comercial y de servicios; industrial; equipamiento; protección natural; y, protección arquitectónica cultural.
- Usos Específicos: Se refieren a la particularidad de los usos generales que se especifican en el Cuadro No. 1 CLASIFICACIÓN DE USOS GENERALES DEL SUELO URBANO y en el PLANO NO. 07 DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y PLANO NO. 08 DEL USO DEL SUELO.

Las relaciones de compatibilidad en los usos de los suelos generales y específicos se expresan en el CUADRO No. 3 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.

Art. 13.- Uso del Suelo Residencial (R1, R2).- Es el suelo destinado exclusivamente a vivienda, con usos compatibles de servicio, comercio y equipamientos, factibles de implantarse en todo el Cantón.

En función de las tipologías de uso y ocupación del suelo desarrollado en el Cantón, se consideran los usos específicos de vivienda-taller; vivienda-comercio; y, vivienda-servicio.

Art. 14.- Uso de Suelo Residencial Combinado (RC1, RC2, RC3, RC4).- Es el suelo destinado a las actividades predominantemente residenciales, con usos complementarios como comercio, servicios, actividades institucionales; en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes y edificaciones.

Art. 15.- Uso del Suelo Múltiple (M1, M2, M3).- Es el suelo destinado al uso de actividades relacionadas con el comercio y servicios, comprende al conjunto de actividades heterogéneas, ya sean aisladas o combinadas en una misma parcela. Las zonas de usos múltiples, se clasifican según la intensidad y cobertura de las actividades. No se permiten actividades residenciales e industriales en los usos múltiples.

Art. 16.- Uso de Suelo para Manufactura o Actividades Productivas Menores.- Se refiere a las áreas dedicadas a la elaboración artesanal, mantenimiento y arreglo de productos.

- Manufacturas Domiciliarias (MD).- Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente de auto empleo familiar; el área donde se realizan dichas actividades está integrada a la vivienda, la superficie edificada no excederá de 250m² y las actividades desarrolladas no producen impactos ambientales. El número de empleados no podrá ser mayor de cinco, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe la utilización y almacenamiento de materiales

inflamables y explosivos. Deberá cumplir con los parámetros de ocupación del suelo, establecidos para cada zonificación.

- b) Manufacturas Menores (MM).- Comprende actividades de elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, cuya superficie edificada no exceda de 250m², pueden emplear de manera restringida, materiales inflamables, reactivos, corrosivos. No producen impactos significativos. No pueden desarrollarse en lotes menores a 500m². Estas actividades no estarán integradas a la vivienda.

Art. 17.- Uso del Suelo Industrial.- Se refiere al suelo destinado para actividades de procesamiento o transformación de materia prima para la elaboración de productos para mantenimiento, arreglo de las maquinarias y equipos, para acumulación y procesamiento de los productos para su posterior transportación, incluyendo procesos tales como fabricación, refinamiento y ensamblaje. Esta zonificación sólo es aplicable para agrupar actividades relacionadas con este uso. Las actividades industriales, requieren previamente que la Dirección de Protección Ambiental, emita la respectiva autorización ambiental acorde a los requerimientos previstos en la normativa ambiental aplicable, y la categorización ambiental nacional.

- a) Agroindustrias (AI).- Es el suelo destinado a proyectos, obras o actividades de almacenamiento, procesamiento y transformación de la materia prima agrícola, como apoyo a la actividad agropecuaria. Se permitirá proyectos, obras o actividades de Categoría I (impactos no significativos), Categoría II (bajo impacto) y Categoría III (mediano impacto), de acuerdo al Catálogo de Categorización Ambiental Nacional, y lo que determine la regulación ambiental nacional y local competente.
- b) Industria (IND).- Comprende proyectos, obras o actividades especializadas cuyos impactos y/o riesgo ambiental, de acuerdo al Catálogo de Categorización Ambiental Nacional vigente, sean considerados como bajo impacto (Categoría II), y mediano impacto (categoría III). Requieren de un proceso de regularización ambiental, establecido por la Autoridad Ambiental competente.

Art. 18.- Uso de Suelo de Equipamientos.- Comprende las actividades brindadas por una institución de servicio social a la comunidad, ya sea de carácter público, privado o mixto; tales como los servicios de atención a la salud, educación, cultura, gubernamental y administración, seguridad, religión, deporte, recreación y entretenimiento.

Las distintas clases de equipamiento se clasifican en:

Equipamiento Barrial (E-1).- Corresponde a las necesidades básicas inmediatas a una distancia de 1 km o 15 minutos a pie aproximadamente: centros de desarrollo infantil, centros de educación inicial, áreas deportivas, parques, centros de educación básica, puntos de salud, centros de capacitación y desarrollo comunitario; y, unidades de vigilancia comunitaria.

- a) Equipamiento Zonal (E-2).- Tiene radio de influencia hasta 2km y corresponde a centros de salud, unidades educativas, colegios especializados, centros deportivos, centros de salud, parques urbanos, centros comerciales, mercados zonales, cuarteles de seguridad, infraestructura de transporte, religión, cultura, instituciones administrativas y financieras; y, bomberos.
- b) Equipamiento Cantonal (E-3).- Corresponde a los servicios que se entregan dentro de la jurisdicción del Cantón a nivel administrativo o por las entidades públicas sectoriales.
- c) Equipamiento Regional (E-4).- Su influencia rebasa los límites cantonales, son instituciones superiores de educación, hospitales, clínicas de especialización, áreas protegidas, parques nacionales, equipamientos deportivos especializados, complejos deportivos, infraestructura de tránsito y transporte regional, cultura e instituciones de policía nacional y ejército. Son equipamientos necesarios para el buen funcionamiento de la infraestructura en zonas urbanas, tales como: centrales, subestaciones de servicio, plantas de tratamiento de desechos sólidos y líquidos, rellenos sanitarios; centros de faenamiento regional, etc.
- d) Proyectos Especiales o Estratégicos (PEE).- es el suelo reservado para implantación de proyectos especiales o estratégicos en beneficio de la comunidad, a nivel cantonal, regional o nacional. Los Proyectos Especiales pueden ser de infraestructura, servicios o desarrollo urbano, cuya ejecución estará planificada a mediano o largo plazo. No se permitirá ningún tipo de construcción en estos lotes, previo a la ejecución del Proyecto Especial o Estratégico planificado.

Art. 19.- Uso de Suelo de Protección Natural (PN).- Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación y protección del suelo, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable; son las áreas naturales que conservan la biodiversidad del Cantón o las áreas donde es posible la recuperación de la biodiversidad. Permite usos científicos, recreativos, y de ecoturismo de manera restringida. Son las áreas de protección, recuperación y operación de cuencas, fuentes y vertientes de agua; así como, las instalaciones requeridas para la extracción y procesamiento de aguas, y demás actividades conexas necesarias para la seguridad y protección de estas áreas. En ésta clasificación se pueden incluir a las áreas naturales protegidas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Se incluirán áreas de Conservación, uso sustentable, de Protección de Humedales, Santuarios de Vida Silvestre, de Intervención Especial y Recuperación; y, Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE) – Bosques y Vegetación Protectora

Las distintas clases de Uso de Suelo de Protección Natural, se clasifican en:

- a) Parque Urbano (PU).- Es un parque que se encuentra dentro del área urbana, de acceso público a sus visitantes y en general, debe su diseño y mantenimiento a la administración municipal. Regularmente, este tipo

de parque incluye en su mobiliario juegos, senderos, amplias zonas verdes, baños públicos, etc., dependiendo del presupuesto y las características naturales.

- b) **Áreas Verdes Comunes (AVC).**- Son áreas de terreno, producto de urbanización y fraccionamientos del suelo, que se entrega a la Municipalidad en forma obligatoria, en calidad de áreas verdes y comunales, correspondiente al porcentaje establecido por el Concejo mediante la expedición de la respectiva ordenanza y calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado. Al menos el 50% de la superficie entregada a la Municipalidad, deberá destinarse exclusivamente para áreas verdes. Tales bienes de dominio y uso públicos podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, de conformidad con los casos y porcentajes determinados por la Municipalidad. Para el cálculo de las áreas verdes y comunales (AVC), no se considerarán a las quebradas y sus franjas de protección, áreas de protección natural, riberas de los ríos y sus franjas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.
- c) **Franjas de Protección (FP).**- Son las áreas verdes a lo largo de los ríos, quebradas, taludes, canales, redes matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, oleoductos, poliductos, redes eléctricas de alta tensión; ya sean de propiedad público o privada, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación.
- d) **Recursos Naturales Renovables (RNR).**- Es el suelo destinado a actividades como: cultivos agrícolas, pecuarias, forestales, viveros, explotación forestal, fincas agroforestales y explotación piscícola; en donde se emplean recursos como plantas, animales y recursos inagotables en el tiempo ecológico (energía de las olas del mar, viento y luz solar).

- e) **Recursos Naturales No Renovables (RNRR).**- Es el suelo donde se encuentran recursos minerales, material pétreo, metales, petróleo, gas natural, tierra fértil destinada a actividades productivas, flora y fauna silvestre.

Art. 20.- Uso de Suelo Residencial en el Área Rural.- Esta clase de uso de suelo, se clasifica en:

- a) **Residencial Rural (RR).**- Corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados, vinculadas con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas. Comprende las actividades predominantemente residenciales y otros usos complementarios: comercio, servicios, actividades institucionales, áreas verdes y parques.
- b) **Agrícola Residencial (AR).**- Comprende residencias en la zona agrícola con la extensión del terreno conforme a la zonificación establecida; donde se desarrollan las actividades de producción agropecuaria, forestal, turística, granjas, huertos familiares, piscícolas, extractivas.

Art. 21.- Uso de Suelo Patrimonial, Arquitectónico y Cultural (PA).- Es el suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico, arquitectónico, cultural y con valor patrimonial, los cuales requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de éstas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

CAPÍTULO III USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO

Art. 22.- Clasificación de Usos Generales del Suelo Urbano.- Esta clasificación se detalla en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 1: CLASIFICACION DE USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

CODIGO	USO PREDOMINANTE
R1	Residencial con una densidad proyectada hasta 180 hab/ha.
R2	Residencial con una densidad proyectada hasta 360 hab/ha.
RC1	Residencial Combinado, con servicios y equipamientos básicos para el número de habitantes potenciales a nivel barrial y la densidad proyectada hasta 180 hab/ha.
RC2	Residencial Combinado, con servicios y equipamientos básicos para el número de habitantes potenciales a nivel zonal y la densidad proyectada hasta 360 hab/ha.
RC3	Residencial Combinado, con servicios y equipamientos básicos para el número de habitantes potenciales a nivel cantonal y densidad proyectada hasta 480 hab/ha.
RC4	Residencial Combinado, con servicios, comercio, equipamientos implantados en el área a nivel regional y densidad proyectada hasta 600hab/ha.

GRUPO I, NIVEL BARRIAL (R1, R2, RC1, E1, E2, M1)	
COMERCIO	<p>Alimentos preparados.</p> <p>Aparatos eléctricos venta y mantenimiento.</p> <p>Comedores, restaurantes pequeños, sitios de comida rápida.</p> <p>Cafeterías, Heladerías, Jugos y similares.</p> <p>Cabinas telefónicas.</p> <p>Centros de cómputo e internet.</p> <p>Panaderías, pastelerías a escala barrial.</p> <p>Autoservicio, lavadoras de carros livianos.</p> <p>Refacciones y accesorios para autos.</p> <p>Frutas, Legumbres y tubérculos.</p> <p>Calzado, ropa, accesorios personales, perfumes, maletas, carteras.</p> <p>Farmacias barriales.</p> <p>Frigorífico, carnes, embutidos, pescados.</p> <p>Ferretería pequeña con productos para mantenimiento de vivienda, material eléctrico, pinturas o afines, sin venta o distribución de materiales pétreos.</p> <p>Florerías y artículos de jardinería.</p> <p>Implementos y equipos para gas doméstico.</p> <p>Licorería (venta en botella cerrada).</p> <p>Papelería, librería y artículos escolares.</p> <p>Productos naturistas.</p> <p>Renta o venta de videojuegos y videos.</p> <p>Venta de Productos de plástico desechable.</p> <p>Veterinarias, venta de mascotas y accesorios para mascotas.</p> <p>Tiendas de abarrotes y productos alimenticios de primera necesidad.</p>
MANUFACTURAS DOMICILIARIAS; Y, MANUFACTURAS MENORES (MD, MM)	<p>Artesanías artísticas o artesanías familiares, elaboración y venta del producto</p> <p>Carpinterías familiares, Tapicería reparación de muebles</p> <p>Bordados y costuras.</p> <p>Calzado y artículos de piel, elaboración artesanal o reparación, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares.</p> <p>Conservas elaboradas artesanalmente (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)</p> <p>Colocación de pisos, pulido de pisos.</p> <p>Escudos y distintivos de metal y similares.</p> <p>Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos, elaboración de rótulos.</p>

<p>MANUFACTURAS DOMICILIARIAS; Y, MANUFACTURAS MENORES (MD, MM)</p>	<p>Escudos y distintivos de metal y similares.</p> <p>Marqueterías para marcos de cuadro.</p> <p>Paletas, helados, aguas frescas, yogurt, fruterías</p> <p>Panaderías, Pasteles y similares</p> <p>Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares.</p> <p>Sábanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares.</p> <p>Sastrería y taller de ropa.</p> <p>Serigrafía e impresiones.</p>
<p>SERVICIO</p>	<p>Asociaciones civiles.</p> <p>Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares.</p> <p>Baños de cajón, saunas, masajes terapéuticos, centros de cosmetología.</p> <p>Billares, boliches.</p> <p>Copiadora, anillados o afines</p> <p>Centro de beneficencia pública.</p> <p>Consultorios médicos y dentales.</p> <p>Foto estudio.</p> <p>Oficinas de profesionales.</p> <p>Lavandería de ropa.</p> <p>Peluquería, Pedicura.</p> <p>Residenciales, hostales refugios, pensiones que tengan hasta 6 habitaciones.</p> <p>Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, instrumentos musicales, relojes, joyas</p> <p>Regaderas y baños públicos</p> <p>Reparaciones domésticas y artículos del hogar.</p> <p>Vulcanizadora, lubricadora de vehículos livianos.</p> <p>Salón de fiestas infantiles.</p> <p>Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.</p> <p>Salas de aeróbicos, rehabilitación física, deporte en general.</p> <p>Servicio de seguridad, Unidad de Vigilancia Comunitaria.</p> <p>Parada de taxis.</p> <p>Sucursales de bancos, entidades financieras, cooperativas de ahorro.</p> <p>Servicio de recolección de basura (ubicación de contenedores).</p>

<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>Educación:</p> <p>Educación Inicial</p> <p>Educación General básica</p> <p>Bachillerato General Unificado y especializado.</p> <p>Educación especial e Inclusiva.</p> <p>Cultura:</p> <p>Biblioteca, salas de informática.</p> <p>Escuelas de arte, danza, música, deporte, clubes temáticos.</p> <p>Culto:</p> <p>Iglesia.</p> <p>Sitios para actos religiosos</p> <p>Salud:</p> <p>Consultorio médico y dental de 1er. Contacto.</p> <p>Sub-centro de salud.</p> <p>Servicios Institucionales:</p> <p>Caseta de vigilancia.</p> <p>Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social).</p> <p>Centro de desarrollo infantil</p> <p>Baterías Sanitarias públicas.</p> <p>Espacios verdes y abiertos:</p> <p>Jardines y/o plazas.</p> <p>Parque de barrio.</p> <p>Plaza multiuso.</p> <p>Espacios recreativos y deportivos:</p> <p>Canchas y áreas deportivas.</p> <p>Juegos infantiles, mobiliario urbano e equipamiento para adolescentes, adultos mayores, personas de capacidades limitadas y el público en general.</p> <p>Piscinas.</p> <p>Escuelas deportivas.</p>
<p>GRUPO II, NIVEL ZONAL (RC2, E2, M2)</p>	
<p>COMERCIO</p>	<p>Se incluyen los giros del comercio barrial y más los siguientes:</p> <p>Antigüedades.</p> <p>Artesanías, joyería y bisutería.</p>

<p style="text-align: center;">COMERCIO</p>	<p>Artículos de dibujo, arte, manualidades.</p> <p>Artículos de plástico y/o madera.</p> <p>Artículos para decoración.</p> <p>Azulejos y accesorios.</p> <p>Alfombras.</p> <p>Boutique.</p> <p>Básculas.</p> <p>Cajas de cartón, materiales de empaque.</p> <p>Centro comercial hasta 1.000m2.</p> <p>Compraventa de colorantes o similares.</p> <p>Comercios de artículos especializados.</p> <p>Cristalería.</p> <p>Equipos de sonido y video.</p> <p>Galería de arte.</p> <p>Librería.</p> <p>Muebles.</p> <p>Pisos y cortinas.</p> <p>Productos para repostería.</p> <p>Productos agropecuarios e insumos para los animales.</p> <p>Venta vidrios, espejos, marquetería.</p> <p>Venta de bicicletas y motocicletas.</p> <p>Venta de CD y accesorios musicales.</p> <p>Venta de muebles y accesorios de baño.</p> <p>Venta de llantas, pinturas, accesorios de carros, aceites.</p> <p>Telefonía e implementos celulares.</p> <p>Tabaquería.</p>
<p style="text-align: center;">MANUFACTURAS DOMICILIARIAS Y MANUFACTURAS (MD, MM)</p>	<p>Se incluyen los giros del nivel barrial, más los siguientes:</p> <p>Comercialización de materiales de construcción y materiales para la decoración y acabados, a excepción de materiales pétreos.</p> <p>Imprenta, offset y/o litografías, encuadernación de libros.</p> <p>Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.</p> <p>Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.</p> <p>Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, máquinas de torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático.</p> <p>Tintorería.</p>

<p>SERVICIO</p>	<p>Se incluyen los giros de servicios barriales, más los siguientes:</p> <p>Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos.</p> <p>Accesorios y capacitación en seguridad Industrial y doméstica.</p> <p>Acuarios, centros de recreación.</p> <p>Agencia de autos.</p> <p>Centros de reacondicionamiento físico y servicios de belleza, spa.</p> <p>Centros de lectura e internet, centros informáticos.</p> <p>Cooperativas de transporte público y privado.</p> <p>Consultorios médicos.</p> <p>Consultorios profesionales.</p> <p>Clubes deportivos y temáticos.</p> <p>Diseño gráfico.</p> <p>Distribución de agua.</p> <p>Hoteles desde 6 a 30 habitaciones.</p> <p>Refacciones (sin taller).</p> <p>Karaoke, bares y discotecas (únicamente en las zonas asignadas en PLANO 10 – UBICACIÓN DE ZONAS DE BARES, KARAOKES Y DISCOTECAS.</p> <p>Droguería, productos naturales.</p> <p>Medicina alternativa</p> <p>Distribución de gas menos de 250 cilindros de 15kg (de acuerdo a la normativa MTE-INEN-2260.2010).</p> <p>Equipos hidráulicos (mantenimiento)</p> <p>Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores.</p> <p>Instalación y reparación de radiadores.</p> <p>Limpieza de alfombras, muebles y cortinas.</p> <p>Mecánicas livianas, taller de electricidad automotriz, taller vidriería automotriz.</p> <p>Taller Pintura automotriz para carrocería liviana.</p> <p>Talleres de motos.</p> <p>Equipos y accesorios de computación, reparación y venta.</p> <p>Ferretería de artículos especializados.</p> <p>Herrajes en general.</p> <p>Laboratorios médicos, dentales.</p> <p>Materiales para la construcción en local cerrado.</p> <p>Salones de billar, futbolines y videojuegos.</p>
------------------------	--

	<p>Recepción de ropa para lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas.</p> <p>Salones de belleza.</p> <p>Salones de recepción.</p>
EQUIPAMIENTO	<p>Se incluyen los giros barriales y más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos:</p> <p>Parque urbano general.</p> <p>Espacios recreativos:</p> <p>Balnearios.</p> <p>Campos de golf.</p> <p>Estadios.</p> <p>Espacios de uso múltiple recreativo.</p>
GRUPO III, NIVEL CANTONAL (RC3, RC4, E2, E3, M2, M3, IND)	
COMERCIO	<p>Se incluyen los giros del comercio zonal más los siguientes:</p> <p>Accesorios de seguridad Industrial y doméstica.</p> <p>Agencia de autos.</p> <p>Antigüedades.</p> <p>Artesanías artísticas y de hogar</p> <p>Artículos de dibujo, arte, manualidades.</p> <p>Artículos personales.</p> <p>Artículos de hogar.</p> <p>Artículos de plástico y/o madera.</p> <p>Artículos para decoración.</p> <p>Azulejos y accesorios.</p> <p>Cajas de cartón, materiales de empaque.</p> <p>Centros comerciales de hasta 5.000 m2, supermercados.</p> <p>Centros de comercio popular, mercados de productos tradicionales, delicatessen, repostería.</p> <p>Compraventa de colorantes para curtiembre.</p> <p>Comercios especializados en: ropa, zapatos y accesorios.</p> <p>Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15kg (de acuerdo a la normativa MTE-INEN-2260.2010)</p> <p>Equipos hidráulicos (venta y alquiler)</p> <p>Equipos y accesorios de computación.</p> <p>Farmacias y accesorios para salud.</p>

<p>COMERCIO</p>	<p>Herrajes en general.</p> <p>Karaoke, bares, discotecas (únicamente en las zonas asignadas en PLANO No. 10 – UBICACIÓN DE ZONAS DE BARES, KARAOKES Y DISCOTECAS.</p> <p>Venta de mascotas, comida y accesorios</p> <p>Materiales para la construcción en local cerrado.</p> <p>Patio de venta de los vehículos livianos</p> <p>Pool bar, peñas, salas de proyección para adultos, salas de juegos múltiples sin apuestas</p> <p>Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</p>
<p>INDUSTRIAS DE BAJO Y MEDIANO IMPACTO (IND) AGROINDUSTRIAS,</p>	<p>Bajo impacto y Mediano impacto. La categorización se realiza según la magnitud e importancia de los impactos y riesgos ambientales y de acuerdo a los procesos e insumos que emplea la actividad productiva. La determinación de la categorización lo emite la Autoridad Ambiental competente, según las directrices de la normativa ambiental nacional sobre categorización, en concordancia con la normativa ambiental local; el pronunciamiento dado, determinará el tipo de autorización ambiental que requiere el proyecto o actividad en funcionamiento.</p>
<p>SERVICIO</p>	<p>Se incluyen los giros de servicio zonal, más los siguientes:</p> <p>Adiestramiento de mascotas.</p> <p>Agencia de autos con taller.</p> <p>Agencias de autotransporte, viajes, publicidad.</p> <p>Aseguradoras.</p> <p>Bienes raíces.</p> <p>Bolsa de trabajo.</p> <p>Cafetería con lectura e Internet.</p> <p>Constructoras (referido exclusivamente a oficinas).</p> <p>Clubes nocturnos.</p> <p>Oficinas privadas.</p> <p>Elaboración de anuncios publicitarios.</p> <p>Estacionamientos públicos.</p> <p>Finanzas y administración.</p> <p>Fumigaciones.</p> <p>Funeraria.</p> <p>Grabaciones de audio y video.</p> <p>Hoteles de 30 y más habitaciones.</p> <p>Investigaciones privadas.</p> <p>Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográficos.</p> <p>Laminado vehicular.</p>

<p>SERVICIO</p>	<p>Mecánica para automotores livianos y semipesados.</p> <p>Mensajería y paquetería.</p> <p>Mudanzas.</p> <p>Notaria.</p> <p>Protección y seguridad personal y de negocios.</p> <p>Renta de maquinaria y equipo para la construcción.</p> <p>Renta de vehículos.</p> <p>Reparación de aparatos frigoríficos, equipos médicos, aires acondicionados, elevadores automotrices, equipos de sonido, muebles de oficina e industriales.</p> <p>Restaurantes.</p> <p>Salas de baile, salón de eventos.</p> <p>Servicio de grúas.</p> <p>Spa.</p> <p>Talabartería.</p> <p>Veterinaria.</p>
<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>Se incluyen los giros de equipamiento barrial y zonal, más los siguientes:</p> <p>Educación:</p> <p>Instituto superior</p> <p>Escuela de idiomas.</p> <p>Cultura:</p> <p>Academia de baile.</p> <p>Cines y similares</p> <p>Teatro.</p> <p>Culto:</p> <p>Convento.</p> <p>Salud:</p> <p>Clínica.</p> <p>Sanatorio.</p> <p>Centro de Salud</p> <p>Hospital General</p> <p>Servicios Institucionales:</p> <p>Academias profesionales, capacitación laboral.</p> <p>Estación de bomberos, autobuses urbanos.</p>

<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>Hogar de ancianos.</p> <p>Velatorios y funerales, cementerios</p> <p>Espacios verdes y abiertos:</p> <p>Parque urbano cantonal.</p> <p>Escuelas deportivas.</p> <p>Zoológico</p> <p>Parque botánico</p> <p>Espacios recreativos:</p> <p>Arenas.</p> <p>Centro deportivo.</p> <p>Gimnasio.</p> <p>Plazas de toros y tentaderos.</p> <p>Galleras.</p> <p>Escuelas de Formación Deportivas.</p> <p>Proyectos Especiales o Estratégicos</p> <p>Proyectos especiales o estratégicos en beneficio de la comunidad</p> <p>Proyectos de infraestructura</p> <p>Proyectos de servicios</p> <p>Proyectos de desarrollo urbano</p>
<p>GRUPO IV, NIVEL REGIONAL (E3, E4, M, IND) TODOS LOS PROYECTOS DE ESTA CATEGORIA DEBERAN PRESENTAR FACTIBILIDAD EN EL AREA A SER IMPLANTADOS Y CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL, EXPEDIDOS POR LA DIRECCION DE PLANIFICACION Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA; Y LA AUTORIDAD AMBIENTAL COMPETENTE, DE MANERA RESPECTIVA.</p>	
<p>COMERCIO</p>	<p>Se excluyen los giros del comercio barrial y zonal; y se incluyen los giros del comercio cantonal más los siguientes:</p> <p>Agencia de transporte pesado.</p> <p>Agencia de transporte masivo.</p> <p>Áreas de exposiciones y venta de maquinaria, vehículos y maquinaria pesada, insumos para la industria.</p> <p>Gasolineras con servicios afines.</p> <p>Comercio mayorista.</p> <p>Complejos comerciales.</p> <p>Venta carros y/o accesorios.</p> <p>Comercialización de acero laminado.</p>

<p>COMERCIO</p>	<p>Comercialización de fibro-cemento.</p> <p>Comercialización de resina y similares.</p> <p>Comercialización estructuras de acero.</p>
<p>INDUSTRIAS DE BAJO Y MEDIANO IMPACTO (IND) AGROINDUSTRIAS,</p>	<p>Bajo impacto y Mediano impacto. La categorización se realiza según la magnitud e importancia de los impactos y riesgos ambientales y de acuerdo a los procesos e insumos que emplea la actividad productiva. La determinación de la categorización lo emite la Autoridad Ambiental competente, según las directrices de la normativa ambiental nacional sobre categorización, en concordancia con la normativa ambiental local; el pronunciamiento dado, determinará el tipo de autorización ambiental que requiere el proyecto o actividad en funcionamiento.</p>
<p>SERVICIO</p>	<p>Se excluyen los giros de servicios barriales y zonales y se incluyen los giros de servicios cantonales más los siguientes:</p> <p>Almacenamiento de productos químicos, resinas y solventes.</p> <p>Almacenamiento y distribución de gas Licuado de Petróleo.</p> <p>Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles.</p> <p>Campamentos especializados, bases turísticas con las rutas especificadas.</p> <p>Centrales de autobuses foráneos.</p> <p>Centros de acopio.</p> <p>Depósito de chatarra.</p> <p>Depósito de vehículos.</p> <p>Moteles, casas de citas, hospedaje de más de 30 habitaciones, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.</p> <p>Mecánicas en general.</p> <p>Patios de almacenamiento.</p> <p>Pulido de metales en seco.</p> <p>Rastros frigoríficos.</p> <p>Reparación de aparatos frigoríficos.</p> <p>Reparación de autobuses, tracto camiones y similares.</p> <p>Reparación de maquinaria pesada.</p> <p>Reparación y distribución de maquinaria para construcción.</p> <p>Terminales de autobuses de transporte urbano.</p> <p>Vidriera.</p>
<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>Se excluyen los giros de equipamiento barrial y zonal, y se incluyen los giros de equipamiento cantonal más los siguientes:</p> <p>Cultura:</p> <p>Centro cultural.</p> <p>Museo de sitio.</p>

EQUIPAMIENTO	<p>Museo regional.</p> <p>Salud:</p> <p>Hospital regional.</p> <p>Servicios Institucionales:</p> <p>Aeropuertos, helipuertos civiles y militares.</p> <p>Centro de rehabilitación.</p> <p>Estaciones de carga</p> <p>Estaciones de transporte masivo de pasajeros.</p> <p>Mercado de abastos (mayorista).</p> <p>Terminal de autobuses.</p> <p>Espacios verdes y abiertos:</p> <p>Pesca Deportiva.</p> <p>Jardines y/o plazas.</p> <p>Lagos artificiales.</p> <p>Parque urbano general.</p> <p>Parques nacionales.</p> <p>Proyectos Especiales o Estratégicos</p> <p>Proyectos especiales o estratégicos en beneficio de la comunidad</p> <p>Proyectos de infraestructura</p> <p>Proyectos de servicios</p> <p>Proyectos de desarrollo urbano</p>
---------------------	---

Art. 23.- Condiciones Especiales del Uso de Suelo.- La implantación de edificaciones y construcciones, se sujetarán a las siguientes regulaciones especiales de uso de suelo:

- a) El uso y ocupación del suelo en el Centro Histórico, se regirá a la normativa de la presente Ordenanza; así como, a la Ordenanza de Protección del Centro y Sitios Históricos del Cantón.

- b) Los predios implantados dentro del Centro Histórico; los predios con frente a plazas, monumentos históricos, culturales y/o artísticos, mencionados en el cuadro No 2, tienen restricción de implantar las siguientes actividades y usos del suelo: cambios de aceite; lavadoras de autos y lubricadoras; comercialización de materiales de construcción y materiales pétreos; distribuidoras y locales de comercialización de gas; mecánicas en general; electricidad automotriz; vidriería automotriz; pintura automotriz; industrias; estaciones de servicio de combustible; carpinterías; mueblerías; discotecas; depósitos de licores; salas de juego; clubes nocturnos; prostíbulos; cabarets; casas de citas; locales para streap tease, lenocinios; lugares de diversión nocturna para adultos y cualquier otra actividad que afecte negativamente la imagen urbana de los sectores mencionados.

CUADRO No. 2: SITIOS HISTORICOS, CULTURALES, ARTISTICOS CON CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACION DE ACTIVIDADES

SITIO	UBICACIÓN
El Choclo	Intersección de las Avenidas Calderón, Juan Salinas y Luis Cordero.
El Colibrí	Intersección de las Avenidas General. Rumiñahui y General. Píntag.
Monumento Rumiñahui	Avenida Calderón y las calles Quimbalemba, Zopozopanqui, y Atahualpa.
Parque Eduardo Kingman (San Rafael)	Avenida General Enríquez y las calles Manta, Montecristi y Alfredo Dávila.
Parque Turismo	Avenida General Enríquez, Calles Venezuela y Montufar.
Parque San Isidro	Av. Mariana de Jesús, Calles Antonio Sinchico, Ventura Ucuango, Manuel Tocta.
Parque San Pedro	Calle Gaspar Lema, Antonio Taype y Pedro Ati.
Plaza Concepción	Intersección de las calles Concepción y Santa Rita.
Plaza Rumiloma	Calles Otavalo, Caras y Huancavilca.
Parque Cotogchoa	Calles Quijía, Pincho, Julián Quito y Jamba.
Parque Santa Clara	Avenida Luis Cordero entre la Avenida General Píntag, calle Atuntaqui.
CENTRO HISTORICO	Área delimitada por Av. General Enríquez, Av. Abdón Calderón y Av. Luis Cordero

- c) La ubicación de bares, karaokes y discotecas, se implantarán únicamente en los lotes frentistas hacia los ejes viales establecidos en el PLANO No. 10 – UBICACIÓN DE ZONAS DE BARES, KARAOKES Y DISCOTECAS, previa autorización de la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana.
- d) En las urbanizaciones y los conjuntos habitacionales solo se permitirán los usos del Grupo I nivel barrial, ver
- e) CUADRO No. 1: CLASIFICACIÓN DE USOS GENERALES DEL SUELO URBANO.
- f) Los clubes nocturnos, prostíbulos, cabarets, casas de citas, locales para streap tease, lenocinios, y lugares de diversión nocturna para adultos, deberán ubicarse únicamente en los predios determinados con uso industrial.
- g) Los hospitales, centros de salud, clínicas, laboratorios, centros de investigación de enfermedades, para su implantación, se regirán a la normativa vigente de la autoridad de Salud del Ecuador (Ministerio de Salud Pública), así como, se regirán a lo establecido por las Autoridades Ambientales competentes, por lo tanto, para el desarrollo de éstas actividades, presentarán el informe favorable de la Dirección de Protección Ambiental y de la Dirección de Salud.
- h) Los hospitales, clínicas, centros de salud que incluyen actividades quirúrgicas y de hospitalización, no podrán implantarse a una distancia menor a setenta metros (70m), medidos horizontalmente a partir de la orilla del río en la cota de máxima crecida, hacia fuera de los cuerpos de agua.
- i) En un radio no menor a 100 m, alrededor de los predios donde se encuentren implantadas instituciones de Educación, Salud y de Servicios Sociales, no se podrán ubicar bares, karaokes, discotecas, o venta de licor.
- j) En un radio no menor a 200m de las instituciones de Educación, Salud y de Servicios Sociales, no se podrán implantar plantaciones agrícolas que usen agroquímicos tóxicos, talleres que produzcan ruido y contaminación, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable, rellenos sanitarios, estaciones de servicios, locales de almacenamiento y distribución de gasolina y cualquier material explosivo, torres de alta tensión y antenas de servicios telefónicos. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen los equipamientos señalados.
- k) Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular, en la presente ordenanza, en la normativa del Ministerio de Turismo,

Normas de Arquitectura y Urbanismo, y la Ordenanza del Subsistema de Manejo Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Rumiñahui.

- l) Los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso del suelo, expedido por la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana; informe ambiental favorable, expedidos por la Dirección de Protección Ambiental; informe vial y de tránsito, emitido por la Dirección de Transporte y Movilidad.
- m) Las gasolineras y estaciones de servicio tendrán una distancia mínima de 1.000m metros entre ellas. Una distancia de 500m desde oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados; así como, de centros de acopio de gas licuado de petróleo.

**CAPÍTULO IV
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO**

Art. 24.- Categorías de Usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos de suelo considerados, se plantean tres categorías de usos:

- | | |
|--------------------------|--|
| PRINCIPAL | Son los usos principales de la zona. |
| COMPLEMENTARIO PERMITIDO | Son usos complementarios con el uso principal. |
| PROHIBIDO | Son los usos no permitidos |

Art. 25.- Compatibilidad de los Usos del Suelo Urbano.- En el siguiente cuadro se detalla la compatibilidad de los usos del suelo urbano:

CUADRO No. 3: COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
R1 Residencial 1	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: RR • Residencial Combinado: RC1 • Equipamiento: E-1, E-2 • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Manufacturas: MD, MM • Protección Natural: PN 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R2, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-1, M-2, M-3 • Agro-Industrias: AI • Proyecto especial o estratégico PEE
R2 Residencial 2	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R1, RR • Residencial Combinado: RC1, RC2 • Equipamiento: E-1, E-2 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Manufacturas: MD, MM 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-1, M-2, M-3 • Agro-Industrias: AI • Proyecto especial o estratégico PEE
RC1 Residencial Combinado 1	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R1, RR • Residencial Combinado: RC1 • Equipamiento: E-1, E-2 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Manufacturas: MD, MM 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R2, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-1, M-2, M-3 • Agro-Industrias: AI • Proyecto especial o estratégico PEE
RC2 Residencial Combinado 2	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R1, RR, R2 • Residencial Combinado: RC1, RC2 • Equipamiento: E-1, E-2, E-3 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Manufacturas: MD, MM 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: RC3, RC4 • Múltiple: M-1, M-2, M-3 • Industrial • Equipamiento: E-4 • Agro-Industrias • Proyecto especial o estratégico PEE
RC3, RC4 Residencial Combinado 3, 4	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial Combinado: RC2 • Equipamiento: E-2, E-3, E-4 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Manufacturas: MD, MM 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R1, R2, RR, RC1 • Industrial • Equipamiento: E-1 • Múltiple: M-1, M-2, M-3 • Agro-Industrias • Proyecto especial o estratégico PEE
E-1, E-2 Equipamiento 1,2	<ul style="list-style-type: none"> • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R1, RR, R2 • Residencial: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial

		<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-1, M-2, M-3 • Agro-Industrias • Manufacturas: MD, MM • Proyecto especial o estratégico PEE
E-3, E-4 Equipamiento 3,4	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Franjas de protección: FP • Proyecto especial o estratégico PEE 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: RR, R1, R2 • Residencial Combinado: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Manufacturas: MD, MM • Equipamiento: E-1, E-2 • Agro-Industrias • Protección Natural: PN • Múltiple: M1, M2, M3
PEE Proyecto especial o estratégico	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento: E-3, E-4 • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Protección Natural: PN 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: RR, R1, R2, • Residencial Combinado: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Manufacturas: MD, MM • Equipamiento: E-1, E-2 • Agro-Industrias • Múltiple: M1, M2, M3
M-1, M-2 Múltiple 1, Múltiple 2 Comercio y servicios	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento: E-1, E-2 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R1, RR, R2 • Residencial: RC1, RC2, RC3, RC4 • Manufacturas: MD, MM • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-3 • Agro-Industrias • Proyecto especial o estratégico PEE
M-3 Múltiple 3, Comercio y servicios	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento: E-2, E-3 • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Múltiple: M2, M3 • Proyecto especial o estratégico PEE • Protección Natural: PN 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R1, R2, RR, • Residencial Combinado: RC1, RC2, RC3, RC4 • Equipamiento: E-1 • Múltiple: M1 • Industrial • Agro-Industrias • Manufacturas: MD, MM
IND Industrial (Bajo y mediano impacto)	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento: E-3, E-4 • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Agro-Industrias • Proyecto especial o estratégico PEE • Protección Natural: PN 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: RR, R1, R2, • Residencial Combinado: C1, RC2, RC3, RC4 • Equipamiento: E-1, E-2 • Industrial de alto impacto (Catálogo Ambiental Nacional Categoría IV) • Industrias peligrosas • Manufacturas: MD, MM • Múltiple: M-1, M-2, M-3
PN Protección del Patrimonio Natural	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA con autorización de la Dirección de Protección Ambiental • Recursos Naturales no renovables RNNR • Agrícola Residencial: AR 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: R1, RR, R2. • Residencial Combinado: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-1, E-2, E-3, E-4 • Manufacturas: MD, MM • Múltiple: M1, M2, M3 • Agro-Industrias • Proyecto especial o estratégico PEE

PA Patrimonio Arquitectónico Cultural	<ul style="list-style-type: none"> • Los usos complementarios permitidos, se acogerán a los usos principales del entorno inmediato, o en su defecto, se acogerán a los usos originales 	<ul style="list-style-type: none"> • Industrial • Agro-Industrias
---	---	---

SIMBOLOGÍA	
RR:	Uso Residencial Rural;
R1, R2:	Uso Residencial
RC1, RC2, RC3, RC4:	Uso Residencial Combinado
M1, M2, M3:	Uso Múltiple
MD:	Manufactura Domiciliaria
MM:	Manufactura Menor
IND	Industria de bajo Impacto, medio Impacto
PN:	Protección Natural
E1, E2, E3, E4:	Equipamiento
PA:	Patrimonio Arquitectónico Cultural
PEE:	Proyecto Especial o Estratégico

La compatibilidad para el Uso de Equipamiento en las categorías E-3 y E-4 y para el Uso Múltiple en las categorías, M-2 y M-3, requerirán informe favorable de las Direcciones de Protección Ambiental; Planificación y Participación Ciudadana; y, Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización; y de acuerdo al caso, de cualquier otra Unidad Municipal, de las cuales se requieran un informe técnico sobre una materia o tema determinado.

Los equipamientos de la ciudad requerirán el informe de compatibilidad de usos, condiciones de ocupación y edificabilidad; y, demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera. Estos informes serán emitidos por las Direcciones Municipales Competentes, previo a la aprobación por parte del Concejo Municipal del GADMUR.

La implantación de actividades afines, complementarias que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo el informe de la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana y demás Direcciones Municipales Competentes.

En todos los equipamientos es permitida la implantación de una unidad de vivienda, para efectos de actividades de conserjería.

CAPITULO V DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 26.- Parámetros de Zonificación.- La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, retiros laterales, retiro posterior, altura máxima de edificación (en metros y número de pisos), Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

Art. 27.- Zonificación en las Vías Arteriales.- Esta zonificación afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial hasta un fondo máximo de cuarenta metros, medidos a partir de la línea de fábrica del lote; su uso será múltiple.

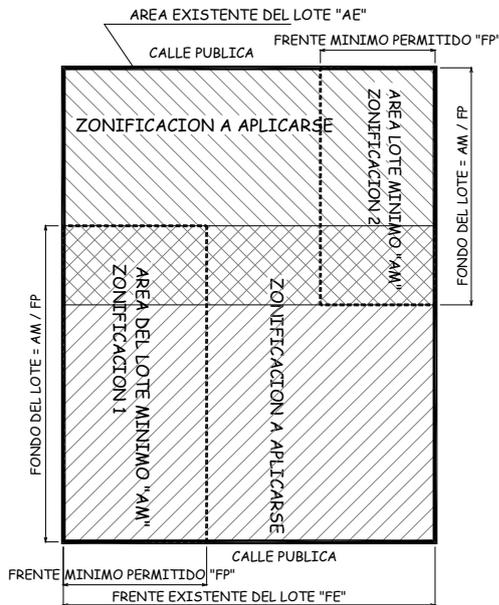
Art. 28.- Lotes con Dos o Más Zonificaciones.- Este tipo de lotes, podrán acogerse a cada zonificación hasta la longitud equivalente al fondo de lote mínimo, que se calculará al dividir, el área de lote mínimo para el frente mínimo permitido en la zona.

En el caso de existir un área remanente o traslapada, esta podrá acogerse a la zonificación más favorable para el propietario, pero respetará las condiciones de ocupación de tal zona, los retiros de cada vía.

Los predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cada una 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 los ejes con retiros frontales. Ver GRÁFICO No. 1 LOTES CON DOS ZONIFICACIONES.

Grafico No. 1 LOTES CON DOS ZONIFICACIONES O MAS



Art. 29.- Codificación de Zonificación.- Para cada zonificación, se establece un Código Alfanumérico, compuesto de una sigla alfabética y cinco dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- La sigla identifica la forma de ocupación:
 - A: Aislada.
 - B: Pareada.
 - C: Continua con retiro frontal.
 - C2: Continua en las dos primeras plantas, con retiro frontal y posterior, y con los retiros laterales que regirán a partir de la tercera planta.
 - D: Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior o patio de iluminación.
 - D2: Continua sobre línea de fábrica en las dos primeras plantas con retiro posterior; los retiros laterales regirán a partir de la tercera planta.
- Los dos primeros dígitos identifican el área del lote mínimo:
 - 10 Lote mínimo de 100 m2.
 - 20 Lote mínimo de 200 m2.
 - 30 Lote mínimo de 300 m2.
 - 40 Lote mínimo de 400 m2.

- 50 Lote mínimo de 500 m2.
- 70 Lote mínimo de 700 m2.
- 75 Lote mínimo de 750 m2.
- 100 Lote mínimo de 1.000 m2.
- 120 Lote mínimo de 1.200 m2.
- 150 Lote mínimo de 1.500 m2

- El último dígito determina el número máximo de pisos:
 - 2: máximo dos pisos
 - 3: máximo tres pisos
 - 4: máximo cuatro pisos
 - 5: máximo cinco pisos
 - 7: máximo siete pisos

Art. 30.- Retiros Menores a los Establecidos en la Zonificación.- Cuando la zonificación establece retiros que se contraponen al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 31.- Lotes con Superficie Menor al Lote Mínimo.- En el caso de que existan lotes de superficies menores a los lotes mínimos establecidos por la zonificación del sector, las edificaciones se sujetarán a los datos de altura máxima permitida, retiros, coeficientes de ocupación del suelo y coeficientes de utilización del suelo de esa zonificación. Si el lote no puede cumplir con las condiciones antes descritas, la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana, realizará el estudio del caso y determinará los parámetros de COS, CUS y de los retiros que se aplicarán.

Art. 32.- Incremento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- 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 del 10% del COS en planta baja.

El CUS se calculara como relación entre el área útil total construida y el área del terreno, y no puede ser mayor al CUS establecido por la zonificación del sector.

Para acogerse al incremento de edificabilidad en COS en planta baja, los proyectos deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

Art. 33.- Incremento del Número de Pisos.- Los predios ubicados en suelo urbano, cuya superficie total sea igual o mayor al lote mínimo de la zonificación asignada, y si tienen coeficiente de ocupación del suelo COS menor al normado, pueden incrementar un piso a la edificación,

siempre y cuando el Coeficiente de Uso del Suelo CUS, no sea mayor al asignado para esta zona; el CUS se calcula multiplicando el COS planta baja, por el número de pisos.

Para acogerse al incremento de número de pisos, todo proyecto debe respetar el uso de suelo, forma de ocupación, retiros, COS y CUS establecidos.

Cuando el COS en planta baja es más alto que el de la zonificación establecida, se debe contemplar que el Coeficiente de Uso de Suelo CUS, no sea mayor a lo establecido.

Art. 34.- Parámetros de Ocupación y Edificabilidad.- Para la edificación y habitabilidad del suelo, se determinan los siguientes parámetros:

- a) Para Edificación.- Los retiros de construcción de la edificación se expresa en metros lineales; el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en planta baja, se expresa en porcentaje; el Coeficiente de Ocupación del Suelo total (CUS) se expresa en porcentaje; y, la altura de la edificación se expresa en número de pisos y metros lineales.
- b) Para Habilitación del Suelo.- El área mínima de lote se expresa en metros cuadrados; y el frente mínimo del lote, se expresa en metros lineales.

Art. 35.- Casos cuando la Ocupación y Edificabilidad Asignada No es Aplicable.- La ocupación y edificabilidad no es aplicable en los siguientes casos:

- a) Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo asignados, o frentes menores o iguales a 12m, y cuando no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

1. Se adosarán al colindante del lado mayor del predio, adquiriendo el lote colindante los mismos derechos.
2. Mantendrán el retiro frontal de 5m al lado colindante mayor, y mantendrán el retiro frontal de 3m a lado menor del predio.
3. Se desarrollarán dentro de los Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo asignados (COS y CUS).

b) Cuando la relación entre el frente y fondo mínimo del lote no cumple con la proporción establecida de 1:3 y frentes menores o iguales a 12m, se procederá de la siguiente manera:

1. Se adosarán al colindante del lado mayor del predio, adquiriendo el lote colindante los mismos derechos.
2. El acceso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3m hasta una longitud de 30m; 6m de ancho, hasta una longitud de 60m; y, 8m de ancho hasta una longitud de 200m.
3. Mantendrán los retiros frontal y posterior asignados por la zonificación.
4. Se desarrollarán dentro de los Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo asignados (COS y CUS).

Art. 36.- Normas Técnicas de Ocupación del Suelo Urbano.- La ocupación del suelo urbano, se regirá a las normas detalladas en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 4: NORMAS TECNICAS DE OCUPACION DEL SUELO

CODIGO ZONA	FORMA DE OCUPACION	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAXIMA		Coeficiente de Ocupación del Suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMOS (metros)				
				Pisos	Metros			COS %	CUS %	F	L	L
A403-40	FO	400	14	3	9	40	120	5	3	3	3	6
A502-40		500	15	2	6	40	80	5	3	3	3	6
A502-50		500	15	2	6	50	100	5	3	3	3	6
A503-40		500	15	3	9	40	120	5	3	3	3	6
A503-50		500	15	3	9	50	150	5	3	3	3	6
A504-40		500	15	4	12	40	160	5	3	3	3	6
A702-30		700	18	2	6	30	60	5	3	3	3	6
A702-40		700	18	2	6	40	80	5	3	3	3	6

28 -- Edición Especial N° 121 -- Registro Oficial -- Martes 22 de abril de 2014

A703-40	A	700	18	3	9	40	120	5	3	3	3	6
A752-40		750	18	2	6	40	80	5	3	3	3	6
A705-50		700	18	5	15	50	250	5	3	3	3	6
A1002-30		1000	25	2	6	30	60	5	3	3	3	6
A1003-30		1000	25	3	9	30	90	5	3	3	3	6
A1003-40		1000	25	3	9	40	120	5	3	3	3	6
A1005-40		1000	25	5	15	40	200	5	3	3	3	6
A1007-40		1000	25	7	21	40	280	5	3	3	3	6
A1203-40		1200	25	3	9	40	120	5	3	3	3	6
A1502-30		1500	25	2	6	30	60	5	3	3	3	6
A1503-30		1500	25	3	9	30	90	5	3	3	3	6
A1505-40		1500	25	5	15	40	200	5	3	3	3	6
A2505-50		2500	30	5	15	50	250	5	3	3	3	6
A5007-40		5000	60	7	21	40	280	5	3	3	3	6
B202-40	B	200	10	2	6	40	80	5	0	3	3	6
B302-40		300	12	2	6	40	80	5	0	3	3	6
B302-50		300	12	2	6	50	100	5	0	3	3	6
B303-40		300	12	3	9	40	120	5	0	3	3	6
B303-50		300	12	3	9	50	150	5	0	3	3	6
*B303-40		300	12	3	9	40	120	3	0	3	3	6
B502-40		500	15	2	6	40	80	5	0	3	3	6
B503-40		500	15	3	9	40	120	5	0	3	3	6
B503-50		500	15	3	9	50	150	5	0	3	3	6
C503-50	C	500	15	3	9	50	150	5	0	0	3	0
C505-50		500	15	5	15	50	250	5	0	0	3	0
C2-505-50		500	15	5	15	50	250	5	0	0	3	0
D302-40	D	300	12	2	6	40	80	0	0	0	3	0
D302-50		300	12	2	6	50	100	0	0	0	3	0
D302-60		300	12	2	6	60	120	0	0	0	3	0
D303-50		300	12	3	9	50	150	0	0	0	3	0
D303-60		300	12	3	9	60	180	0	0	0	3	0
D303-80		300	12	3	9	80	240	0	0	0	3	0
D304-60		300	12	4	12	60	240	0	0	0	3	0
D503-40		500	15	3	9	40	120	0	0	0	3	0

D503-50		500	15	3	9	50	150	0	0	0	3	0
D505-50		500	15	5	15	50	250	0	0	0	3	0
D2-505-50		500	15	5	15	50	250	0	0	0	3	0
E-1	A	500	15	3	9	50	150	5	3	3	3	6
E-2	A	2500	30	5	15	50	250	10	5	5	5	10
E-3	A	5000	60	7	21	40	280	15	5	5	5	10
E-4	A	5000	60	7	21	40	280	15	5	5	5	10
M-1	A	500	15	3	9	50	150	5	3	3	3	6
M-2	A	2500	30	5	15	50	250	10	5	5	5	10
M-3	A	5000	60	7	21	50	350	15	5	5	5	10
PEE	A	5000	60	7	21	50	350	15	5	5	5	10
IND	A	2500	30	5	15	50	250	10	5	5	5	10
PN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FP	ANCHO VARIABLE – AFECTACIÓN SEGÚN CUADRO DE FRANJAS DE PROTECCIÓN											
ZR	PÁRAMETROS VARIABLES – VER PLANO No. 7 DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO. EN CASO DE USO RESIDENCIAL, SE PERMITIRÁ MÁXIMO UNA VIVIENDA POR CADA 150 m2 DE TERRENO; NO DEBERÁ SUPERAR UNA DENSIDAD NETA DE 180 Hab/Ha.											
LAS EDIFICACIONES UBICADAS EN LA AV. LOS SHYRIS, AVENIDA MARIANA DE JESÚS, AVENIDA GENERAL RUMIÑAHUI, AVENIDA GENERAL ENRÍQUEZ (DESDE LA CALLE SUCUMBÍOS HASTA LA CALLE ISLA SANTA FE) CON CÓDIGO DE OCUPACIÓN D2-505-50 Y C2-505-50, EN LAS DOS PRIMERAS PLANTAS SE IMPLANTARÁN DE FORMA CONTINUA Y EN LAS SIGUIENTES PLANTAS TENDRÁN RETIROS LATERALES DE 3 METROS.												
LAS MANUFACTURAS DOMICILIARIAS (MD) Y MANUFACTURAS MENORES (MM), SE ACOGERÁN A LOS PARÁMTEROS DE OCUPACIÓN DE CADA ZONIFICACIÓN ESTABLECIDA.												

CAPÍTULO VI DE LAS EDIFICACIONES

Art. 37.- Implantación de Edificaciones.- La implantación de las edificaciones se sujetarán a lo expuesto en esta Ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Rumiñahui.

Art. 38.- Altura de Edificación.- La altura de edificación asignada para cada zonificación, corresponde a la distancia vertical medida en metros, o su equivalente en número de pisos, según lo especificado en el CUADRO No. 4 NORMAS TÉCNICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO de esta Ordenanza.

En todos los casos, la altura se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepecho de terraza, cubierta de escaleras, ascensores, cuarto de máquinas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

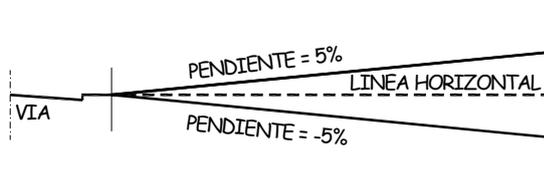
La altura de pisos en cualquier zonificación, podrá modificarse hasta un máximo de 3,50m, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones de infraestructura que demande el proyecto, respetando la altura mínima de entepiso establecida en las Ordenanzas Municipales. En ningún caso, dicha modificación superará la altura de edificación en metros. Todo proyecto que requiera esta modificación, presentará los justificativos técnicos respectivos al momento de aprobar el proyecto.

En los conos de aproximación de los aeropuertos y helipuertos, la altura de edificación definida en el PLANO No. 7 OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ecuador.

En zonas de uso industrial, la altura de edificación de las naves o galpones industriales se medirá desde el piso hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente de hasta cinco por ciento (5%) a partir del nivel de la acera. Ver GRÁFICO No.2 PENDIENTES DEL TERRENO PLANO.

Grafico No. 2 PENDIENTES DEL TERRENO PLANO



En terrenos planos o con pendientes positivas o negativas, menores a 30 grados (57,74%), la altura de edificación se medirá sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario, según la forma de ocupación, desde el nivel natural del terreno, con una tolerancia máxima de un metro (1m), hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación.

Art. 39.- Altura de Entre Pisos.- En todos los casos, la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural de mayor

descuelgue. La altura mínima de cualquier entrepiso es de 2,30m.

En techos inclinados se admite que la altura interna, sea de 2,10m, en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura de 0,80 m en el punto más desfavorable.

El mezzanine se cuantificará para el cálculo de número de pisos y/o altura de edificación.

Alturas diferentes a las generales constan en la normativa específica para cada uso.

Art. 40.- Variabilidad del Terreno y Pendiente Referencial.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico realizado por un profesional en la materia, 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, en el frente del lote, en el nivel de la acera, hasta el punto medio en el lindero posterior del mismo, en el nivel natural del terreno. Ver GRAFICO No. 3 VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL.

Grafico No. 3 VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL

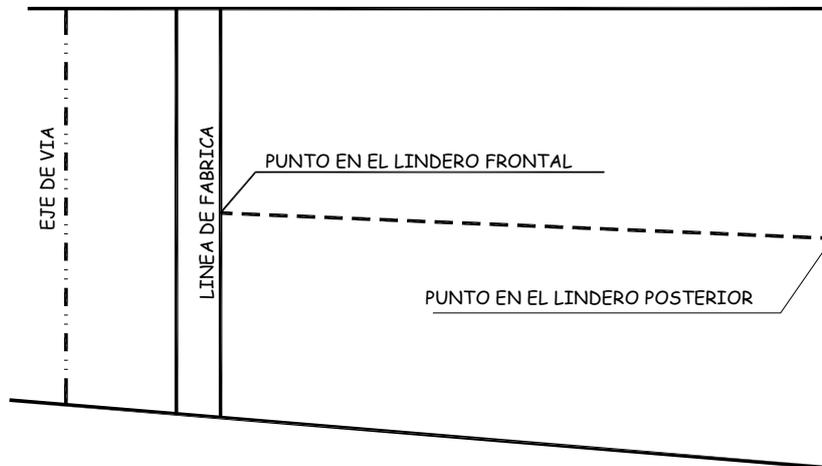


Grafico No. 4 PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES EN CORTE

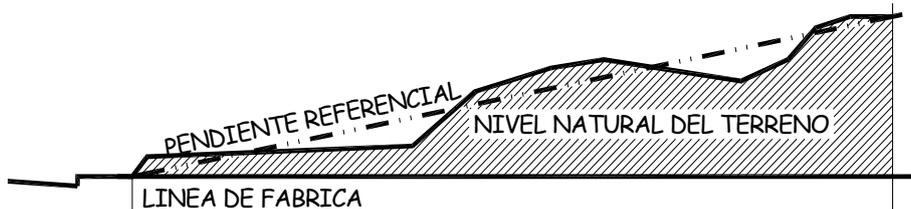


Grafico No. 5 PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES EN PLANIMETRIA

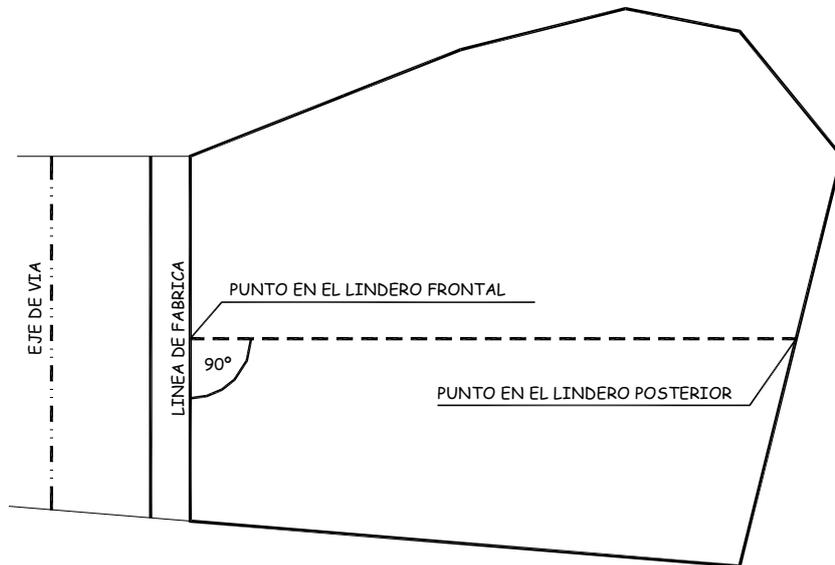
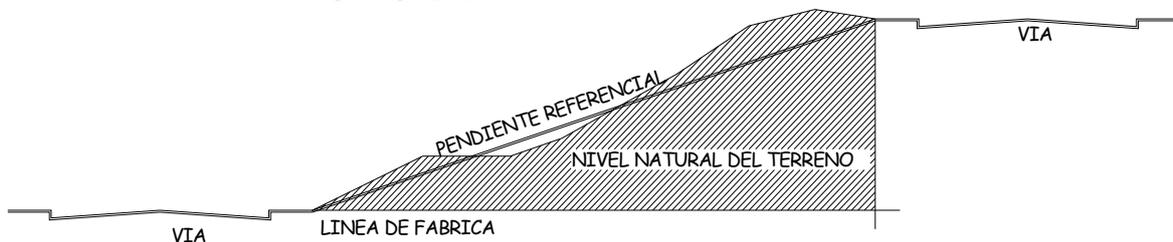


Grafico No. 6 CORTE DE PENDIENTE REFERENCIAL ENTRE VIAS



En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una perpendicular desde el punto medio del frente hasta la intersección con el límite posterior del terreno. Ver GRAFICO No. 4 PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES EN CORTE, GRAFICO No. 5

PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES EN PLANIMETRIA, GRAFICO No. 6 CORTE EN PENDIENTE REFERENCIAL ENTRE VIAS.

Art. 41.- Altura de edificación en Terrenos con Pendientes.- En terrenos con pendientes positivas o negativas, la edificación podría solucionarse de las siguientes maneras:

- a) Respetando el Nivel Natural del Terreno.- Las losas o niveles que se construyan asentados o elevados sobre el nivel natural, tendrán una tolerancia de un metro en la altura total. Ver GRAFICO No. 7 EDIFICACIONES ELEVADAS SOBRE NIVEL NATURAL, GRAFICO No. 8 EDIFICACIONES EXCAVADAS SOBRE EL NIVEL NATURAL, GRAFICO No. 9 EDIFICACIONES EXCAVADAS Y ELEVADAS SOBRE EL NIVEL NATURAL

Grafico No. 7 EDIFICACIONES ELEVADAS SOBRE NIVEL NATURAL

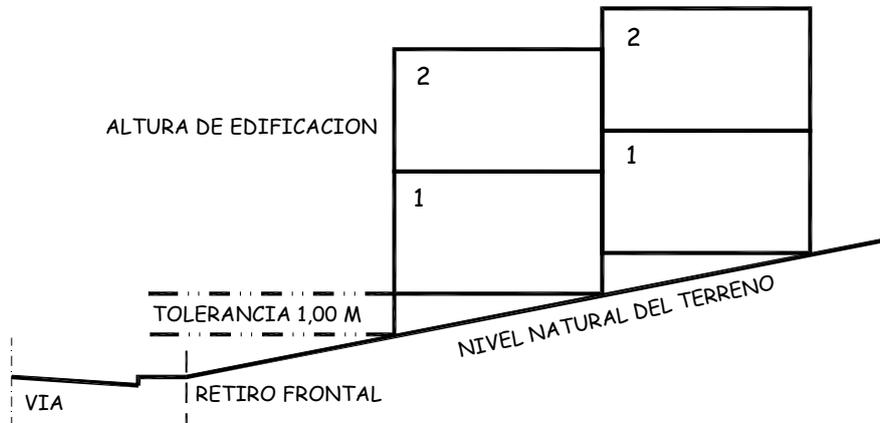


Grafico No. 8 EDIFICACIONES EXCAVADAS SOBRE EL NIVEL NATURAL

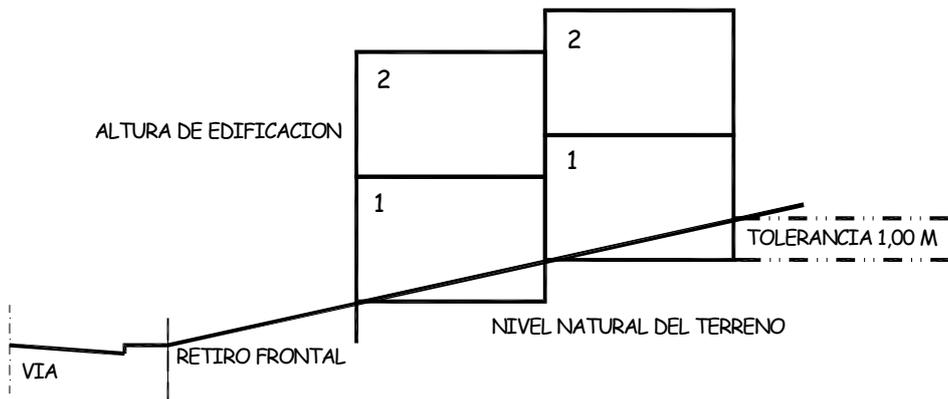
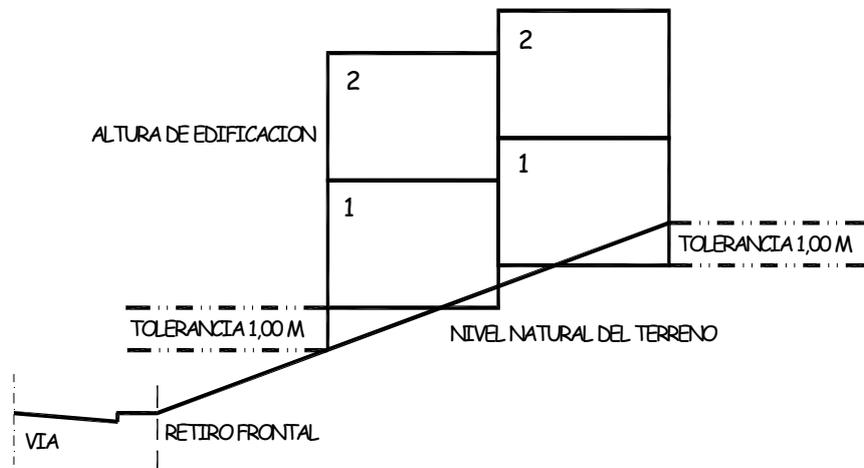


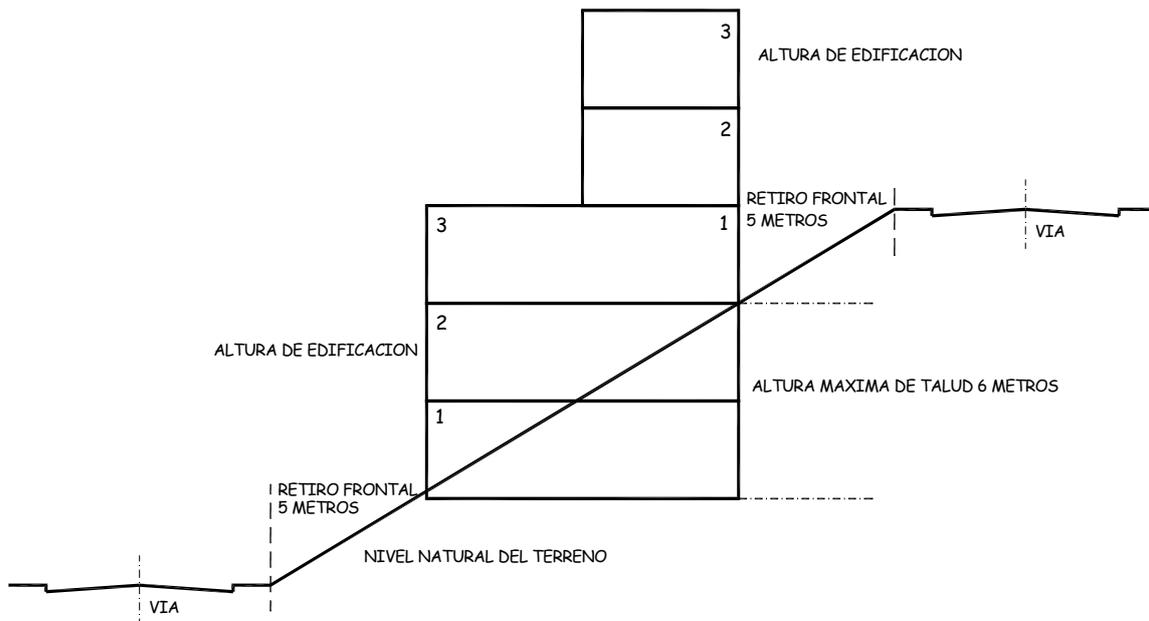
Grafico No. 9 EDIFICACIONES ELEVADAS Y EXCAVADAS SOBRE NIVEL NATURAL



La altura de edificación se mantendrá paralela a las plataformas conformadas del terreno y se medirá en cada bloque desde el primer nivel construido que se determine como planta baja (PB). Todos los niveles a partir de planta baja cuentan como pisos, tengan áreas computables o no computables.

- b) Sobre Plataformas Aterrazadas.- Cada plataforma define un bloque de construcción. Los cortes o excavaciones para conformar las plataformas no superarán los seis metros (6m) en el talud vertical, ver GRAFICO No. 10 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES CON RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA. Para incrementar esta altura, el promotor presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por un profesional responsable, previa a la obtención del Permiso de Construcción.

Grafico No. 10 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES CON RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA



En la primera plataforma próxima a la vía de acceso, la altura de la edificación se medirá en la intersección de la línea de fábrica o el retiro frontal con el nivel natural del terreno; tendrá una tolerancia máxima de un metro (1m) hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación. Ver GRÁFICO No. 11: IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES SIN RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE POSITIVA; GRÁFICO No. 12 IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES SIN RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE NEGATIVA; GRÁFICO No. 13: IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES CON RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE POSITIVA.

Grafico No. 11 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES SIN RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE POSITIVA



Grafico No. 14 EDIFICACIONES ATERRAZADAS (3 BLOQUES)
EN PENDIENTE POSITIVA

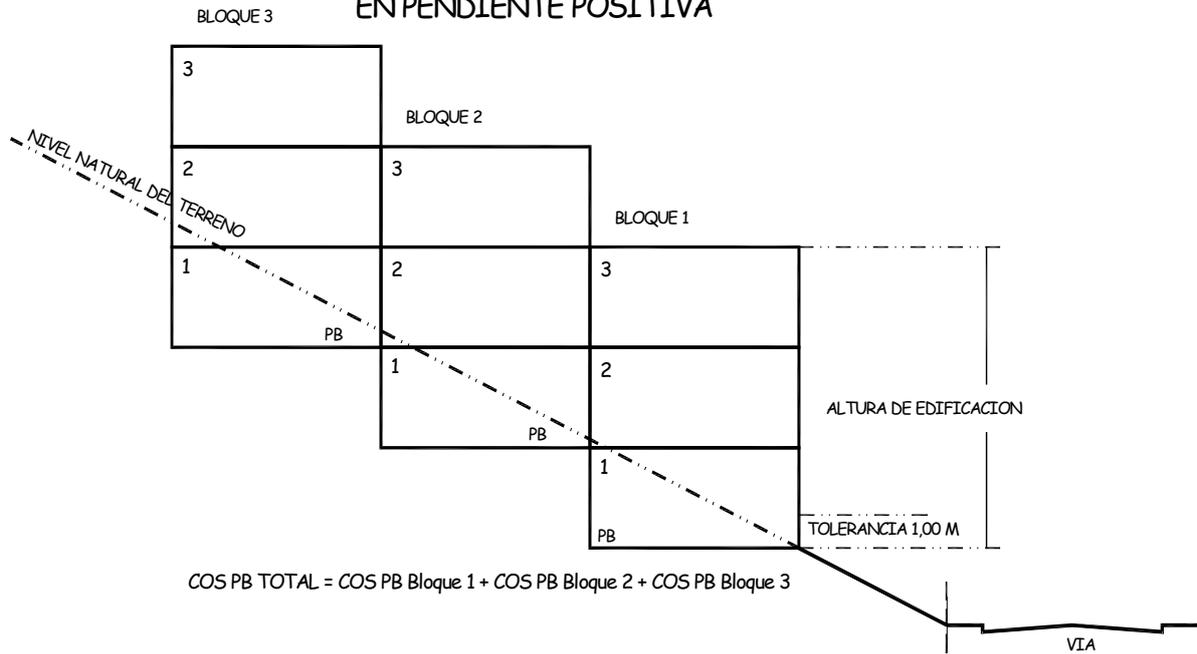
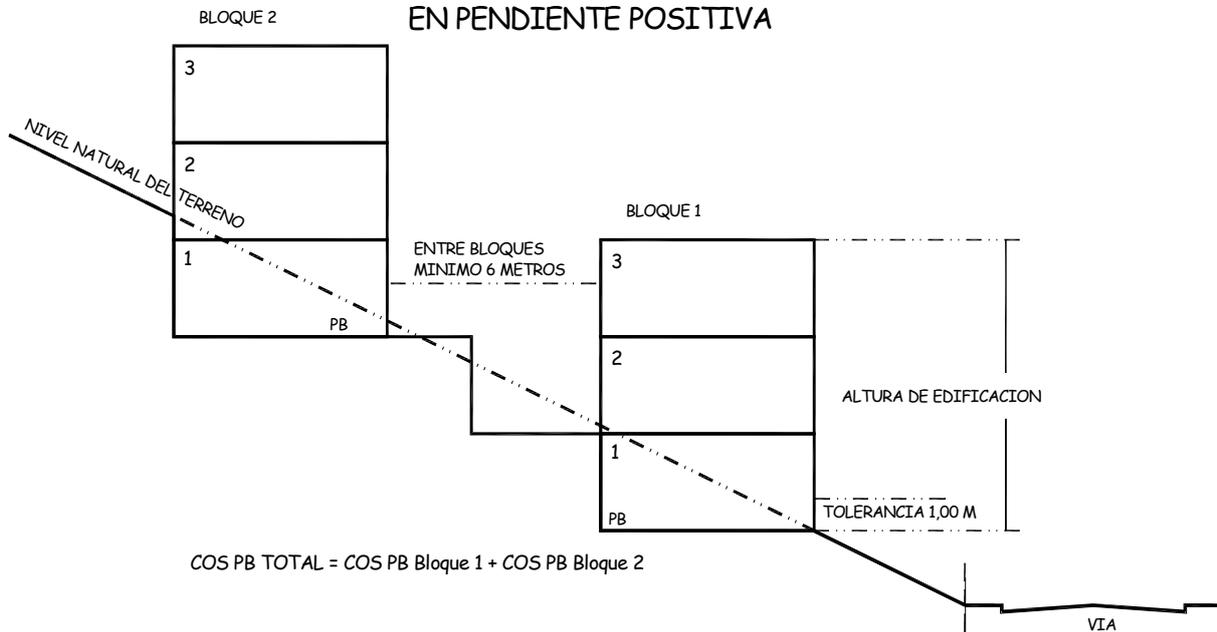
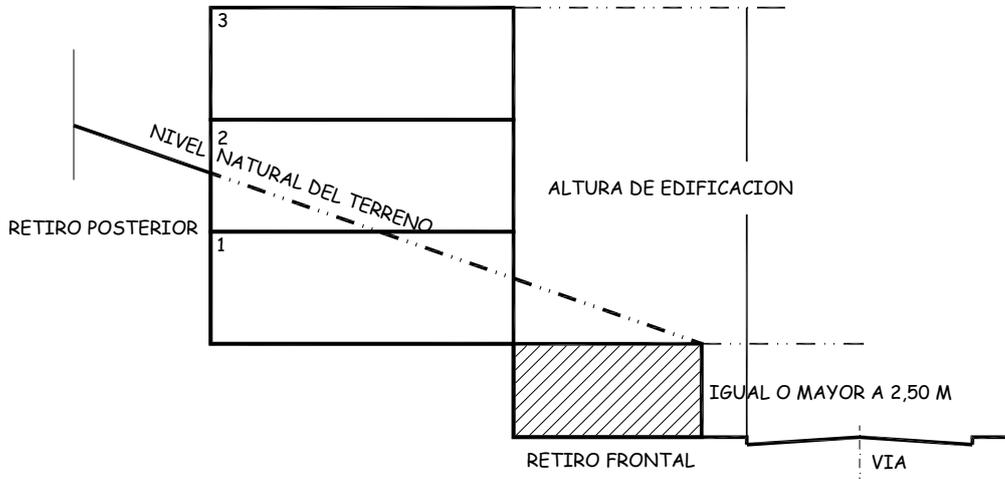


Grafico No. 15 EDIFICACIONES ATERRAZADAS (2 BLOQUES)
EN PENDIENTE POSITIVA



En terrenos con pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50 m de altura, medidos a partir del retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. Esta norma no es aplicable en las zonas con uso múltiple. Ver GRAFICO No. 16 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE POSITIVA.

Grafico No. 16 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE POSITIVA



En terrenos con pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50m de altura, medidos a partir del retiro frontal bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad máxima de 6m y bajo la rasante de la vía. La parte superior de la cubierta de esas construcciones debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, el mismo que se constituirá en planta baja (PB) y desde el cual se medirá la altura de edificación. A partir de ese 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, pero respetando la pendiente natural del terreno. Esta norma no es aplicable en las zonas con uso múltiple. Ver GRAFICO No. 17 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE NEGATIVA; GRAFICO No. 18 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL.

Grafico No. 17 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE NEGATIVA

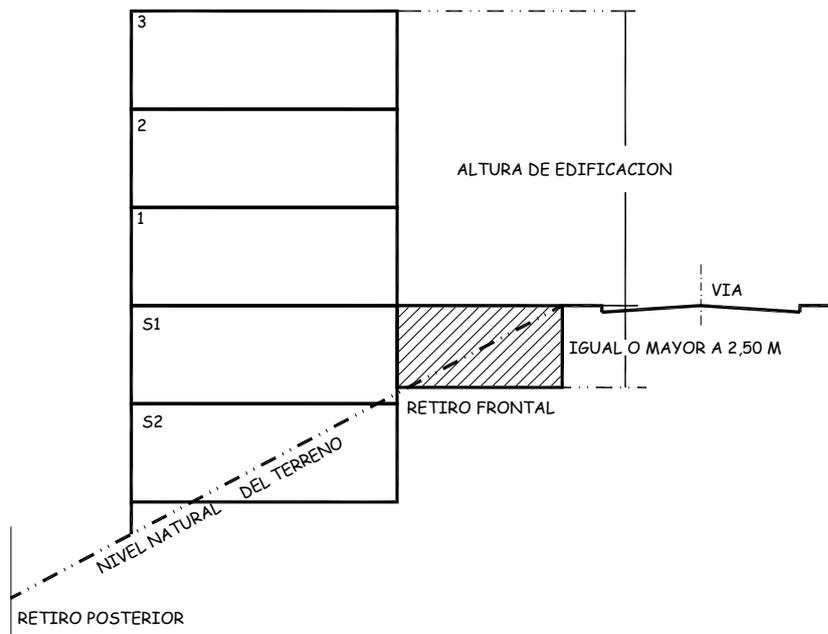
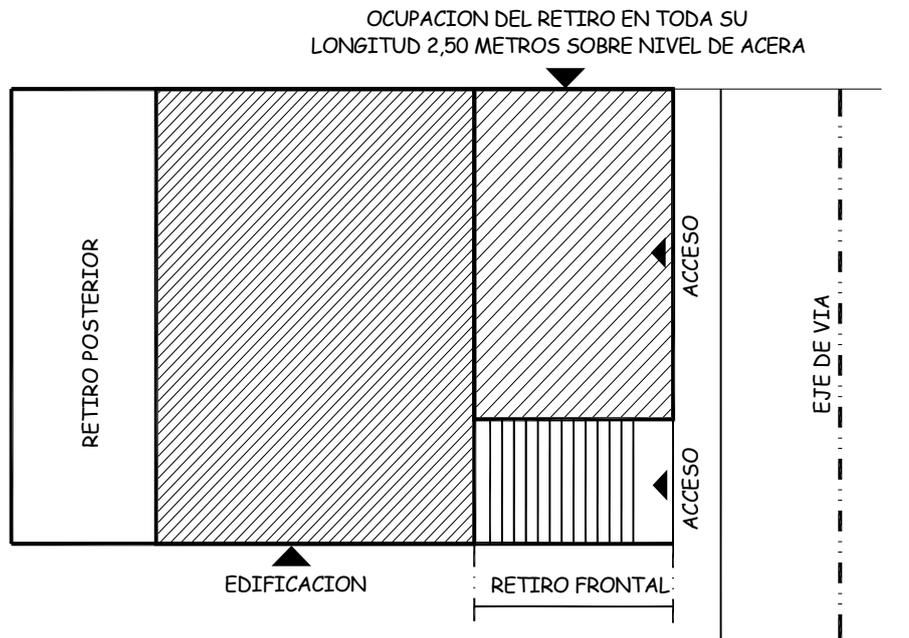
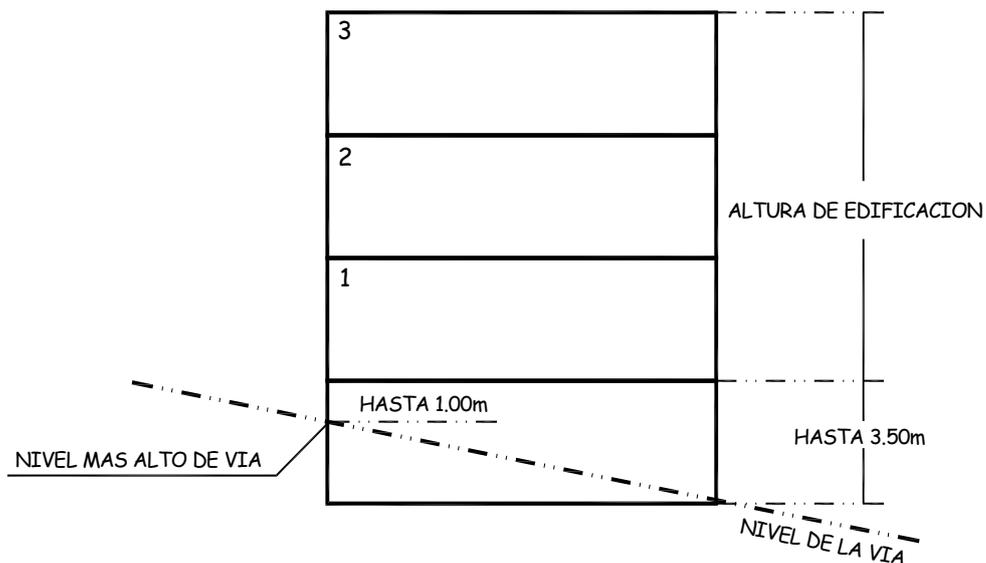


Grafico No. 18 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL



En terrenos con frente a vías inclinadas cuya pendiente sea mayor o igual al 10%, la planta baja de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro (1m), medido 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 3,50m., respetando los retiros reglamentarios. La altura de edificación se medirá a partir del nivel más alto de la tolerancia señalada. Ver GRAFICO No. 19 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES CON FRENTE A VIAS INCLINADAS.

Grafico No. 19 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES CON FRENTE A LAS VIAS INCLINADAS



En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas en el retiro frontal, la tolerancia máxima será de un metro y deben construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes; éstas serán accesibles y de uso público.

En edificaciones que se construyan sobre plataformas regulares, cada bloque de construcción debe respetar la altura máxima permitida y podrá tener un volumen construido como traslape entre bloques de un máximo de 50% del área de terraza, libre sobre el otro bloque; se retirarán la longitud mínima equivalente a un retiro en cada bloque, medidos desde la fachada frontal de cada bloque. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido. Este traslape no será considerado en la altura máxima permitida de cada bloque. El restante 50% de terraza será siempre espacio abierto.

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 escurran a los terrenos vecinos de niveles más bajos.

En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; desde el nivel de la calle, y los subsuelos tendrán limitación en servicios, los mismos que evacuarán sus aguas mediante las bombas de succión. El propietario asumirá los costos de la infraestructura para la solución de las aguas lluvias y servidas dentro del predio.

Art. 42.- Retiros Frontales.- Los retiros frontales en zonas con usos residenciales (R1, R2) deben ser encespados y arborizados. En ningún caso, se permite la ocupación de éstos retiros con edificaciones, salvo garitas de vigilancia. Los retiros frontales se pueden destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos, ocupando un máximo del 40% del frente del lote, mismo que pueden ser pavimentados.

En zonas con usos residenciales combinados (RC1, RC2, RC3, R3), los retiros frontales pueden ser tratados y considerados como estacionamientos, no tendrán cerramientos, ni obstáculo alguno.

Si un predio colinda con dos o más vías públicas observara el retiro frontal hacia cada uno de las vías determinados por la zonificación.

En estos retiros, se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos, desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso, con un ancho máximo de 3 m, éstas cubiertas serán inaccesibles.

Art. 43.- Retiros Laterales.- Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pueden adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3m, a las medianeras con losas planas inaccesibles o cubiertas inclinadas, cuyo cumbre no exceda los 3.5m de altura

Cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas accesibles, la altura máxima permitida será de un metro sobre el nivel natural del terreno.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no pueden adosarse a las medianeras. Se permitirá la ocupación de los retiros únicamente para implantar conserjería o guardiana en un área máxima de 25 m² de área útil, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia.

Art. 44.- Subsuelos.- En terrenos planos, se pueden desarrollar subsuelos 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 el subsuelo requerirá del estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por un profesional responsable, previa a la obtención del Permiso de Construcción.

Art. 45.- Cerramientos.- Los cerramientos frontales tendrán una altura mínima de 1.80m y máxima de 2.50m, deben diseñarse en armonía con el edificio y se aprobarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

Los muros divisorios entre predios, deberán construirse como cerramientos, hasta una altura máxima de 3m.

Los solares no edificados, deben cerrarse con una pared de mampostería hacia la vía pública de 2m de altura como mínimo, siendo de carácter provisional hasta que se ejecute la construcción definitiva.

Art. 46.- Voladizos y Balcones.- La construcción de voladizos, debe considerar las siguientes disposiciones:

- a) En las zonificaciones con retiros frontales, se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía, y hasta un máximo de 2m, sobre el retiro frontal.
- b) En los lotes cuya zonificación no tiene retiro frontal (a la línea de fábrica, tipo D), se permiten voladizos y balcones de hasta 1 metro, a partir del segundo piso cuya altura no será menor a 3 metros medidos desde la acera que tiene ancho igual o mayor a 1.50 metros. Si la vereda tiene el ancho menor a 1.5m, el ancho del voladizo o balcón no será mayor a 2/3 partes del ancho de la acera.
- c) Con excepción de lo especificado en la ordenanza especial de Centro Histórico, no se permiten voladizos y balcones para los siguientes casos:
 - Cuando las vías son menores a 10 m, o se consideren como pasajes peatonales, escalinatas.
 - Cuando las construcciones estén cerca, a menos de 1.50m de distancia de las líneas de distribución de la red eléctrica, no se permitirán voladizos o balcones, de ningún tipo.
- d) Sobre los retiros laterales y posteriores, no se permiten voladizos y balcones de ningún tipo, excepto sobre franjas de protección de quebradas, riberas de ríos y espacios del predio que no formen parte de los retiros

mínimos establecidos en el cuadro de Normas técnicas de ocupación del suelo, en cuyo caso, pueden tener un volado máximo de 2m.

- e) Se permiten elementos decorativos de fachada como: revestimientos de chimeneas, paredes, molduras, protección de ventanas y jardineras hasta un máximo de 20cm de volado, desde el plano vertical de la fachada.
- f) En todos los casos, el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el COS y CUS fijado por la zonificación respectiva.

Art. 47.- Culatas.- Todas las culatas de las edificaciones deben tratarse con materiales de acabados concordantes a las otras fachadas.

Art. 48.- Áreas No Consideradas para el Cálculo del COS y CUS.- Para el cálculo del COS y CUS, se excluyen las áreas de uso comunal tales como escaleras, circulaciones horizontales comunales, ascensores, ductos de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja, locales no habitables y estacionamientos en subsuelos; además, no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas en la normativa vigente sobre Propiedad Horizontal.

Art. 49.- Prohibición de Implantación en áreas de Riesgo (ZR).- Los proyectos, obras o edificaciones, cuyo uso esté destinado al funcionamiento de actividades de educación, salud, servicios sociales, estaciones de bomberos, tanques de almacenamiento de agua, represas, subestaciones eléctricas, plantas telefónicas, zonas residenciales con densidad mayor a 180 hab/ha, (una vivienda por cada 150 m² de área de terreno), viaductos o proyectos de transporte masivo de personas, cualquier infraestructura de equipamiento o que brinde un servicio público básico y esencial para la ciudad o el cantón, no podrán implantarse en:

- a) Terrenos afectados por fallas geológicas;
- b) Terrenos afectados por amenaza de erosión;
- c) Terrenos afectados por movimientos de remoción en masa;
- d) Terrenos con pendientes superiores de 30 grados;
- e) Terrenos afectados por amenazas graves de inundación;
- f) Terrenos afectados por peligros volcánicos.

Por ningún motivo, la Municipalidad autorizará, ni regularizará, proyectos, construcciones, edificaciones y ampliaciones destinadas para el uso residencial, en zonas de

riesgo y en general en zonas en las cuales se ponen en peligro la integridad o la vida de las personas.

No se autorizará la implantación y construcción de proyectos u obras de inversión pública en zonas de riesgo, o en zonas que pongan en peligro la seguridad de las personas, las colectividades y a la naturaleza. Excepto aquellas obras públicas, enfocadas a la prevención y mitigación de los riesgos, identificadas por la Municipalidad a través del informe correspondiente de la Dirección de Seguridad del GADMUR o la Secretaria de Gestión de Riesgos.

Art. 50.- Limitaciones a las Edificaciones sobre Laderas.- La construcción de edificaciones sobre laderas, deberá sujetarse a las siguientes limitaciones:

- a) No se permite la construcción de edificaciones sobre taludes o laderas, cuya pendiente natural del terreno, sea superior a 30 grados (57,74%) con respecto a la horizontal.
- b) No se permite la realización de cortes, para construir terrazas destinadas a la colocación de edificaciones en laderas con pendiente natural del terreno, cuyo ángulo de inclinación con respecto a la horizontal, sea superior a 30 grados (57,74%).
- c) Las edificaciones sobre laderas, serán construidas sobre las plataformas en forma aterrazada con altura máxima de 6m (2 pisos).
- d) Los muros entre terrazas de construcción, sobre laderas con pendiente inferior a 30 grados, deben construirse utilizando muros rígidos que garanticen factores de seguridad al volcamiento y deslizamiento; su altura no será mayor de 6m.
- e) Todas las terrazas de construcciones sobre ladera con pendiente inferior a 30 grados, deben realizarse totalmente en corte. No se permite la construcción de edificaciones sobre rellenos.
- f) La altura de edificación se mantendrá paralela a las plataformas conformadas del terreno y se medirá en cada bloque desde el primer nivel construido en planta baja (PB). Todos los niveles a partir de planta baja cuentan como pisos, tengan áreas computables o no computables. Ver GRAFICO No. 20 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES SOBRE LINEA DE FABRICA; GRAFICO No. 21 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES CON RETIRO FRONTAL.

Grafico No. 20 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES SOBRE LINEA DE FABRICA

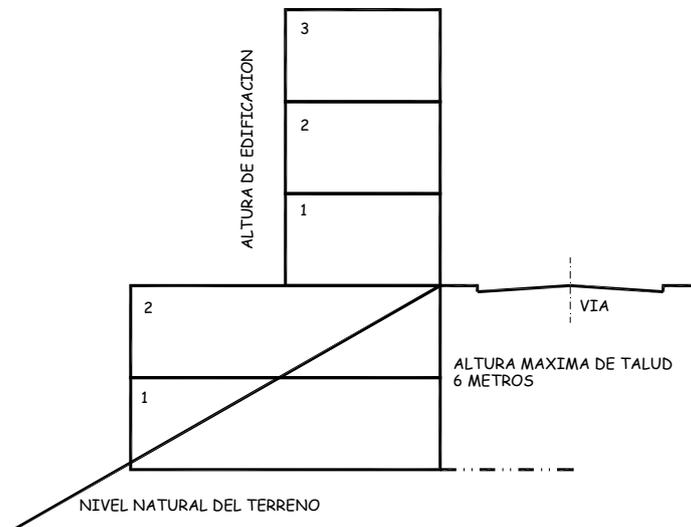
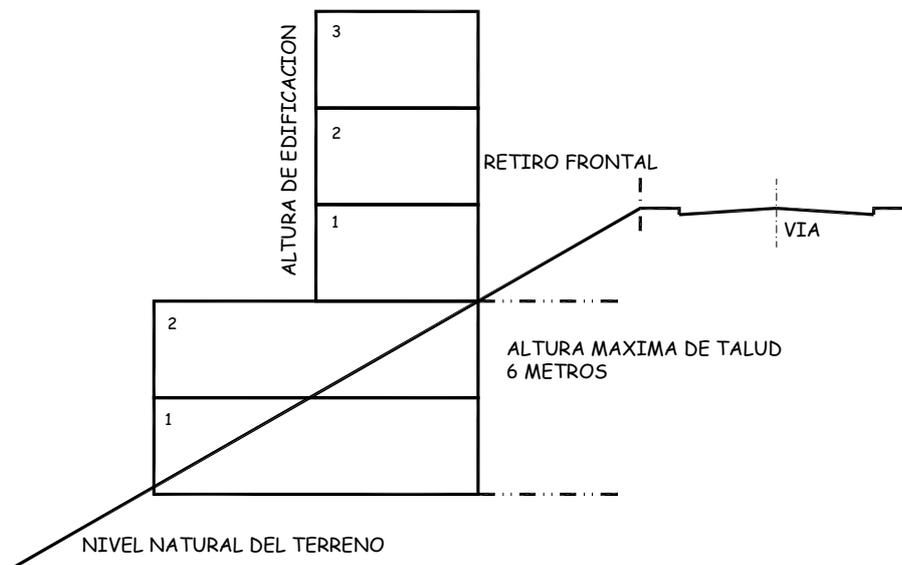


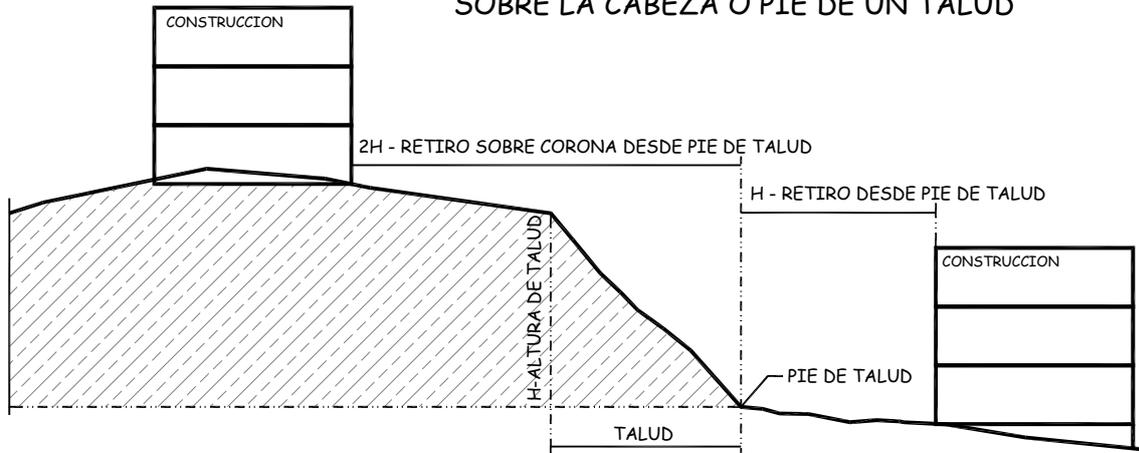
Grafico No. 21 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES CON RETIRO FRONTAL



Art. 51.- Retiros para Edificaciones Localizadas sobre la Corona o Pie de un Talud.- Los retiros que se aplicarán deben considerar lo siguiente: Ver GRAFICO No. 22 RETIROS PARA EDIFICACIONES LOCALIZADAS SOBRE LA CABEZA O PIE DE UN TALUD.

- El retiro para las edificaciones sobre la corona de un talud será $2H$, medidos en forma horizontal desde el punto inferior del pie de talud hasta el punto más sobresaliente de la construcción en planta baja, donde H es la altura de talud. En ningún caso el retiro será menor a 5m desde el borde superior de talud.
- El retiro para las edificaciones desde el pie de talud, será igual a H (altura de talud). En ningún caso el retiro será menor a 3m desde el pie de talud.
- Se podrá aplicar el retiro establecido en la zonificación correspondiente, siempre y cuando, el propietario del predio, realice las obras de ingeniería correspondientes, para garantizar la estabilidad del talud, mismas que deben estar respaldadas por un profesional en la rama de la ingeniería civil y conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Grafico No. 22 RETIROS PARA EDIFICACIONES LOCALIZADAS SOBRE LA CABEZA O PIE DE UN TALUD



Art. 52.- Retiros en los Cortes Próximos a Límites de Propiedad.- Cuando se realice un corte próximo al límite de un predio, el retiro mínimo entre el límite del predio y el pie del corte, debe ser igual a la altura o profundidad del corte. Este retiro no se aplica para las excavaciones de subsuelos de edificios en áreas consolidadas, siempre y cuando se construyan las obras de ingeniería requeridas para garantizar la estabilidad de los lotes vecinos, durante y después de la construcción.

Art. 53.- Limitaciones a los Rellenos sobre Depresiones y Quebradas.- La realización de rellenos sobre áreas de depresión o quebrada, está sujeta a las siguientes limitaciones:

- No se permite el relleno de depresiones o quebradas, cuando en ellas, se acumula agua durante las lluvias; cuando estas depresiones tienen pendiente superior al 20% (11 grados); o, cuando las quebradas desfogon agua lluvia.
- En todas las vías que se construyan sobre quebradas, donde se concentran caudales de agua, deben colocarse alcantarillas, cajas de derivación o puentes para permitir el paso de las corrientes.
- No se permite la construcción de estructuras que interfirieran los caudales de agua de quebradas, ríos o cualquier curso de agua.
- Para el caso de rellenos realizados sobre antiguas quebradas, se debe mantener un retiro de por lo menos 5m, medidos horizontalmente, desde el borde original de quebrada, hasta el borde de la construcción.
- No se permite la construcción de estructuras sobre antiguos cauces o quebradas rellenadas.

Art. 54.- Tipologías de Ocupación y Edificabilidad.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y los colindantes del terreno para cada una de las siguientes tipologías, establecidas en el CUADRO No.5 TIPOLOGIAS DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD, que se señala a continuación:

CUADRO No. 5: TIPOLOGIAS DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

TIPOLOGÍA	SIMB.	DEFINICIÓN
Aislada	A	Para edificaciones con retiro frontal, lateral y posterior.
Pareada	B	Para edificaciones con retiro frontal, un adosamiento lateral, un retiro lateral y posterior.
Continua	C	Para edificaciones con retiro frontal y posterior, se permite adosamiento a los colindantes laterales.
Sobre línea de fábrica	D	Para edificaciones únicamente con retiro posterior.

Art. 55.- Normas Generales para la Implantación de Estacionamientos.- Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

- a) El ingreso vehicular no puede ubicarse en las esquinas del lote, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres, ni pretilas, y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frente a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.
- b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera, con una tolerancia del 10% hasta 3m de ancho en dirección de la pendiente, a partir de la cual se producirá el cambio de pendiente de máximo 18%. (10 grados).
- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de 3m.
- d) Toda edificación, que al interior del predio tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos, una señal de alarma de luz y de sonido. Esta será lo suficientemente perceptible a la vista y audición de los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.
- e) Los lugares destinados a estacionamientos para personas con movilidad reducida y discapacidad, deben ubicarse próximos a los accesos de los locales o

edificaciones, y preferentemente al mismo nivel del acceso. Para aquellos casos, donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe solucionarse mediante rampas, de acuerdo a lo establecido en la norma NTE INEN 2245.

- f) Cuando se trate de ampliaciones de construcciones, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos, se exigirán los que técnicamente sean factibles, con excepción de aquellas que van a ser destinados a: cines; teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, coliseos, plaza de toros, estadios, mercados, universidades e institutos superiores, los que deberán cumplir con la normativa establecida. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza y que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.
- g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes. La pendiente de la rampa de acceso de la vía con la acera será desarrollada en máximo 0.60 m, a partir de los bordillos. No se permite la ocupación de aceras como estacionamientos de vehículos.

Art. 56.- Estacionamiento de Vehículos Livianos.- Los requerimientos mínimos de estacionamientos de vehículos livianos, de acuerdo a los usos de la edificación, se establecen en el CUADRO No.6:

CUADRO No. 6: NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS DE ACUERDO AL USO DE LA EDIFICACIÓN

USOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS	ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y OBSERVACIONES ADICIONALES
RESIDENCIAL			
Vivienda igual o menor a 65 m2 del área útil.	1 cada 2 vivienda.	1 cada 6 viviendas.	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2 de área útil.	1 cada vivienda.	1 cada 8 viviendas.	
Vivienda mayor a 120 m2 de área útil.	2 por cada vivienda.	1 cada 8 viviendas.	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Unidades de comercio menores a 50 m2.	No requiere.		
Comercios desde 51 hasta 250 m2.	1 cada 50 m2 de área útil.		
Comercios desde 251 hasta 500 m2.	1 cada 25 m2 de área útil.		
Comercios desde 501 hasta 1000 m2.	1 cada 20 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores

Comercios mayores a 1000 m2.	1 cada 15 m2 de área útil.		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Salones o locales de venta de comida preparada, restaurantes.	1 cada 10 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Oficinas en general.	1 cada 50 m2 de área útil.	1 cada 200 m2. de área útil.	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas Comerciales.	1 estacionamiento para vehículo pesado cada 200 m2 de construcción.	1 por cada 50 m2 de construcción.	Dentro del predio.
Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Entidades Financieras.	1 cada 30 m2 de área útil.		
Lubricadoras, lavadoras de autos, mecánicas.	1 cada 30 m2 de área de trabajo.		10% del área del lote para espera y visitas
Peñas, discotecas, bares, salones de banquetes y recepciones, cafés concierto.	1 cada 20 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Acopio y distribución de materiales pétreos para construcción, distribuidora de GLP de 500 a 3000 cilindros de 15 kg. Centros de acopio de GLP.	1 cada 150 m2 del área de terreno.		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Agencias, patios para distribución, venta de vehículos y maquinaria.	1 cada 20 m2 de área de exhibición construida o abierta.		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas de productos elaborados.	1 cada 150 m2 de área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.	1 cada 100 m2 de área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Hoteles	1 cada 50 m2 de área útil.		
Casas de huéspedes, hostales, residenciales	1 cada 100 m2 de área útil.		
Moteles	1 cada 20 m2 de área útil.		
Oficinas de Administración pública de carácter zonal, de ciudad y cantonal.	1 cada 30 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores
EDUCACIÓN			
Educación Inicial, Educación básica, Bachillerato unificado Básico.	1 cada 120 m2 de área útil.		Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio.
Centros de educación especial e inclusiva, centros de capacitación, institutos técnicos, escuelas taller,	1 cada 60 m2 de área útil.		Cinco módulos de estacionamiento para vehículos menores.

centros de investigación, centros artesanales y ocupacionales, sedes administrativas y dependencias de universidades.			
Universidades, Institutos de Educación superior, Escuelas de Educación superior.	1 cada 30 m2 de área útil.		Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
CULTURA			
Norma general.	1 cada 50 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Bibliotecas, museos y salas de exposiciones	1 cada 40 m2 de área útil.		
Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.	1 cada 10 m2 de área útil.		
SALUD			
Norma general.	1 cada 40 m2 de área útil.	60% para público.	
BIENESTAR SOCIAL			
Norma General.	1 cada 100 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
RECREATIVO Y DEPORTIVO			
Parque infantil, barrial, sectorial, zonal, de ciudad cantonal y zoológico.	1 cada 500 m2 de terreno.	1 cada 500 m2 de terreno.	Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores en: parque infantil, barrial, sectorial. Seis módulos para parques urbanos y cantonales.
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 cada 75 m2 de área útil		
Gimnasios y piscinas.	1 cada 40 m2 de área útil.		
Plaza de toros, hipódromos, galleras, velódromos, pistas de patinaje.	1 cada 10 m2 de área útil.		
RELIGIOSO			
Norma general.	1 cada 10 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamientos para vehículos menores.
SERVICIO DE SEGURIDAD			
Norma general.	1 cada 50 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

SERVICIOS FUNERARIOS			
Funerarias.	1 cada 10 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Cementerio	1 cada 20 m2 del área para sepultura.		
SERVICIO DE TRANSPORTE			
Norma general.	1 cada 50 m2 de área de terreno.		
INDUSTRIA			
Norma general.	1 estacionamiento para vehículo pesado cada 100 m2 de construcción.	1 por cada 100 m2 de construcción.	Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado. Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores.

Art. 57.- Estacionamientos en la Vía Pública.- Los estacionamientos localizados en la vía pública, se regirán conforme a los lineamientos establecidos en el Plan de Transporte y Movilidad del Cantón Rumifahui.

Art. 58.- Estacionamientos en Sitios Específicos Abiertos (playas de estacionamientos).- El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. Los estacionamientos no deben interrumpir los cruces peatonales; las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida; el acceso a predios privados; o, la disposición del mobiliario urbano y la arborización. Tampoco deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra; y de esta, a la otra acera.

En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50m.

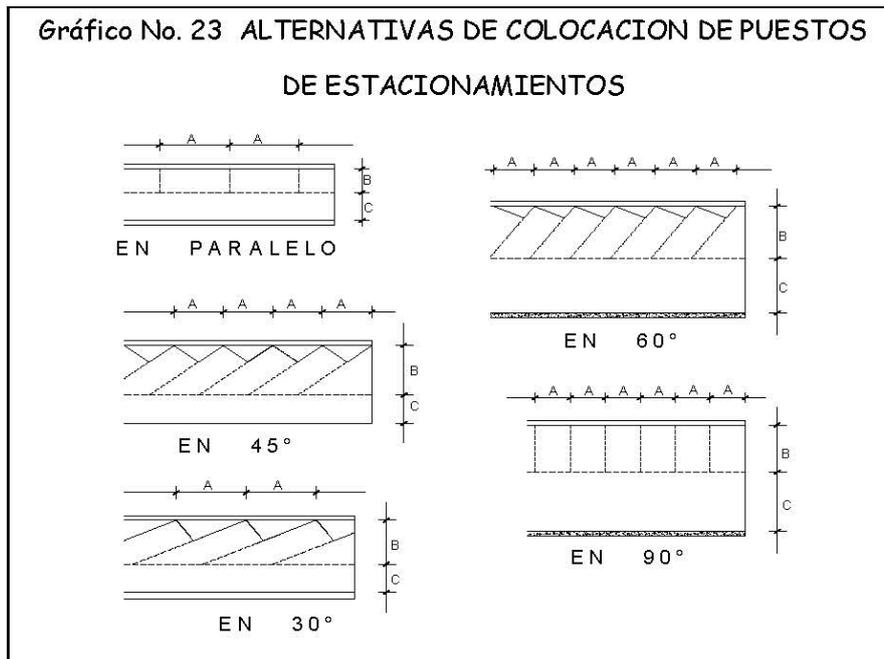
Art. 59.- Caso Especial- Para el caso de las edificaciones construidas sobre predios ya existentes, cuyo frente es igual o menor a 9m y, que no pueden cumplir con el número de puestos de estacionamientos exigidos en esta ordenanza, le compete al personal de la unidad técnica encargada de aprobar el proyecto, determinar y justificar el sitio y número de estacionamientos.

Art. 60.- Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamientos de Vehículos Livianos.- Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán por la forma de colocación de los mismos y de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO No. 7: DIMENSIONES MINIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

ALTERNATIVA DE COLOCACIÓN	DIMENSIONES		
	A	B	C
A 45°	3,40	5,00	3,30
A 30°	5,00	4,30	3,30
A 60°	2,75	5,50	6,00
A 90°	2,30	4,80	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

A, B y C corresponde a las dimensiones para cada forma de colocación de los puestos de estacionamientos conforme el GRAFICO No. 23 ALTERNATIVAS DE COLOCACION DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS.



Art. 61.- Áreas Mínimas de los Puestos de Estacionamiento para Vehículos Livianos.- Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se registrarán por las siguientes medidas:

CUADRO No. 8: AREAS MINIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS LIVIANOS

LUGAR DE EMPLAZAMIENTO	DIMENSIONES
Abierto por todos los lados o frente a un obstáculo	4,80m x 2,50 m
Con pared en uno de los lados	4,80m x 2,50 m
Con pared en ambos lados (caja)	4,80 m x 2,80 m

Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con movilidad reducida y discapacidad:

Ancho 3.5m = Área de transferencia 1m. + Área para el vehículo 2.5m
Largo 4.8m.

Art. 62.- Estacionamientos de vehículos pesados.- se realizará conforme las dimensiones establecidas en el siguiente cuadro.

CUADRO No. 9: DIMENSIONES PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHICULOS PESADOS

NORMA GENERAL PARA DIMENSION DE ESTACIONAMIENTOS	
Longitud mínima de parqueo	Longitud del vehículo + ancho del vehículo (2.6m.) + 0.40 m. de tolerancia (camiones).
Camiones articulados	Ancho mínimo de las circulaciones 6m
Camiones rígidos	Ancho mínimo de las circulaciones 9m.
Radio de giro	26m
Formas de estacionamiento	30°, 45°, 60°, 90° y en forma paralela. Ver Cuadro No. 10: AREAS MINIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VEHICULOS PESADOS

Cuadro No. 10: AREAS MINIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VEHICULOS PESADOS

TIPO DE VEHICULO	INCLINACIÓN DEL PARQUEO														
	90°			60°			45°			30°			Paralelo		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C
	metros			metros			metros			metros			Metros		
Pesado	3	10	8	5.5	10.15	8	4.2	9.2	6	6.2	7	6	12	3	6
Tipo A	3	18	12	3.5	17	12	4.2	14.85	9	6.2	11.7	9	22	3	9
Tipo B	3	14	12	3.5	13.6	12	4.2	12	9	6.2	9.85	9	17	3	9

SIMBOLOGÍA
 Tipo A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes.
 Tipo B: Tracto-camiones, semi-remolques, remolques
 A-ancho, L-largo, C-carril de circulación

Art. 63.- Supresión de Barreras Arquitectónicas para Personas con Movilidad Reducida y Discapacitados.- En todo edificio de acceso libre al público, se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera arquitectónica que impida la libre circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida.

**CAPÍTULO VII
DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Art. 64.- Programas de Vivienda de Interés Social.- Son los planificados y ejecutados por el sector público o privado, en forma individual o conjunta, de acuerdo a la normativa y reglamentación del MIDUVI, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la normativa vigente que regula el ámbito de vivienda de interés social y las ordenanzas del GAD Municipal Rumiñahui.

Los proyectos de Vivienda de interés social, en sus etapas de factibilidad y planificación, permisos y aprobación, ejecución, y enajenación, cumplirán con lo estipulado en la presente Ordenanza; así como, en la Ordenanza de Fraccionamientos y Restructuraciones, Ordenanza de Propiedad Horizontal, Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras Ordenanzas Municipales.

Serán ejecutados bajo la dirección técnica y responsabilidad de un profesional de la Arquitectura o Ingeniería Civil, de acuerdo a lo establecido en las leyes del ejercicio profesional respectivo.

Art. 65.- Condiciones especiales de Implantación de los Programas de Vivienda de Interés Social.- Estos programas se podrán implantar y ejecutar únicamente al interior de las áreas urbanas del Cantón.

La Dirección de Planificación y Participación Ciudadana del GADMUR, es la dependencia municipal encargada de establecer la zonificación de uso residencial dentro del área urbana, donde podrán ser implantados los proyectos de vivienda de interés social.

Los terrenos donde se implanten los proyectos de vivienda de interés social, deberán cumplir con las siguientes características:

- a) No estar implantados en zonas de riesgo, que pongan en peligro la integridad o vida de las personas.
- b) No tendrán pendientes superiores a 30 grados; además, se considerarán los aspectos de orden técnico reglamentados por esta Ordenanza;
- c) No estarán en áreas de Protección Natural o Patrimonio Arquitectónico Cultural;
- d) Deberán presentar un nivel freático menor a 1m; y,
- e) El suelo debe presentar una capacidad de resistencia acorde a la carga que impartirá el proyecto.

Art. 66.- Calificación de Programas de Vivienda de Interés Social.- Realizar tal proceso de calificación le corresponde al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI):

- a) La emisión del informe de calificación de proyectos inmobiliarios de interés social;
- b) La calificación de quienes apliquen al bono de vivienda entregado por el MIDUVI;
- c) La autorización de la línea de crédito al promotor, canalizada por el Banco del Estado.

La municipalidad del Cantón Rumiñahui, considerará proyectos habitacionales de interés social, a los que estén calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) como Proyectos de Vivienda Social, de conformidad al "Reglamento de Calificación de Proyectos Inmobiliarios de Vivienda Social".

Art. 67.- Asociación de Tierras.- El o los propietarios de solares no edificados, podrán asociarse para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social, siempre y

cuando cumplan con los parámetros de calificación y aprobación como beneficiarios del bono de vivienda social, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Art. 68.- Tipos de Proyectos de Vivienda de Interés Social.- Los Proyectos de vivienda de interés social se clasifican en:

- a) Proyecto de Conjunto Habitacional de Vivienda de Interés Social.- Consiste en la construcción de las soluciones habitacionales propuestas incluyendo las obras básicas de infraestructura, establecidas en la Ordenanza de Propiedad Horizontal.
- b) Proyecto de Vivienda en Lote Propio.- Consiste en la construcción de una vivienda de interés social en el lote de propiedad del usuario. Las especificaciones de tal construcción, observarán las normas señaladas en las Ordenanzas Municipales.
- c) Proyecto de Mejoramiento de Vivienda.- Consiste en la ejecución de mejoras de carácter prioritario, sin las cuales, la calidad de la vivienda es deficitaria.

Art. 69.- Ocupación y Uso del Suelo.- Los proyectos de vivienda de interés social cumplirán con los siguientes parámetros técnicos:

- a) En ningún caso el COS en planta baja será mayor a 60%.
- b) El espacio destinado a áreas verdes y comunales, se establecerá en función de la capacidad receptiva del proyecto y, en ningún caso será menor al 15% del área útil del terreno.
- c) El área destinada a vías no superará el 20% del área total del terreno.
- d) En caso de fraccionamientos, los lotes serán de preferencia regulares y perpendiculares a las vías. El lote mínimo será de 72m²; frente mínimo 6m; y, la relación frente-fondo no será mayor 1:3.
- e) Las áreas comunales cubiertas, se establecerán en función del número de viviendas de acuerdo al cuadro de "REQUERIMIENTOS DE LOS ESPACIOS DE USO COMUNAL", contenido en la Ordenanza de Propiedad Horizontal.
- f) El área destinada a los parqueaderos, cumplirá lo dispuesto en el Cuadro No. 6 NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS DE ACUERDO AL USO DE LA EDIFICACIÓN, Cuadro No. 7 DIMENSIONES MINIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS y Cuadro No. 8 AREAS MINIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS LIVIANOS. Para el cálculo de número de parqueaderos se estimará la proyección total del área de vivienda.
- g) La distancia entre las playas de estacionamientos y las viviendas no deberán ser mayor a 200m.

h) Si el proyecto presenta vivienda en altura, se tomará en cuenta la distancia entre edificios para evitar áreas con poco asoleamiento, la distancia entre bloques en ningún caso será menor a 6m.

i) Los proyectos priorizarán los desplazamientos peatonales, se deberá prever áreas centralizadas de estacionamientos tanto para los residentes como para visitantes, procurando tener una distribución equilibrada de las mismas dentro del proyecto.

CAPITULO VIII AREAS VERDES, PARQUES Y JARDINES

SECCION PRIMERA: DEFINICION Y CLASIFICACION

Art. 70.- Definición de áreas verdes.- Para efectos de esta Ordenanza se consideran áreas verdes los espacios destinados a plantación de árboles y jardinería, los parques urbanos, franjas de protección natural, las áreas de protección de ríos y quebradas, franjas de protección de las áreas industriales, los jardines en plazas, en redondeles y parterres, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, así como los elementos de jardinerías instalados en las vías públicas.

Estas normas serán de aplicación también para los jardines y espacios verdes de propiedad privada.

Se considera arborizado urbano a cualquier espécimen vegetal de porte arbóreo o arbustivo situado en suelo de uso público y privado.

Art. 71.- Clasificación.- Áreas verdes se clasifican en:

1. Por tipo de propiedad en:
 - a) Áreas verdes públicas.
 - b) Áreas verdes privadas.
2. Por su extensión y uso:
 - a) Parques Urbanos igual o mayor a 75.000 m².
 - b) Parques zonales con extensión comprendida entre 15.000 y 75.000 m².
 - c) Plazas ajardinadas de extensión comprendida entre 5.000 y 15.000 m².
 - d) Plazoletas y jardines, con el área menor a 5.000 m².
 - e) Parterres arborizados o ajardinados a lo largo de la avenida o sus tramos.
 - f) Taludes con el pendiente más de 30°, en los cuales no se permitirá ningún tipo de construcción u obra en general, aptos para la reforestación con las especies nativas de árboles.
 - g) Franjas de protección de ríos, quebradas, canales de agua, redes de alta tensión, redes matrices de agua potable y colectoras de alcantarillado, franjas de

protección de las áreas industriales, de propiedad público o privado.

h) Arborizado sobre las aceras o vías peatonales.

i) Isletas y redondeles.

Art. 72.- Consideraciones generales.- son las siguientes.

a) En todos los predios, las superficies libres de edificaciones, tendrán como mínimo el setenta por ciento (70%) del área con vegetación natural.

b) Para conservar y mejorar el ambiente, todo promotor de nueva urbanización o conjunto habitacional, deberá, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25 m² edificados.

c) Toda persona, institución pública o privada, propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío con maleza o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales.

d) Al interior de las áreas verdes los usuarios deberán cumplir las instrucciones que al respecto de uso, convivencia y prohibiciones, figuren en anuncios, rótulos y señales; deberán observar un comportamiento y conducta correctos que no atente a la convivencia y los bienes públicos.

e) Los lugares que se definen como áreas verdes en la presente Ordenanza, por su calificación de bienes de dominio y uso público, no podrán ser objeto de privatización de uso en actos organizados que por su finalidad, contenido, características o fundamento, presuponga su utilización con fines particulares. Cuando por motivos de interés colectivo se autoricen en dichos lugares actos públicos, los organizadores deberán tomar las medidas preventivas para que la afluencia de personas no cause daños en las plantas y mobiliarios urbanos, así como, para la limpieza del área. En todo caso, tales autorizaciones deberán ser solicitadas con anticipación en la Municipalidad.

f) El uso de las áreas verdes, también se regirá por la Ordenanza de Arquitectura y Urbanismo en el capítulo correspondiente a "NORMAS DE USO Y PROTECCION DE AREAS VERDES Y ARBORIZADO URBANO", así como a aquellas ordenanzas municipales relacionadas.

SECCION SEGUNDA FRANJAS DE PROTECCION

Art. 73.- Franjas de protección en taludes de quebradas.- Cuando la pendiente de un talud de quebrada sea mayor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes, la franja de protección será de 10m, medidos horizontalmente, desde el borde superior de quebrada.

a) En caso que la pendiente de talud tenga más de 30 grados y sea inestable, la franja de protección será de 15m.

b) En caso que la pendiente de talud tenga menos de 30 grados y sea inestable, la franja de protección será de 10m.

c) Si el talud corresponde al corte de una vía, se aplicarán las normas de estabilidad, conforme las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, y se respetará el correspondiente derecho de vía reglamentarios.

d) Todos los taludes cuya altura sea menor a 5m y no requieran obras de ingeniería para su estabilidad, deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral, y su parte superior debe estar libre de humedad.

e) En el caso de haber realizado el relleno de una quebrada, y esta se encuentre habilitada como vía, los lotes mantendrán un retiro de 5m desde el borde original de quebrada. El área sobre el relleno, podrá utilizarse para los parqueaderos o espacios verdes.

f) Dentro de la franja de protección en taludes de quebradas, no se permitirá ningún tipo de edificación, se puede ubicar los parqueaderos, vías de acceso, arborizado y las obras de paisajismo.

Art. 74.- Franjas de Protección de Cuerpos de Agua, Ríos, Lagunas, Canales de Riego.- El manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas tiene el propósito de conservar los recursos naturales y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

a) Franja mínima de 10m a cada lado, medidos horizontalmente a partir de la orilla del río en la cota de máxima crecida, hacia fuera del lecho y a lo largo de los cuerpos de agua.

b) Los ríos Santa Clara, San Pedro y Rio Pita dentro del área urbana tendrán franja de 25m a cada lado; en el área rural, esta franja se extenderá a 50m.

c) Cuando un cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o con una inclinación mayor a 30 grados, el área de protección se extenderá a toda el área comprendida entre los bordes superiores de talud; y, la franja de protección será de 10m a cada lado, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

d) Se prohíben obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o quebradas; así como, en los terrenos inundables, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan obras de ingeniería para mejoramiento de cursos de aguas.

e) Dentro de la franja se permitirán los parqueaderos, vías de acceso, áreas arborizadas y obras de paisajismo.

Art. 75.- Franjas de Protección de las Áreas Industriales.- El propósito principal de la franja, es mitigar el impacto visual, acústico y de emisiones, producido por la actividad industrial y mejorar la calidad de vida en las zonas de influencia directa.

- a) En el área urbana, la franja mínima es de 10m de ancho, medidos horizontalmente desde límite externo del predio, hacia el interior del mismo, y a lo largo de los linderos con calles públicas, o predios con cualquier uso diferente al industrial.
 - b) En el área rural, para las actividades agro-industriales, las de tipo extractivo y las de almacenamiento, la franja perimetral de protección, se determinará de acuerdo con los análisis y normas técnicas ambientales, y en ningún caso será menor a 25m.
 - c) La franja de protección puede ser usada para los parqueaderos y accesos vehiculares, hasta un 50% de su área.
- b) Las redes matrices de agua potable y colectoras de alcantarillado, tendrán una franja de 5m a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de la red, aplicado a todo el largo de la misma; no se permitirá arborización y ningún tipo de edificación, construcción o estructura sobre la franja; se permite únicamente vegetación baja o arbustiva.
 - c) Los cursos de agua entubados tendrán una franja de protección de 5m a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde u orilla original del curso de agua; y, esta franja podrá utilizarse para parqueaderos, accesos, vías o espacios verdes.

Art. 76.- Franjas de Protección de las Redes de Infraestructura.- Las franjas que se generen por la implantación de redes de infraestructura, se sujetarán a los siguientes parámetros:

- a) Las redes eléctricas de alta tensión tendrán una franja de servidumbre, su ancho será en relación al nivel de

Art. 77.- Ancho Mínimo de las Franjas de Protección en el Área Urbana.- A continuación se detallan los retiros mínimos de franjas de protección:

CUADRO No. 11: ANCHO MINIMO DE LAS FRANJAS DE PROTECCION EN EL AREA URBANA

CURSO DE AGUA	DIMENSIONES DE LA FRANJA (Medidos horizontalmente)
Rio Santa Clara	25 metros a cada lado, medidos desde la orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Rio San Pedro	25 metros a cada lado, medidos desde orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Rio Pita	25 metros a cada lado, medidos desde la orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Los demás ríos en el área urbana	10 metros a cada lado, medidos desde orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Quebradas	10 metros, medidos desde el borde superior a cada lado de la quebrada.
Franjas de retiro de las redes de alta tensión nivel de voltaje 230 kv	15 metros a cada lado, desde el eje de la línea eléctrica de alta tensión.
Franjas de retiro de las redes de alta tensión nivel de voltaje 138 kv	10 metros a cada lado, desde el eje de la línea eléctrica de alta tensión.
Franjas de retiro de las redes de alta tensión nivel de voltaje 69 kv	8 metros a cada lado, desde el eje de la línea eléctrica de alta tensión.
Red matriz de agua potable	5 metros a cada lado, desde el eje de la red matriz de agua potable.
Red colectora de alcantarillado	5 metros a cada lado, desde el eje de la red colectora de alcantarillado.
Cursos de agua entubados o embaulados	5 metros medidos, desde el borde u orilla original del curso de agua entubado y embaulado.
Franjas de protección de áreas industriales	10 metros, medidos desde el lindero del predio hacia su interior.

Ver PLANO No. 07: OCUPACION DEL SUELO URBANO.

**SECCION TERCERA
AREAS VERDES**

Art. 78.- Creación de Nuevas Áreas Verdes.- Las áreas verdes o jardines podrán crearse por iniciativa pública o privada, considerando la localización, y la clasificación de uso de protección ecológica y normativa específica; se sujetará a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás ordenanzas municipales vigentes.

Art. 79.- Áreas Verdes en Urbanizaciones y Conjuntos Habitacionales.- Las áreas verdes en urbanizaciones y conjuntos habitacionales, se sujetaran a las siguientes regulaciones:

- a) El área verde que se contemple en las urbanizaciones y conjuntos habitacionales aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Rumiñahui, deberá ser ajardinado por cuenta del promotor del proyecto, quien tiene la obligación de mantener y reponer las distintas especies, hasta la devolución del Fondo de Garantía de obras.
- b) Todo proyecto urbanístico sea de carácter público o privado, deberá contener un Proyecto de Jardinería, en el que se detalle: diseño, instalaciones, caminerías, áreas recreativas y mobiliario urbano, de las áreas verdes.
- c) En los proyectos deberá presentarse un plano auxiliar que refleje con exactitud el estado del arborizado existente en los terrenos a urbanizar, donde se detallará: especie, altura, diámetro y otras características.
- d) El mantenimiento y conservación de las áreas verdes de uso exclusivo en los conjuntos habitacionales, es de responsabilidad de sus propietarios, solidariamente con sus administradores; y, en el caso de las áreas verdes de las urbanizaciones, una vez que éstas hayan sido recibidas a entera satisfacción por la Municipalidad, serán de responsabilidad del Cabildo.

Art. 80.- Cesión Gratuita.- En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita, y que son de dominio y uso público; no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población.

**CAPÍTULO IX
DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES**

Art. 81.- Consideraciones Generales.- Las soluciones estructurales de todo proyecto, obra, actividad o edificación, observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), debiendo además observar lo siguiente:

- a) Cuando no hubiere normas específicas sobre el análisis y diseño sismo-resistente de algún tipo de estructuras,

se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores prácticas de la ingeniería estructural, y que se encuentren reflejadas en normas y códigos internacionales, aplicados para terrenos con características sismológicas.

- b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural, deberán incluirse claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño y cálculo sismo-resistente de la edificación.

**CAPÍTULO X
DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Art. 82.- Disposiciones de Prevención.- Todas las edificaciones que se ejecuten en el Cantón Rumiñahui, deberán sujetarse a las disposiciones que se detallan a continuación:

- a) Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones, deben ser consideradas desde el momento en que se inicia la planificación de todo proyecto de edificación.
- b) Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones; y, a la vez prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de las personas.
- c) Todo proyecto arquitectónico y urbanístico, incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios vigente, las normas INEN sobre protección contra incendios y lo establecido en la presente ordenanza.
- d) Todo proyecto de urbanizaciones y proyectos arquitectónicos mayores a 1000m² de construcción, presentarán especificaciones técnicas de prevención de incendios; para lo cual, deberán contar con la inspección de las obras y la verificación de las medidas de seguridad respectivas, realizadas por el personal competente del Cuerpo de Bomberos, previo a la devolución del fondo de garantía.
- e) Los edificios que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.
- f) Cualquier proyecto arquitectónico o urbanístico que cuente con la aprobación de la Municipalidad, podrá ser sujeto a verificación de autorizaciones y permisos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui; así como, a inspecciones posteriores por parte del Cuerpo de Bomberos, para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

CAPÍTULO XI
USO Y OCUPACIÓN EN EL ÁREA RURAL

Art. 83.- Suelo Rural.- Son las áreas que se ubican fuera del límite urbano, y no pueden ser destinadas a proyectos de urbanización; se emplearán únicamente para el aprovechamiento racional de recursos naturales, y concordante con las características propias de cada zona. La zonificación del área rural, estará sujeta a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y otros instrumentos sobre la materia, además de lo establecido en esta Ordenanza.

Art. 84.- Usos Principales.- Para el área rural se establecen como usos principales, los enfocados al aprovechamiento de los recursos naturales, que se detallan a continuación:

- a) Forestal (F).- Son las áreas dedicadas a las actividades de cultivo y repoblación de bosques, silvicultura, viveros forestales, aserraderos.
- b) Páramo (P).- Es un ecosistema montano intertropical con predominio de vegetación tipo matorral. Se ubica en altitudes que van desde 3.000 msnm hasta los 4.500 msnm aproximadamente; tiene importantes funciones ecológicas y ambientales en la regulación del ciclo hidrológico, el almacenamiento de carbono atmosférico, y la conformación de una zona biológica única para diversas especies de flora y fauna.
- c) Silvestres (S).- Son las áreas rústicas boscosas que prevalecen en gran medida en su estado natural, conforman áreas importantes para diversas especies de flora y fauna.
- d) Agropecuario Intensivo (API).- Comprende todas aquellas áreas dónde se realizan actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones sobre la materia. La superficie mínima para esta actividad es de 20 hectáreas, en la que se incluirán las instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados porcino, bovino, caprino, equino, ovino o de cualquier tipo; granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores); almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos; almacenamiento de productos agropecuarios; cultivos tales como: agostaderos, pastizales, agrícolas de libre exposición; así como, huertos hortícolas y frutícolas; almacenamiento de abonos vegetales y silos; viviendas aisladas para propietarios y para el personal; y, otras instalaciones para apoyo de la actividad.
- e) Agropecuario Extensivo (APE).- Incluye las áreas destinadas para actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia. La superficie mínima para esta actividad es de 40 hectáreas, en la que se incluirán las instalaciones de establos (cubiertos y

abiertos) para ganados porcino, bovino, caprino, equino, ovino o de cualquier tipo; granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores); almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos; almacenamiento de productos agropecuarios; cultivos tales como: agostaderos, pastizales, agrícolas de libre exposición; así como, huertos hortícolas y frutícolas; almacenamiento de abonos vegetales y silos; viviendas aisladas para propietarios y para el personal; y, otras instalaciones para apoyo de la actividad.

- f) Granjas y Huertos (GH).- Son las áreas dedicadas a las actividades de cultivo de flores de libre exposición, árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y de producción controlada; cultivos bajo invernadero tales como: agrícolas, florícolas, hortícolas y frutícolas. La superficie mínima para esta actividad es de 5 hectáreas, en la que se permitirá edificar una vivienda con las instalaciones necesarias para el desarrollo de esta actividad productiva.
- g) Huertos Familiares (HF).- Son las áreas dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas; así como, a la crianza de animales menores. La superficie mínima para esta actividad es de 1 hectárea, están ubicadas principalmente en las cercanías al área urbana o a los barrios rurales, en la que se permitirá edificar una vivienda con las instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.
- h) Residencial Rural (RR).- Corresponden a las residencias edificadas en la zona rural, delimitadas como asentamientos humanos rurales, poblados rurales, barrios rurales o sitios históricamente consolidados; su uso del suelo está destinado principalmente a vivienda, con actividades compatibles de servicio, comercio y equipamientos. En función de las tipologías de uso y ocupación del suelo desarrollada en el Cantón, se consideran los usos específicos de: vivienda-taller, vivienda-comercio; y, vivienda-servicio. El lote mínimo está comprendido desde los 300m² hasta los 1000m², de acuerdo a la zonificación de cada sector.
- i) Protección Natural (PN).- Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación y protección natural, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable; son las áreas naturales que conservan la biodiversidad del Cantón o las áreas donde es posible la recuperación de la biodiversidad. Permite usos científicos, recreativos, y de ecoturismo de manera restringida. Son las áreas de protección, recuperación y operación de cuencas, fuentes y vertientes de agua; así como, las instalaciones, requeridas para la extracción y procesamiento de aguas y demás actividades conexas necesarias para la seguridad y protección de estas áreas. El suelo con Uso de protección natural tiene las siguientes sub categorías:

CUADRO No. 12: SUBCATEGORIAS DEL USO DE PROTECCION NATURAL

USO	SUBCATEGORIAS	SIMB	ACTIVIDADES PERMITIDOS
PROTECCIÓN NATURAL (PN)	Áreas de Conservación y usos sustentable.- Son áreas que incluyen zonas de: protección estricta, recuperación y uso sustentable; las mismas se encuentran registradas por el Ministerio de Ambiente o aprobadas como tal, por la Municipalidad.	PN-1	Actividades Agroforestales de manera sostenible (provisión de bienes y servicios ambientales). Actividades de Educación ambiental. Actividades Recreativas de manera restringida. Actividades Turísticas de manera restringida. Actividades Científicas y de Investigación de biodiversidad. Vigilancia ambiental. Restauración ecológica de sus ecosistemas. Manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales según lo estipulado en el respectivo Plan de Manejo
	Santuario de Vida Silvestre.- Áreas con características predominantes de biodiversidad e intangibilidad patrimonial, sujetas a protección y restricciones de uso.	PN-2	Actividades científicas y de investigación de biodiversidad. Actividades de Educación Ambiental. Actividades de Control y Vigilancia Ambiental. Actividades de Eco-turismo. Manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales según lo estipulado en el respectivo Plan de Manejo
	Paramo.- Son áreas que corresponden a un ecosistema montano intertropical, con predominio de vegetación tipo matorral, la cual se encuentra ubicada en altitudes comprendidas desde 3.000msnm hasta los 4.500msnm aproximadamente. Se caracteriza por sus importantes funciones ecológicas y ambientales, ya que contribuye en la regulación del ciclo hidrológico, el almacenamiento de carbono atmosférico, y la conformación de una zona biológica con características únicas, que permite el desarrollo de diversas especies de flora y fauna.	PN-3	Actividades científicos y de investigación de biodiversidad. Actividades de Educación Ambiental Actividades Recreativas. Actividades de Control y Vigilancia Ambiental. Actividades Turísticas. Actividades Ecológicas. Actividades de Ecoturismo. Actividades de Restauración de Cuencas hidrográficas.
	Áreas de intervención Especial y Recuperación Natural.- Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria, que por sus condiciones biofísicas, previenen desastres naturales y pueden tener connotaciones histórico-culturales; disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación; posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con áreas protegidas y corredores verdes. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.	PN-4	Actividades Recreativas controladas. Actividades de Conservación de Relictos de Vegetación Natural. Actividades de Recuperación de Cobertura Vegetal y Restauración Ecológica. Actividades Científicos y de Investigación de Biodiversidad. Actividades de Educación Ambiental. Actividades para Servidumbres Ecológicas. Actividades de Forestación, Reforestación y Forestación Controlada. Actividades Turísticas Restringidas.
	Área de Protección de humedales.- son áreas que incluyen fuentes de agua, tales como arroyos, ciénagas, bofedales, ojos de agua, manantiales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.	PN-5	Actividades científicos y de investigación de biodiversidad. Actividades de Restauración Ecológica y cuencas hidrográficas. Actividades de Educación Ambiental. Actividades de Ecoturismo Vigilancia Ambiental. Manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales según lo estipulado en el respectivo Plan de Manejo
	Bosques y Vegetación Protectora Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas,	PN-6	Actividades científicos y de investigación de biodiversidad. Actividades de Educación Ambiental Actividades Turísticas. Actividades de Forestación y Reforestación, viveros. Actividades Recreativas controladas, en función de cada

	especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompe vientos o de protección del equilibrio del ambiente.		ecosistema. Aprovechamiento forestal sustentable (uso no maderable)
	Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE) Son las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.	PN-7	Los estipulados para su categoría y respectivo Plan de Manejo. Se manejarán con sujeción a programas específicos de ordenamiento de sus respectivas unidades y de conformidad con el Plan. Solo se ejecutarán las actividades y obras de infraestructura que autorice el MAE

Art. 85.- Usos Complementarios.- Se clasifican como usos complementarios en el área rural, los siguientes:

- a) Residencial Agrícola (RA).- Comprende áreas destinadas para el establecimiento de residencias en el área rural, exclusivamente como apoyo a las actividades productivas agropecuarias, forestales, silvestres, ecoturísticas, granjas y huertos, huertos familiares, entre otras.
- b) Piscícola (P).- Corresponde a los predios que posean cuerpos de agua artificiales, o que se encuentren aledaños a ríos, lagunas, pozos, estanques y similares, dedicados al cultivo, pesca y comercialización acuícola.
- c) Actividades Extractivas (AE-N).- Comprende los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo, para la transformación de materiales pétreos en insumos; por su origen se dividen en metálicos y no metálicos (bancos de piedra, bancos de arena, bancos de cantera, minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares).
- d) Agroindustrias (AD).- Es el suelo destinado a proyectos, obras o actividades de almacenamiento, procesamiento y transformación de la materia prima agrícola, como apoyo a la actividad agropecuaria. Pueden generar impactos ambientales no significativos o significativos, de acuerdo al tipo y superficie de cultivo. Se permitirá proyectos, obras o actividades de Categoría I (impactos no significativos), Categoría II (bajo impacto) y Categoría III (mediano impacto), de acuerdo al Catálogo de Categorización Ambiental Nacional, y lo que determine la regulación ambiental nacional y local competente.
- e) Florícolas (FC).- Son las áreas con vocación agrícola, donde se desarrollan actividades para la producción de flores.
- f) Eco-Turístico (ET).- Comprende las áreas rurales donde se realizan actividades de aprovechamiento turístico, científico, cultural, previo análisis del sitio, valor y grado de conservación y compatibilidad de los elementos naturales, con el propósito de no perturbarlos. Para la edificación en estas áreas, se regirán a la normativa vigente.
- g) Agro-Turístico (AT).- Comprende las áreas rurales donde se realizan actividades turísticas, relacionadas con el sector agropecuario. Se desarrollan en lugares

naturales con valor paisajístico o cultural, permitiendo el emplazamiento de actividades humanas para el uso recreativo, deportivo y hospedaje, con impactos no significativos. Adicionalmente, se permitirá el uso para centros de investigación y granjas-escuela, con una utilización extensiva del suelo.

- h) Turístico Hotelero (TH).- Comprenden áreas destinadas para actividades turísticas hoteleras, ubicadas en poblados o sitios; y, por sus características históricas, culturales, patrimoniales, naturales, paisajísticos, ambientales, o arqueológicos, cuentan con potenciales atractivos turísticos
- i) Equipamiento de Servicio (ES).- Comprende las áreas rurales donde se encuentran implantadas plantas de captación de agua; áreas de preservación de cuencas de agua, para garantizar su abastecimiento a largo plazo; generadores de energía eléctrica; infraestructura de redes; y, vías complementarias.
- j) Proyectos Especiales o Estratégicos en el área Rural (PEER).- es el suelo reservado para implantación de proyectos especiales o estratégicos en el área rural en beneficio de la comunidad, a nivel cantonal, regional o nacional, de carácter público exclusivamente. Los Proyectos Especiales pueden ser de infraestructura, servicios o desarrollo cantonal, cuya ejecución estará planificada a largo plazo. No se permitirá ningún tipo de construcción en estos lotes, previo a la ejecución del Proyecto Especial o Estratégico planificado. Estos proyectos serán compatibles con los servicios ecosistémicos.

Art. 86.- Condiciones Generales para la Implantación de Usos en el Área Rural.- Todas las actividades que transforman el estado natural del área rural señaladas en la presente ordenanza, previamente a su implantación y funcionamiento, deben obtener el correspondiente Informe Ambiental, y cumplir con los requisitos conforme la normativa ambiental nacional y local. Todos los proyectos que se presenten ante la Municipalidad para su aprobación, deberán sujetarse a las normas establecidas en el presente instrumento y las ordenanzas municipales vigentes. Si fuera el caso, deberán obtener los permisos y autorizaciones de las Entidades Públicas correspondientes.

Art. 87.- Condiciones Particulares para la implantación de Actividades Agroindustriales y Florícolas.- Las actividades agroindustriales y florícolas, pueden estar

instalados en el área rural y obligatoriamente deben contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio; en esta franja pueden implantarse usos forestales, silvestres, piscícolas y ecológicos, su ancho en ningún caso será menor a 25m.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) para el desarrollo de usos Agro industriales en área rural, no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área del predio; y, el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. El lote máximo para implantación de actividades agroindustriales, no será mayor de 5 hectáreas.

Dentro del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.

En ningún caso, las actividades industriales pueden autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica, ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizan su desarrollo en las áreas residenciales aprobadas o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

Art. 88.- Desarrollo urbanístico en el área rural.- En el área rural se podrán incorporar a los centros poblados o asentamientos humanos rurales, las áreas que reúnan las condiciones detalladas a continuación:

- a) Los sectores que se acojan a las normas de fraccionamiento y regulación de uso del suelo, tales como lote mínimo, COS, CUS; así como a los usos principales, compatibles y prohibidos.

- b) El límite del centro poblado o asentamiento humano en el área rural, se definirá en base a los estudios que orientan el uso y ocupación del suelo, proporcionando una adecuada dotación de infraestructura, servicios básicos y de equipamiento comunitario, para lo cual deben haber sido históricamente conformados, con una anterioridad de por lo menos 15 años, contados a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.
- c) Las áreas donde estén localizados equipamientos de servicios, equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura y deporte.
- d) No se autorizarán, ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas, determinadas por la Municipalidad, a través de las Ordenanzas pertinentes.

Art. 89.- Fraccionamiento de Bosques, Humedales, y Otras Áreas Ecológicamente Sensibles.- De acuerdo a lo estipulado en el Art. 471 del COOTAD, de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la Ley o que posean una clara vocación agrícola.

Los fraccionamientos rurales se sujetarán a lo establecido en el presente instrumento, a las Ordenanzas Municipales; y, a la normativa legal vigente relacionada sobre la materia; así como a los parámetros definidos en el PLANO No. 9 USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.

Art. 90.- Compatibilidad de Usos en el Área Rural.- En el siguiente cuadro se detalla la compatibilidad de los usos del suelo rural:

CUADRO No. 13: COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL AREA RURAL

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
FORESTAL	Silvestre Protección Natural Granjas y huertos Huertos Familiares Eco-turístico Agro-Turístico Actividades Extractivas (forestales) Equipamiento de Servicio	Residencial Rural Residencial Agrícola Residencial: R1, R2, RC1, RC2, RC3, RC4 Industrial Equipamiento: E-2, E-3, E-4 Múltiple: M-1, M-2, M-3. Turístico Hotelero Florícola Piscícola Agropecuario intensivo Agropecuario Extensivo Proyectos especiales o estratégicos en el área rural PEER.
PÁRAMO	Silvestre Protección Natural Todo lo permitido por la Legislación Vigente y la Autoridad Ambiental competente.	Residencial Rural. Residencial Agrícola. Residencial: R1, R2, RC1, RC2, RC3, RC4. Granjas y huertos. Huertos Familiares. Agroindustrial Piscícola Eco-turístico

<p>GRANJAS Y HUERTOS</p>	<p>Residencial Agrícola. Agropecuario intensivo. Agropecuario Extensivo. Agro-industrial. Forestal. Silvestre. Piscícola. Protección Natural. Eco-Turístico. Agro-Turístico. Florícolas. Huertos Familiares. Equipamiento de Servicio Proyectos especiales o estratégicos en el área rural PEER</p>	<p>Residencial Rural. Residencial: R1, R2, RC1, RC2, RC3, RC4. Industrial Equipamiento: E-2, E-3, E-4. Multiple: M-1, M-2, M-3, M-4. Turístico Hotelero Actividades Extractivas.</p>
<p>HUERTOS FAMILIARES</p>	<p>Residencial Agrícola. Agropecuario intensivo. Agro-industrial. Forestal. Silvestre. Piscícola. Protección Natural. Eco-Turístico. Agro-Turístico. Equipamiento de Servicio</p>	<p>Residencial Rural. Residencial: R1, R2, RC1, RC2, RC3, RC4. Industrial Equipamiento: E-2, E-3, E-4. Multiple: M-1, M-2, M-3, M-4. Turístico Hotelero. Agropecuario Extensivo. Florícolas. Actividades Extractivas.</p>
<p>RESIDENCIAL RURAL</p>	<p>Residencial Agrícola. Agropecuario intensivo. Agropecuario Extensivo. Agro-industrial (Bajo impacto-Catálogo Ambiental Nacional Categoría II) Forestal. Silvestre. Piscícola. Protección Natural. Eco-Turístico. Agro-Turístico. Florícolas. Huertos Familiares. Equipamiento de Servicio</p>	<p>Residencial: R1, R2, RC1, RC2, RC3, RC4. Industrial Equipamiento: E-2, E-3, E-4. Multiple: M-1, M-2, M-3, M-4. Turístico Hotelero Actividades Extractivas. Proyectos especiales o estratégicos en el área rural PEER</p>
<p>PROTECCIÓN NATURAL</p>	<p>Silvestre. Paramo. Eco turístico Proyectos especiales o estratégicos en el área rural PEER enfocado a la conservación y renovación de los recursos naturales</p>	<p>Residencial Rural. Residencial: R1, R2, RC1, RC2, RC3, RC4. Residencial Agrícola. Granjas y hueros. Huertos Familiares. Piscícola. Agroindustrial. Industrial Equipamiento: E-2, E-3, E-4. Multiple: M-1, M-2, M-3, M-4. Turístico Hotelero. Florícola. Agropecuario Intensivo y extensive. Agro-Turístico. Actividades Extractivas. Equipamiento de Servicio.</p>

Nota: En las zonas de uso agropecuario, forestal, zonas frágiles, de Protección Natural, se prohíben todos los usos incompatibles que puedan afectar la actividad principal permitida, la conservación del suelo, los recursos hídricos, y los servicios eco sistémicos que brinden.

Son incompatibles con el área rural, los proyectos urbanísticos y los usos industriales.

Art. 91.- Prohibición para la Urbanización y Construcción de Conjuntos Habitacionales en el área rural.- Está terminantemente prohibido la urbanización de terrenos y la construcción de conjuntos habitacionales en el área rural. No se podrá urbanizar las áreas con clara vocación agrícola, determinadas por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, acuacultura y pesca. Solo se permiten viviendas bajo las siguientes condiciones:

- a) En edificaciones destinadas para equipamiento social tales como: salud, recreación, educación y otros; se permitirá dentro del mismo lote, la construcción de una vivienda para personal de guardiana o mantenimiento.
- b) En instalaciones agroindustriales, se permitirá la construcción de una vivienda para guardiana, mantenimiento y servicios permanentes.

Para las empresas agroindustriales que contemplen vivienda para sus obreros y empleados, las construcciones destinadas a vivienda, se deben implantar obligatoriamente y sin excepción, dentro de los límites de los centros poblados más cercanos. Por lo tanto, está prohibido generar asentamientos humanos fuera de los centros poblados delimitados, ni aun cuando formen parte de un complejo agroindustrial.

Art. 92.- Implantación de Edificaciones en el Área Rural.- Las edificaciones que se implanten en el área rural, deberán garantizar la seguridad de las obras, no representar un riesgo posterior a terceros y sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Todas aquellas edificaciones, cuyos lotes tengan frente sobre una de las vías que conforman el sistema vial inter-cantonal, deberán mantener un retiro mínimo de 50m a cada lado, medidos desde el eje de la vía.

- b) Aquellas edificaciones, cuyo lote tenga frente sobre la vía, deberán aplicar los retiros establecidos a través del replanteo vial correspondiente y los retiros establecidos para cada zonificación.
- c) Para todas las edificaciones, los retiros mínimos laterales y posteriores, serán de 5m en los asentamientos humanos concentrados y de 10m en las propiedades que queden fuera de ellos.
- d) La altura máxima permitida de las edificaciones será de acuerdo al PLANO No. 9 de USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL, pero no será mayor a 3 pisos o 9m.
- e) Las edificaciones que se encuentren implantadas en lotes con frente a ríos o atravesados por ellos y quebradas o canales de riego, deben implantarse a una distancia mayor o igual a la de la franja de protección, según lo indicado en el CUADRO No. 14 ANCHO MÍNIMO PARA LAS FRANJAS DE PROTECCION EN EL AREA RURAL.
- f) Se requerirá de un Informe Técnico otorgado por Unidad de Gestión del Riesgo de la Dirección de Seguridad, que indique que no se encuentra en zonas de riesgo o zonas peligrosas para implantación de edificaciones.
- g) En el caso que en el lote de terreno existan ojos de agua, presentarán a la Municipalidad, los Estudios Ambientales, Hidro-geológico y cualquier otro estudio técnico necesario; así como el Diseño de Obras, para su correspondiente aprobación.

Art. 93.- Ancho Mínimo de Franjas de Protección en el Área Rural.- El ancho mínimo de las franjas de protección, según cada caso, será el siguiente:

CUADRO No. 14 ANCHO MÍNIMO PARA LAS FRANJAS DE PROTECCIÓN EN EL ÁREA RURAL

CUERPO DE AGUA	DIMENSIONES DE LA FRANJA (Medidos horizontalmente)
Río Santa Clara	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Río San Pedro	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Río Pita	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Los demás ríos en el área rural	25 metros a cada lado, medidos desde orilla del río en la cota de máxima crecida.
Quebradas	15 metros a cada lado, medidos desde borde superior de quebrada.
Franjas de retiro de las redes de alta tensión	25 metros a cada lado, medidos desde el eje de la línea eléctrica

USO	SIMBOLOGIA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	NÚMERO DE VIVIENDAS	COS	CUS	RETIROS FRONTALES	RETIROS LATERALES	RETIRO POSTERIOR	ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA	ALTURA DE EDIFICACION
			METROS	UNIDADES	%	%	METROS	UNIDADES	PISOS		
USOS COMPLEMENTARIOS											
Residencial Agrícola	RA	1 ha	20	2 viv/1ha	0,5	1	10	10	10	2	2
Piscícola	P	2 ha	40	2 viv/1ha	5	10	10	10	10	2	2
Actividades extractivas	AE-N	2 ha	40	1 viv/1ha	5	10	25	10	10	2	2
Agro Industrial	AI	5ha	40	V1	30	90	25	25	25	Cuadro No. 6	3
Florícolas	FC	5 ha	40	V2	30	60	25	25	25	Cuadro No. 6	2
Eco-turístico	ET	2 ha	40	2 viv/1ha	5	10	25	25	25	Cuadro No. 6	2
Agro-turístico	AT	5000 m2	20	2 viv/1ha	30	60	10	10	10	Cuadro No. 6	2
Turístico Hotelero	TH	500 m2	14	1 edificación por 500 m2 de terreno	40	120	5	3	3	Cuadro No. 6	3
Servicios de Equipamiento	SE	2 ha	40	2 viv/1ha	40	80	25	25	25	Cuadro No. 6	2
<p>Nota: Dentro del coeficiente de ocupación del suelo (COS) se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.</p> <p>V1, V2 – número de viviendas se calculara por la capacidad de la actividad, y su ubicación será en los centros poblados más cercanos cumpliendo con las ordenanzas municipales.</p>											

CAPITULO XII CONTROL TERRITORIAL

SECCIÓN PRIMERA DEL ORDEN Y CONTROL TERRITORIAL

Art. 95.- Del Orden y Control Territorial.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Rumiñahui, a través de las Direcciones de Planificación y Participación Ciudadana; y, Control Territorial adoptarán las medidas necesarias para la regulación, control y sanción del uso y ocupación del suelo de acuerdo a sus competencias y a las normas establecidas en la presente Ordenanza.

Art. 96.- Requerimiento de Permisos.- Requerirán permisos, las actividades realizadas por particulares enunciadas a continuación:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo; movimientos de tierra; modificación de estructura; y, las demoliciones.
- b) Las construcciones y la implantación de cualquier edificación.
- c) Toda actividad comercial, industrial y de servicios.

Art. 97.- Permiso para Obras y Proyectos Públicos.- Las Instituciones de la Administración Pública Central, Organismos Públicos en General y las Empresas Públicas, deberán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, las autorizaciones y los permisos para la ejecución de cualquier obra o proyecto público, que se pretenda implantar dentro de la circunscripción territorial cantonal.

Art. 98.- Principio de Tipicidad.- Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones al ordenamiento jurídico, tipificadas como tales en la presente Ordenanza.

A cada infracción administrativa le corresponderá una sanción administrativa principal y de ser el caso, una sanción administrativa accesoria, siempre que la gravedad y la naturaleza de la infracción lo exija.

Art. 99.- Obligación Adicional de Reparar el Daño Causado.- La aplicación de sanciones, no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior, o en general realizar las obras o actos necesarios para su restablecimiento. En caso que el infractor no repare el daño causado, lo realizará la Municipalidad directamente, y posteriormente recuperará los valores empleados mediante la vía coactiva, sin perjuicio de imponer al infractor la sanción correspondiente.

Art. 100.- Circunstancias Agravantes.- Es agravante la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes. Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra, continúa los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, no permitiera las inspecciones, o no se justifiquen técnicamente las modificaciones, constituirá un agravante.

Art. 101.- Prescripción.- El tiempo de prescripción para las infracciones será de cinco años. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que

la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente en que se notifique la resolución en firme.

Art. 102.- Sanciones para Funcionarios o Empleados Públicos.- Serán sancionados según las normas establecidas en la LOSEP, los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

Art. 103.- Recursos.- Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, conforme el procedimiento señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Art. 104.- Denuncia.- Toda persona natural o jurídica tiene la facultad de denunciar ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, el cometimiento de cualquier infracción tipificada en las Ordenanzas Municipales vigentes, para que se proceda con el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES

Art. 105.- Procedimiento.- Las sanciones tipificadas en la presente Ordenanza, se impondrán apegado al debido proceso y previo a la sustanciación del procedimiento Administrativo sancionador prescrito en los artículos 401 y 402 del COOTAD.

Art. 106.- Competencia.- El Comisario/a Municipal del GADMUR es el encargado/a del juzgamiento a las infracciones establecidas por esta Ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui tiene plena competencia para establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

Para tal efecto, se considerarán infracciones objeto de las sanciones establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas.

Art. 107.- Responsables.- Son responsables de las infracciones, los que las han perpetrado directamente o a través de terceros; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 108.- Penas Aplicables.- Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión de la obra;
- b) Suspensión o clausura de actividades;
- c) Multa;
- d) Clausura temporal o definitiva de un establecimiento o actividad comercial;
- e) Retiro de Herramientas y otros bienes utilizados en la comisión de una infracción;
- f) Desalojo del infractor en espacio privado o público, materia de la infracción;
- g) Revocatoria de aprobación de planos;
- h) Revocación del permiso de construcción;
- i) El derrocamiento; y,
- j) Ejecución del fondo de garantía.

Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el presente artículo, la Máxima Autoridad Ejecutiva dispondrá que se inicien las acciones legales correspondientes en caso de cometer infracciones penales.

Art. 109.- Sanciones.- Si de la inspección realizada, se tuviera constancia de que la obra o proyecto se está ejecutando en contravención a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales vigentes, la Comisaría Municipal, observando el debido proceso, suspenderá las actividades de edificación o modificación realizada, hasta que el propietario o constructor justifique documentadamente la legalidad de las mismas.

Art. 110.- Carácter Independiente de las Sanciones.- Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. Cuando una misma persona, al momento del juzgamiento fuere encontrada responsable de la comisión simultánea de varias infracciones; será sancionado por cada una de las infracciones cometidas; sin perjuicio de que se ordene la suspensión, destrucción de las obras, la evacuación, decomiso o retiro de los bienes materiales, o la suspensión de actividades y cierre de locales, según los casos.

Art. 111.- Revocatoria de Permisos para Edificación.- La Dirección de Planificación y Participación Ciudadana revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sea, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también debe ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal, si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Ordenanza, cumplido el debido proceso.

Art. 112.- Cobro Mediante Coactiva.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados, para el efecto la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes, previa notificación del Comisario Municipal con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada.

Art. 113.- Urbanizaciones que No Respetan las Normas de Zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a tres veces el valor del terreno, según el avalúo hecho por el GAD Municipal Rumiñahui, y el Comisario/a Municipal ordenará la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta sección

Art. 114.- Construcciones Sin Permiso.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones, contando con planos aprobados pero sin el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del Fondo de Garantía que debió otorgar a favor del GADMUR; y, según la gravedad de la infracción, suspensión de las obras de edificación hasta que se obtenga el permiso de construcción respectivo.

Art. 115.- Construcción Sin Someterse a los Planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa del ciento por ciento del fondo de garantía, que debió otorgar a favor del GADMUR, y según la gravedad de la infracción, suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción.

Art. 116.- Construcción Sin Planos Aprobados, ni Permiso de Construcción que Respete la Zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento del fondo de garantía que debió otorgar a favor del GADMUR; y, según la gravedad de la infracción suspensión de las obras de edificación hasta que se obtengan los planos y permisos de construcción respectivos.

Art. 117.- Construcciones sin Planos Aprobados ni Permisos de Construcción que no Respeten las Normas de Zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento del valor del fondo de garantía que debió depositarse para la construcción, y la suspensión de las obras hasta que se obtengan los planos y permisos municipales respectivos. Obligatoria y procederá la demolición o destrucción de las obras que contravengan las normas de zonificación a costa del infractor.

Art. 118.- Inmueble Destinado a Actividades No Permitidas o Incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento hasta el ciento por ciento de la remuneración básica unificada, y clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad.

Art. 119.- Suspensión Definitiva de Actividades.- Comprobada la ejecución de actividades que impliquen formas de uso prohibidas por esta Ordenanza, el Comisario/a Municipal juntamente con la imposición de la multa prevista en la presente sección, ordenará suspender definitivamente las actividades no permitidas, concediendo para el efecto un plazo que no podrá ser mayor de 30 días. Tal suspensión implicará la evacuación de todos los materiales, herramientas, equipos, maquinarias, insumos, muebles, enseres y en general de cualquier bien que fuera utilizado directa o indirectamente en la realización de las actividades no permitidas.

Art. 120.- En el caso de continuarse la ejecución de las obras de edificación cuya suspensión hubiere sido notificada, el Comisario/a Municipal sancionará al infractor con el doble de la multa prevista para el caso. De reincidir en la infracción se le multará con un valor igual al triple de la multa prevista y además, el Comisario/a Municipal, procederá a decomisar o retirar todas las herramientas, equipos, maquinaria que existiere en el lugar de la obra, sean o no de propiedad del o los infractores.

Los bienes decomisados o retirados serán devueltos a sus propietarios, una vez que se hubieren cancelado las multas impuestas y obtenido las autorizaciones municipales para reiniciar las obras suspendidas.

Los bienes decomisados o retirados serán inventariados al momento en el que la autoridad tome posesión de ellos; debiendo el inventario suscribirse por la autoridad y el o los propietario(s) de los bienes decomisados o retirados; de no hacerlo, el o los propietario(s) por no hallarse presente o por cualquier otra causa, suscribirán por él dos testigos presenciales.

De no cancelarse las multas impuestas, la Municipalidad exigirá su pago mediante la vía coactiva, según las normas legales pertinentes. Los bienes decomisados o retirados serán rematados y su producto ingresará al patrimonio municipal.

Art. 121.- Falta de Medidas de Seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas; la estabilidad de la propia edificación; y, de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de la remuneración básica unificada; y, el Comisario/a Municipal ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art. 122.- Obstaculización de Inspecciones Municipales.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de la remuneración básica unificada, según la gravedad de la infracción.

Art. 123.- Ocupación de Espacios Públicos.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de la remuneración básica unificada; y, el Comisario Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art. 124.- Falta de Permiso de Trabajos Varios.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren dado cumplimiento a lo autorizado en el permiso respectivo, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento del fondo de garantía que debió depositarse para la construcción. En el caso que la construcción contravenga las normas de zonificación, el Comisario Municipal obligatoriamente ordenará la demolición de la o las construcción(es).

Art. 125.- Falta de Permiso de Habitabilidad.- El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención de la garantía que haya otorgado a favor del GAD Municipal Rumiñahui hasta que presente el permiso respectivo, y el pago de una multa equivalente al veinticinco por ciento de una remuneración básica unificada.

Art. 126.- Daños a Bienes de Uso Público.- El propietario o constructor que cause daños o la destrucción de bienes de uso público, tales como: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques y cualquier otro de similar naturaleza; ya sea con equipos de construcción; equipos pesados para la construcción; equipos o maquinaria de transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro y con cualquier elemento utilizado para la construcción de una obra civil, será sancionado con multa del ciento por ciento de una remuneración básica unificada y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación.

Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Administración Municipal realizará la reparación y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del ciento por ciento.

Art. 127.- Falta de Permiso para Trabajos de Movimiento de Tierra.- Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos de movimiento de tierra, o no hubieren cumplido con lo autorizado en el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de una remuneración básica unificada, sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas establecidas, el Comisario/a Municipal ordene la suspensión de los trabajos hasta que el responsable de la obra corrija las causas que dieron lugar a la suspensión.

Cuando a juicio de la autoridad, cualquier excavación, relleno o terraplén existente en terrenos públicos o privados, llegue a constituir en riesgo para la salud, la vida o ponga en peligro bienes o afecte en forma adversa la seguridad, uso o estabilidad de una vía pública o canal de

desagüe, el propietario del terreno en que se ubique tal excavación o relleno o la persona o agente que tenga el control o administración de tal bien, tiene la obligación de reparar o eliminar tal excavación o relleno.

Al efecto la Comisaria Municipal expedirá orden escrita en la que especifique las causas del riesgo, las medidas a tomar para eliminarlo y el plazo que se concede para ello.

Art. 128.- Definiciones.- Además del glosario de la presente ordenanza, las definiciones constantes en la Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo, son también aplicables al presente Título.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera Disposición General.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de publicación en el Registro Oficial.

Segunda Disposición General.- Quedan derogadas todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan o no guarden conformidad con las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Tercera Disposición General.- Con fundamento en lo que prescribe la Disposición Décima Cuarta del COOTAD, agregada a través del Art. 63 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui - GADMUR-, elaborará la ordenanza que establezca los parámetros técnicos, defina y delimite las zonas de riesgo y las zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas; dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni la regularización de asentamientos humanos, construcciones, edificaciones, ampliaciones o proyectos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Para el caso de actividades industriales y cualquier actividad productiva existente, incompatibles con el uso de suelo, se establece un plazo máximo de 6 años improrrogables, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, para que se retiren definitivamente de las zonas en las que actualmente se encuentran asentadas. Para cada caso, éste plazo será determinado por la Dirección de Protección Ambiental en función del Impacto Ambiental y social que provoquen dichas actividades industriales o productivas, pero en ningún caso será mayor al plazo máximo establecido. Las empresas o industrias deberán presentar a la Dirección de Protección Ambiental del GADMUR, el Plan de Cierre y Abandono, así como los justificativos técnico-ambientales, económicos y financieros necesarios, para la ejecución del mismo. El incumplimiento del plazo otorgado, de acuerdo al seguimiento que la Dirección de Protección Ambiental realice, luego de su verificación, ocasionará la clausura y paralización inmediata y definitiva de las referidas actividades industriales o productivas.

Segunda.- En el caso de los asentamientos rurales de Cuendina Alborno, La Leticia, Patagua (parcialmente), El Bosque, se establecerán con el código RR-302-40, de acuerdo a los parámetros establecidos en el cuadro No. 15 de OCUPACION DEL SUELO RURAL.

Para el caso del asentamiento rural de La Moca, se establecerá con el código RR-502-40, de acuerdo con los parámetros establecidos en el CUADRO No. 15 NORMAS TECNICAS DE OCUPACION DEL SUELO RURAL.

Para el caso de los asentamientos rurales de San Antonio, Sambache, El Vallecito, La Planta, Pullincate, Santa Ana, Los Tubos, Patagua (parcialmente), se establecerán con el código RR-1002-40, de acuerdo a los parámetros establecidos en el CUADRO No. 15 NORMAS TECNICAS DE OCUPACION DEL SUELO RURAL.

Previo a la aprobación de cualquier proyecto en los asentamientos rurales mencionados anteriormente, éstos obligatoriamente, deberán aprobar los proyectos de reordenamiento vial necesarios para cada uno de los sectores.

Todas las edificaciones que se construyan en el área rural, deberán contar obligatoriamente con las autorizaciones y permisos correspondientes que otorga la Municipalidad, de conformidad a la normativa legal vigente.

Tercera.- Mientras se apruebe la Ordenanza que contenga parámetros técnicos, defina y delimite las zonas de riesgo y las zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la

vida de las personas; dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni la regularización de asentamientos humanos, construcciones, edificaciones, ampliaciones o proyectos; la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana, a través de la Unidad de Gestión de Riesgos, en coordinación con todas las Direcciones Municipales competentes, a petición de los interesados o de oficio por parte de la Municipalidad, definirá las áreas de riesgo en cada caso que se presente. Se adjuntan como documentos referenciales y con el carácter de temporal, hasta la elaboración de los mapas definitivos, los siguientes:

- a) MAPA No. 12 – PELIGROS VOLCANICOS.
- b) MAPA No. 13 - PENDIENTES
- c) MAPA No. 14 - SUSCEPTIBILIDAD A EROSIÓN
- d) MAPA No. 15 - SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIÓN.
- e) MAPA No. 16 - SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS REMOCION EN MASA.
- f) MAPA No. 17 - SUSCEPTIBILIDAD A DESLIZAMIENTOS.
- g) MAPA No. 18 - FALLAS GEOLOGICAS.

NOTA: Forman parte de la presente Ordenanza los siguientes planos:

PLANO	CONTENIDO
01	LÍMITE URBANO.
02	UNIDADES DE TRATAMIENTO TERRITORIAL.
03	SUELO URBANIZABLE.
04	EQUIPAMIENTO URBANO.
05	SISTEMA VIAL.
06	RUTAS DE TRANSPORTE URBANO.
07	OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.
08	USO DEL SUELO URBANO.
09	USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.
10	UBICACIÓN DE BARES, KARAOQUES Y DISCOTECAS.
11	DELIMITACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL.
12	MAPA REFERENCIAL DE PELIGROS VOLCÁNICOS EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.
13	MAPA REFERENCIAL DE PENDIENTES EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.
14	MAPA REFERENCIAL DE SUSCEPTIBILIDAD A EROSIÓN EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.
15	MAPA REFERENCIAL DE SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIÓN EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.
16	MAPA REFERENCIAL DE SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS DE REMOCIÓN EN MASA EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.
17	MAPA REFERENCIAL DE SUSCEPTIBILIDAD A DESLIZAMIENTOS EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.
18	MAPA REFERENCIAL DE FALLAS GEOLÓGICAS EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, a los catorce días del mes de marzo del año dos mil catorce.

f.) Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General.

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 14 de marzo del 2014.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTON RUMIÑAHUI**, fue discutida en primero y segundo debates en Sesión Ordinaria del 09 de octubre del 2013 y Sesión Extraordinaria del 14 de marzo del 2014.- LO CERTIFICO.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.- Sangolquí, 17 de marzo del 2014.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTON RUMIÑAHUI**, para la sanción respectiva.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.- Sangolquí, 18 de marzo del 2014.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTON RUMIÑAHUI**. Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

Proveyó y firmó el señor ingeniero Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTON RUMIÑAHUI**. Sangolquí, 18 de marzo del 2014.- LO CERTIFICO.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

No. 003-2014

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Considerando:

Que, el código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 54.- Funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal expresa que le corresponde a la municipalidad literal a).- Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal; asimismo, dentro de las funciones primordiales determinadas en el literal o) del mencionado artículo, está la de regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal;

Que, el mismo Cuerpo Legal en el Art. 55, determina que en materia de planeamiento y ordenamiento territorial a la Administración Municipal le compete, formular planes reguladores de zonificación y ocupación del suelo de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial; con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural para determinar las zonas de expansión;

Que, existe un vertiginoso desarrollo de la construcción en el Cantón Rumiñahui; lo que ha originado que muchas de ellas estén al margen de la legalidad, por ende no se encuentren registradas debidamente en el Catastro Municipal;

Que, es necesario normar y regular la situación jurídica administrativa y técnica de las construcciones que por cualquier razón han omitido los procedimientos previstos en la Ley;

Que, corresponde a la Municipalidad corregir estas situaciones con el objeto de procurar un desarrollo planificado y armónico del Cantón, y a la vez, organizar y determinar las obligaciones tributarias que deben cumplir tanto los constructores como los propietarios;

En ejercicio de las facultades previstas en la Constitución Política de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Expira la:

ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

Art. 1.- OBJETO.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos que permitan regular y legalizar las construcciones informales del Cantón Rumiñahui, a efectos de su registro y actualización catastral; así como, el cumplimiento de sus obligaciones.

Art. 2.- RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES.- El reconocimiento de las construcciones informales se realizará conforme las normas y procedimientos contenidos en la presente Ordenanza; se aplicará a las edificaciones terminadas hasta diciembre de 2011, que han sido construidas incumpliendo la correspondiente normativa urbana y rural; siempre y cuando cumplan además, con las condiciones de habitabilidad uso descritas en el Plan de Desarrollo Urbano y Rural del Cantón Rumiñahui (PDUR) y en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación de Suelo, vigentes en el Cantón.

Art. 3.- EFECTOS DEL CERTIFICADO DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL.- El Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal confiere a las construcciones sujetas a la presente Ordenanza, la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas, con o sin los permisos municipales.

El trámite de reconocimiento de las construcciones referidas en el Art. 4 de esta Ordenanza, concluye con la obtención del "Certificado de Aprobación" que le será otorgada por la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana.

La aplicación de la presente Ordenanza, no implica la devolución del Fondo de Garantía, consignado por trámites o procesos administrativos anteriores, ni tampoco la eliminación de sanciones que con anterioridad hayan sido impuestas a los constructores o propietarios.

Art. 4.- DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SON OBJETO DEL RECONOCIMIENTO.- Son objeto del reconocimiento señalado en los artículos precedentes, las construcciones informales que hubieren incumplido la normativa vigente, en predios individualizados o que se encuentren declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, que estén totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad y que se hallen en los siguientes casos:

a) Construcciones que han cumplido con la zonificación vigente.- Las construcciones implantadas en suelo urbano o rural, urbanizable o no urbanizable que habiendo cumplido con la zonificación vigente, no cuenten con planos arquitectónicos y permisos de construcción aprobados; o que habiéndolos obtenido, han construido adiciones o modificaciones sobre lo autorizado, pero siguen respetando la zonificación correspondiente.

b) Construcciones que no han cumplido con la zonificación vigente.- Las construcciones que no han cumplido con la zonificación vigente, implantadas en suelo urbano o rural en los siguientes casos o en su combinación:

b.1. Las que se han edificado con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector, de conformidad con las Ordenanzas Municipales.

b.2. Las que ha ocupado los retiros frontales reglamentarios, o que han sido cambiados a esa forma de ocupación por afectaciones viales realizadas por la Municipalidad.

b.3. Los que han ocupado retiros posteriores y/o laterales, superiores a 3.00m sobre el nivel natural del terreno.

b.4. Las que teniendo la forma de ocupación aislada han variado parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada.

b.5. Las que teniendo la forma de ocupación aislada o pareada, han adoptado parcial o totalmente, la forma de ocupación adosada continua o sobre línea de fábrica.

b.6. Las edificaciones que ha incrementado el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS-PB) y su equivalente (CUS-OP) en otros pisos.

b.7. Las edificaciones implantadas superando la densidad establecida en el certificado de normas particulares.

En todos los casos señalados, las construcciones serán reconocidas con los coeficientes de ocupación de suelo resultantes del área realmente edificada y calificada, y con el número de unidades y de estacionamientos técnicamente factibles.

Art. 5.- LAS CONSTRUCCIONES QUE NO SON OBJETO DEL RECONOCIMIENTO.- No son objeto del reconocimiento, sujeto a las normas y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza, las siguientes edificaciones y construcciones:

a) Construcciones ubicadas dentro de suelo urbano o rural cuyo uso principal esté prohibido de acuerdo a la compatibilidad de usos del suelo de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo, vigente en el Cantón;

b) Construcciones en áreas de protección de ríos y quebradas y, áreas de protección especial de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

c) Construcciones implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada;

- d) Construcciones implantadas en asentamientos no legalizados ni individualizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui;
- e) Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica o de recursos naturales cuyo uso está prohibido, según el cuadro de compatibilidad de usos del suelo de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo, vigente para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui;
- f) Construcciones que se encuentren implantadas sobre áreas con afectaciones viales y derechos de vías.- No se podrán reconocer las construcciones en retiros frontales en vías colectoras y arteriales, determinadas en las ordenanzas vigentes para el Cantón Rumiñahui;
- g) Construcciones que han incumplido la altura de edificaciones en más de un piso de la zonificación vigente;
- h) Construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural;
- i) Construcciones que se encuentren con procesos administrativos iniciados por terceros perjudicados, hasta diciembre de 2011; y,
- j) Construcciones que estén en el área de influencia de los lahares de mayor peligro, del volcán Cotopaxi, de acuerdo al plano del año 2004 del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional.

Art. 6.- PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN.- Para la calificación de las construcciones informales, el interesado presentará en la Municipalidad de Rumiñahui los siguientes requisitos iniciales:

- a) La solicitud de calificación con fotografías de la construcción (exteriores e interiores), un croquis de ubicación y dibujos esquemáticos o levantamiento planimétrico de la(s) construcción(es);
- b) Certificado de Normas Particulares (CNP) actualizado;

- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al municipio;
- e) Certificado de Gravámenes Actualizado y/o Certificado de Adjudicación en caso de lotes individualizados de las Cooperativas y Urbanizaciones del Cantón;
- f) Si fuere del caso, una copia del informe, los planos arquitectónicos el permiso de construcción de las edificaciones aprobadas o legalizadas en fechas anteriores a la emisión de la presenta Ordenanza; y,
- g) Copia de cédula de ciudadanía del propietario del inmueble.

La solicitud será suscrita por él o los propietarios de la construcción o edificación, quien (es) deberán declarar que la información contenida en el misma y sus anexos que ponen en conocimiento de la Autoridad Municipal es verídica. Adicionalmente, declarará que los materiales empleados y el tipo de construcción garantiza la durabilidad, estabilidad y seguridad para los residentes; y que asume(n) los riesgos que se originen por su utilización.

Cumplidos los requisitos señalados, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui a través de la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana emitirá el Informe de Calificación, el mismo que puede ser favorable o desfavorable, con base a los artículos 4 y 5 de la presente Ordenanza, documento que de ser favorable tendrá una validez de un año.

El informe favorable le permitirá acceder al Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal.

Si el informe es desfavorable, se deberá fundamentar y notificar su negativa y se lo remitirá a la Dirección de Control del Territorio para los fines legales pertinentes; en casos de apelación se remitirá al superior siguiendo el procedimiento establecido en la Ley.

Art. 7.- REQUISITOS PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE RECONOCIMIENTO.- Para obtener el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, se deberán cumplir con los siguientes requisitos definitivos.

CLASE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
I	Para edificaciones, destinadas a vivienda que tengan superficies máximas de construcción de hasta 1000 m ² ., de hasta tres pisos de altura, cuyos acabados de construcción sean normales o de lujo.	Informe favorable de calificación. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.
II	Edificaciones, destinadas a cualquier uso incluidos equipamientos barriales y sectoriales de cualquier superficie o que sobrepasen los 1000m ² . de construcción, las seis unidades de vivienda o los tres pisos de altura, que correspondan a acabados normales o de lujo.	Informe favorable de calificación. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero. Informe del cuerpo de bomberos. Informe de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado

CLASE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
III	Para edificaciones cuya propiedad conste en derechos y acciones	Informe favorable de calificación. Consentimiento del 100% de Derechos y Acciones debidamente protocolizado. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero
IV	Para edificaciones de cualquier superficie que vayan a ser declaradas o reformadas bajo el régimen de propiedad horizontal	Informe favorable de calificación. Consentimiento del 75% de copropietarios debidamente protocolizado. Informe del Cuerpo de Bomberos. Informe de la dirección de Agua Potable y alcantarillado. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero
V	Construcciones de Equipamiento Zonal y Cantonal	Informe favorable de calificación. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero. Informe del Cuerpo de Bomberos. Informe de factibilidad de usos del suelo emitido por la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana. Informe de la Dirección de Medio Ambiente. Informe de la Dirección de Agua Potable y alcantarillado
VI	Construcciones destinadas a complejos: Hoteleros, de servicios Turísticos e Industriales	Informe favorable de calificación. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero. Informe del Cuerpo de Bomberos. Informe de factibilidad de usos del suelo emitido por la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana. Informe de la Dirección de Medio Ambiente. Informe de la Dirección de Agua potable y Alcantarillado
VII	Construcciones ubicadas en áreas patrimoniales o históricas	Informe favorable de calificación. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero. Informe favorable de la Comisión del Centro Histórico en caso de que el inmueble este inventariado

Art. 8.- OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO DE RECONOCIMIENTO.- Cumplidos a satisfacción todos los requisitos establecidos en el Art. 7 del presente Instrumento, la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana concederá el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, sin ninguna otra exigencia adicional.

Art. 9.- DEL REGISTRO EN EL CATASTRO MUNICIPAL.- Una vez otorgado el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, sin perjuicio del proceso institucional de oficio, procederá a catastrar las construcciones sin otro requisito o inspección adicional, para lo cual la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana remitirá a la Dirección de Avalúos y Catastros una copia de la Certificación de Reconocimiento y copia del plano o levantamiento arquitectónico sellado que serán los documentos habilitantes para ingreso o actualización del catastro

Art. 10.- PLAZOS.- Se establecen los siguientes plazos para el Reconocimiento de la Construcción Informal:

- a) El de un año contado desde la vigencia de la presente Ordenanza, para el ingreso y presentación de las solicitudes de calificación.
- b) La Dirección de Planificación y Participación Ciudadana, en el termino de quince (15) días contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud de calificación con todos los requisitos iniciales, establecidos en el Art. 6 de esta Ordenanza, emitirá el informe respectivo; y, en el termino de diez (10) días, contados a partir de la presentación por parte de los interesados de todos los requisitos definitivos, señalados en el Art. 7 de esta Ordenanza, emitirá la Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal.

Art. 11.- TASA DE LA CERTIFICACIÓN.- Para determinar el valor de la Tasa para la obtención de la Certificación de Reconocimiento de la Construcción

Informal se aplicarán las siguientes Tasas de Construcción Informal (TCI), cuyas formulas son:

- a) TCI.1: Para edificaciones que se encuentren dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la formula siguiente:

$$TCI.1 = A1 \times CO \times AT$$

TCI.1 = Tasa de Construcción Informal 1

A1 = Área bruta de construcción hasta el máximo permitido por la Zonificación Vigente (COS Y CUS total).

CO = Costo del metro cuadrado de construcción determinado por la Dirección de Obras Publicas Municipal.

AT = Alícuota de la Tasa establecida en el Art. 380 literal b, que se refiere a la aprobación de planos e inspección de construcciones cuyo porcentaje es el 2 por mil del valor de la edificación

- b) TCI.2: Se aplicará para el cálculo del área bruta edificada en exceso , es decir, que esté sobre el límite permitido por la zonificación (COS y CUS total) más el valor de la construcción en exceso de cada metro cuadrado y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$TCI.2: (A2 \times CO \times AT) + VCE$$

TCI.2 = Tasa de construcción informal 2

A2 = Área bruta construida por sobre lo permitido en la Zonificación Vigente (COS y CUS total).

CO = Costo del metro cuadrado de construcción determinado por la Dirección de Obras Publicas Municipal.

AT = Alícuota de la Tasa establecida en el Art. 568 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que se refiere a la aprobación de planos e inspección de construcciones cuyo porcentaje es el 2 por mil del valor de la edificación.

VCE = Valor de la construcción en exceso.

El Valor de la Construcción en Exceso (VCE) de cada metro cuadrado se obtendrá dividiendo el valor comercial del metro cuadrado de terreno (Proporcionado por la Dirección de Avalúos y Catastros en cada caso) por el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) según Certificado de Normas Particulares (CNP) y este producto por los metros cuadrados de construcción en exceso.

$$VCE = (VCMT \times COS/CUS) \times MCC$$

VCE = Valor de la Construcción en exceso

VCMT = Valor Comercial del metro cuadrado de terreno

CUS = Coeficiente de Uso del Suelo

MCC = Metro cuadrado de construcción en exceso

COS = Coeficiente de Ocupación del Suelo.

- c) TCI.3: Cuando el área edificada esté sobre la máxima permitida por la zonificación vigente del sector al cual pertenece y no se cuente con permisos de construcción, el propietario deberá pagar el valor de las Tasas de Construcción Informal 1 (TCI.1) por lo construido dentro de la norma más el valor correspondiente al área edificada en exceso (TCI.2).

$$TCI.3 = TCI.1 + TCI.2$$

Para el cálculo del área total de construcción a reconocer (TCI.1 y TCI.2) se descontará el área construida con planos aprobados y permisos de construcción.

Para efectos de esta Ordenanza el COS (PB) y el CUS (PA) total se calcularan utilizando el área bruta total de construcción.

Art. 12.- PROCEDIMIENTO Y EJECUCIÓN.- El proceso de Reconocimiento de las Construcciones Informales en el Cantón Rumiñahui, será ejecutado por la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana, para lo cual utilizara los formularios y demás instrumentos administrativos, técnicos y legales que para el efecto elaborará esta Dirección (Gestión Urbana) en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros.

Art. 13.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza tendrá la vigencia de un año a partir de su sanción.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las construcciones o edificaciones que estén en proceso de edificación o que se encuentren terminadas luego de entrada en vigencia de la presente Ordenanza; y, que no cuenten con los respectivos permisos, se someterán a las disposiciones contempladas en el Artículo 397, numeral 2, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás normas aplicables.

SEGUNDA.- La Dirección Financiera dispondrá de los recursos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución oportuna y eficiente de la presente Ordenanza; labor que se realizará en coordinación con las Direcciones de Planificación y Participación Ciudadana y la Dirección de Comunicación Social.

TERCERA.- Durante la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Control del Territorio a través de la respectiva comisaría suspenderá provisionalmente los procesos instaurados en contra de las construcciones informales y sus representantes, contempladas en el Art. 4, solo si el interesado presentare ante la Dirección de Control del Territorio a través de la comisaría conoedora de la causa, el Informe de Calificación Favorable contemplado en el Art. 6 de esta Ordenanza.

Se suspenderá en forma definitiva los procesos administrativos, una vez que el usuario o propietario presente la Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal.

Concluida la vigencia de la presente Ordenanza, o en el caso de que no se otorgue el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, la Dirección de Control del Territorio a través de su comisaría reanudará el proceso de juzgamiento correspondiente.

No se suspenderán los procesos, en los que exista denuncia de terceros perjudicados por una construcción informal.

Estas disposiciones son aplicables también, a trámites que se encuentren en segunda instancia ante el superior.

CUARTA.- La Dirección de Planificación y Participación Ciudadana, receptorá y tramitará las solicitudes de Declaratoria de Propiedad Horizontal, con base a la Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal y de Levantamientos Arquitectónicos; éstas, se someterán al procedimiento establecido en la Ley.

QUINTA.- La Dirección de Planificación y Participación Ciudadana no aprobará ampliaciones verticales de edificación sobre aquellas reconocidas de conformidad al Art. 4, literal b. de la presente Ordenanza. Éstas se someterán al procedimiento de las Ordenanzas vigentes.

SEXTA.- Se concede acción popular para denunciar o poner en conocimiento de la Municipalidad, los casos relacionados con construcciones, que deben sujetarse a la presente Ordenanza, o que encontrándose en trámite, presente peligro para sus habitantes, sus colindantes o afectación para él o los vecinos, en el caso de que se otorgue el Certificado de Reconocimiento a una construcción que se ha adosado informalmente.

Las denuncias serán resueltas por la Dirección de Control del Territorio a través de la comisaría correspondiente, con sujeción a lo que establece la presente Ordenanza.

SÉPTIMA.- Las Direcciones de Planificación y Participación Ciudadana, Sistemas, Avalúos y Catastros, en un plazo de treinta días a partir de la vigencia de la Ordenanza, elaborarán los formularios, los aplicativos informáticos y demás instrumentos necesarios que permitan su correcta y eficiente aplicación.

OCTAVA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui adoptará los mecanismos de organización adecuados para la implementación y ejecución de la presente Ordenanza.

NOVENA.- Los propietarios o constructores que habiendo obtenido el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, realicen modificaciones, alteraciones o adiciones sin el permiso municipal correspondiente, serán sujetos de las sanciones previstas en la Ley y en la normativa que regula la materia.

DECIMA.- Los propietarios que han obtenido la aprobación de planos arquitectónicos con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza de Reconocimiento, legalización, registro y actualización catastral de las construcciones informales del cantón Rumiñahui, podrán someterse y obtener el certificado de reconocimiento de la construcción informal siempre que las construcciones se sujeten a dichos planos y sin necesidad de actualizar datos, debiendo para el efecto cancelar la tasa establecida en el Art. 11.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las edificaciones que se encuentren terminadas hasta diciembre del 2012, y que estén en condiciones de habitabilidad, ubicadas en barrios, cooperativas, urbanizaciones, planes de vivienda, en proceso de Individualización Catastral y que están tramitándose en la Municipalidad, podrán acceder al proceso de Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal, previa a la presentación de una Certificación de Vida Activa del Socio y de comprobar que es el propietario o adjudicatario del predio.

Se debe regularizar todas las construcciones que se encuentren ocupando los retiros de los ríos siempre y cuando el propietario adjunte en la carpeta una declaración juramentada que conoce los riesgos que corre y que son de su exclusiva responsabilidad.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, a los veintiséis días del mes de marzo del año dos mil catorce.

f.) Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General.

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 26 de marzo del 2014.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida en primero y segundo debates en Sesión Extraordinaria del 14 de marzo del 2014 y Sesión Ordinaria del 26 de marzo del 2014.- LO CERTIFICO.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.- Sangolquí, 27 de marzo del 2014.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la

ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI, para la sanción respectiva.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.- Sangolquí, 27 de marzo del 2014.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**. Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

Proveyó y firmó el señor ingeniero Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**. Sangolquí, 27 de marzo del 2014.- **LO CERTIFICO**.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

No. 005-2014

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Considerando:

Que, el artículo 265 de la Constitución de la República dispone que: “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades”;

Que, el artículo 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD-, dispone que: “Son objetivos del presente Código: (...) a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano”;

Que, el artículo 5 del mismo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD-, en la parte pertinente dispone “(...) La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley...”;

Que, el artículo 142 del COOTAD, sobre el ejercicio de la competencia del Registro de la Propiedad, dispone que: “La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. (...) El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales”;

Que, el artículo 19 de la Ley de Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, dispone que los Registradores de la Propiedad serán administrados conjuntamente por la Municipalidad y la Función Ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, estableciendo la atribución de los Municipios de cada cantón, de formular la estructuración administrativa del Registro de la Propiedad y su coordinación con el catastro;

Que, el artículo 13 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que, el Registro de la Propiedad, es una dependencia pública desconcentrada, con autonomía registral y administrativa, sujeto al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos;

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, expidió la Ordenanza N° 011-2011, debidamente sancionada por el señor Alcalde el 29 de junio de 2011, para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Rumiñahui;

Que, el artículo 49 de la Ordenanza N° 011-2011 mencionada, trata de las modificaciones de los aranceles que fijen el Registro de la Propiedad;

Que, el antepenúltimo inciso de la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza N° 011-2011, establece que para mantener la proporcionalidad y racionalidad para el cálculo de arancel a cobrarse, el Registrador de la Propiedad considerará los avalúos comerciales del año 2005;

Que, mediante Ordenanza Municipal No. 007-2012, sancionada por el señor Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del GADMUR el 11 de junio del 2012, se aprueba

la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Rumiñahui;

Que, mediante Ordenanza Municipal No. 018-2013, sancionada por el señor Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del GADMUR el 05 de septiembre del 2013, se aprueba la Segunda Ordenanza Reformativa a la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Rumiñahui; y,

Que, la base imponible para el cálculo de los aranceles por servicios registrales, a esta fecha datan de ocho años atrás, siendo necesario que dicha base imponible se acople a los avalúos comerciales actuales, como ocurre en las demás oficinas registrales del país.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expira la:

ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

Art. 1.- Sustitúyase el antepenúltimo inciso de la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Municipal N° 011-2011, sancionada por el señor Alcalde el 29 de junio de 2011, por el siguiente: "Para mantener la proporcionalidad y racionalidad para el cálculo de arancel a cobrarse, el Registrador de la Propiedad considerará los avalúos comerciales vigentes al año en el que se solicite el servicio registral".

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- La presente Ordenanza Reformativa, entrará en vigencia desde la fecha de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, a los tres días del mes de abril del año dos mil catorce.

f.) Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General.

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 03 de abril del 2014.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida en primer debate en Sesión

Ordinaria del 02 de abril del 2014, y en segundo debate en Sesión Extraordinaria del 03 de abril del 2014. **LO CERTIFICO.**

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.- Sangolquí, 03 de abril del 2014.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, para la sanción respectiva.

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.- Sangolquí, 04 de abril del 2014.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**. Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

Proveyó y firmó el señor ingeniero Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**. Sangolquí, 04 de abril del 2014.- **LO CERTIFICO.**

f.) Dra. María Eugenia Chávez García, Secretaria General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.