



# REGISTRO OFICIAL

## ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Dr. Alfredo Palacio González  
Presidente Constitucional de la República

### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Año I -- Quito, Miércoles 24 de Agosto del 2005 -- N° 88

**DR. RUBEN DARIO ESPINOZA DIAZ**  
**DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez  
Dirección: Telf. 2901 - 629 -- Oficinas centrales y ventas: Telf. 2234 - 540  
Distribución (Almacén): 2430 - 110 -- Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto  
Sucursal Guayaquil: Calle Chile N° 303 y Luque -- Telf. 2527 - 107  
Suscripción anual: US\$ 250 -- Impreso en Editora Nacional  
2.300 ejemplares -- 40 páginas -- Valor US\$ 1.00

### SUMARIO:

	Págs.		Págs.
<b>FUNCION EJECUTIVA</b>		<b>399</b>	<b>Acéptase la renuncia al doctor Rubén Barberán Torres, agradeciéndole por los servicios prestados al país ..... 4</b>
<b>DECRETOS:</b>		<b>400</b>	<b>Nómbrese al doctor Raúl Fernando Zapater Hidalgo para desempeñar las funciones de Representante Principal de la Función Ejecutiva ante el Consejo Directivo del IESS ..... 4</b>
<b>369-C</b> Modifícase el Decreto Ejecutivo N° 2568, publicado en el Registro Oficial N° 534 de 1 de marzo del 2005, referente a las Normas de Austeridad y Control del Gasto Público	2		
<b>394</b> Concédese licencia al doctor Roberto González Torre, Subsecretario General Jurídico de la Presidencia de la República	2		
<b>395</b> Declárase al señor Jefferson Pérez, Embajador Itinerante del Ecuador en los logros de la Declaración del Milenio y las Metas del Desarrollo de las Naciones Unidas .....	2		
<b>396</b> Confiérese la Condecoración de la Orden Nacional "Al Mérito" en el Grado de Gran Oficial, al señor Don Jefferson Pérez .....	3		
<b>397</b> Déjase insubsistente el Decreto Ejecutivo N° 367 de 2 de agosto del 2005 y autorízase el viaje y declárase en comisión de servicios en la ciudad de Santiago, Chile, al doctor Luis Herrería Bonnet, Secretario General de la Administración Pública .....	3		
<b>398</b> Modifícase el Decreto Ejecutivo N° 368 de 2 de agosto del presente año .....	3		
			<b>ACUERDO:</b>
			<b>MINISTERIO DE ENERGIA Y MINAS:</b>
		<b>16</b>	<b>Designase al ingeniero Luis Ramón Cuesta Caputi, para que represente al señor Ministro, ante el Directorio de la Corporación Financiera Nacional, CFN ... 4</b>
			<b>ORDENANZAS MUNICIPALES:</b>
		-	<b>Cantón La Maná: Que reglamenta el Plan local de urbanismo y desarrollo duradero, cuyo fin es regular, optimizar, ordenar y dinamizar los espacios urbanos de la ciudad de La Maná ..... 5</b>
		-	<b>Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado: De pago de dietas a los señores concejales, por la asistencia a sesiones ordinarias y extraordinarias del Concejo .... 39</b>

N° 369-C

N° 394

**Alfredo Palacio González**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

**Considerando:**

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 2568, publicado en el Registro Oficial No. 534 de 1 de marzo del 2005, se expidieron las Normas de Austeridad y Control del Gasto Público;

Que las instituciones del sector público requieren efectuar ajustes a sus puestos vacantes ubicando a éstos en los niveles iniciales, así como los ministerios de Educación y Cultura y Salud Pública demandan revisar la ubicación inicial de los servidores en la carrera, por consiguiente es necesario reformar el artículo 9 del citado decreto ejecutivo; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 171 numerales 5 y 9 de la Constitución Política de la República y 20 de la Ley Orgánica de Administración Financiera y Control,

**Decreta:**

**Art. 1.-** A continuación del inciso primero del Art. 9 del Decreto Ejecutivo No. 2568, publicado en el Registro Oficial No. 534 de 1 de marzo del 2005, añádase el siguiente inciso: "Se exceptúan los casos de puestos vacantes que por necesidad legal y técnica de las instituciones del Estado señaladas en el artículo 1 de este Decreto, requieran ser ajustados en forma descendente; así como la revisión por esta única vez de la ubicación inicial de los servidores en la carrera, de los Ministerios de Educación y Cultura y de Salud Pública".

**Art. 2.-** De la ejecución del presente decreto que entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, encárguense todos los ministros de Estado y en forma especial el Ministro de Economía y Finanzas.

Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 3 de agosto del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

f.) Rafael Correa Delgado, Ministro de Economía y Finanzas.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

**Alfredo Palacio González**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 171, numeral 9 de la Constitución Política de la República,

**Decreta:**

**ARTICULO PRIMERO.-** Conceder licencia del 11 al 15 de agosto del 2005, al doctor Roberto González Torre, Subsecretario General Jurídico de la Presidencia de la República, a fin de que pueda ausentarse del país, para atender asuntos de índole personal.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Mientras dure la ausencia del titular, se encarga la Subsecretaría General Jurídica de la Presidencia de la República a la doctora Elsa María Santos Karolys.

**ARTICULO TERCERO.-** Este decreto entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 10 de agosto del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Dr. Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

N° 395

**Alfredo Palacio González**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

**Considerando:**

Que el señor Jefferson Pérez, durante su trayectoria de práctica deportiva, ha sabido reflejar con pundonor los genuinos valores de la ecuatorianidad, con especial vocación cívica y nacional;

Que el señor Jefferson Pérez con sus extraordinarios triunfos deportivos, que han culminado con la obtención del bicampeonato mundial de 20 kilómetros en marcha, en la ciudad de Helsinki, ha dejado nuevamente en alto el nombre del Ecuador en el concierto deportivo internacional, convirtiéndose en ejemplo de los valores de la juventud; y,

Que en virtud de lo establecido en el artículo 82 de la Constitución Política del Estado,

**Decreta:**

**ARTICULO UNICO.-** Declarar al señor Jefferson Pérez, Embajador Itinerante del Ecuador en los logros de la Declaración del Milenio y las Metas del Desarrollo de las Naciones Unidas.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 11 de agosto del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

f.) Antonio Parra Gil, Ministro de Relaciones Exteriores.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

---

**N° 396**

**Alfredo Palacio  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

**Considerando:**

Que el señor don Jefferson Pérez, a lo largo de su vasta trayectoria deportiva, marcada por el esfuerzo y el sacrificio, ha llegado a constituirse en un ejemplo para los deportistas del Ecuador;

Que el señor Jefferson Pérez ha obtenido un nuevo éxito deportivo en el Campeonato Mundial de Atletismo celebrado en la ciudad de Helsinki, imponiéndose en la especialidad de marcha, luego de un brillante desempeño a lo largo de tan dura prueba;

Que es deber del Estado Ecuatoriano reconocer y distinguir a aquellos ciudadanos que con su entrega y dedicación han servido lealmente a su Patria y han brindado un ejemplo de superación para todos sus conciudadanos; y,

En virtud de las disposiciones que le confiere el artículo 6 del Decreto número 3110 de 17 de septiembre del 2002, publicado en el Registro Oficial 671 de 26 de los mismos mes y año, mediante el cual se reglamenta la concesión de la Medalla de la Orden Nacional "Al Mérito" creada por ley de 8 de octubre de 1921,

**Decreta:**

**Art. 1.-** Confiérase la condecoración de la Orden Nacional "Al Mérito" en el Grado de Gran Oficial, al señor don Jefferson Pérez.

**Art. 2.-** Encárguese de la ejecución del presente decreto, el señor Ministro de Relaciones Exteriores.

Dado en Quito, en el Palacio Nacional, a 11 de agosto del 2005.

f.) Alfredo Palacio, Presidente Constitucional de la República del Ecuador.

f.) Antonio Parra Gil, Ministro de Relaciones Exteriores.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

---

**N° 397**

**Alfredo Palacio González  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA**

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 171, numeral 9 de la Constitución Política de la República,

**Decreta:**

**ARTICULO PRIMERO.-** Dejar insubsistente el Decreto Ejecutivo No. 367 de 2 de agosto del 2005.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Autorizar el viaje y declarar en comisión de servicios en la ciudad de Santiago, Chile del 15 al 19 de agosto del 2005, al doctor Luis Herrería Bonnet, Secretario General de la Administración Pública, quien participará en el "Encuentro de Portavoces de Gobierno de los Estados Miembros de la OEA".

**ARTICULO TERCERO.-** Mientras dure la ausencia del titular, se encarga la Secretaría General de la Administración Pública al doctor Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

**ARTICULO CUARTO.-** Los pasajes aéreos de ida y retorno, gastos de representación y viáticos se aplicarán al presupuesto de la Presidencia de la República.

**ARTICULO QUINTO.-** Este decreto entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 11 agosto del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

---

**N° 398**

**Alfredo Palacio González  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA**

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 171, numeral 9 de la Constitución Política de la República,

**Decreta:****N° 400**

**ARTICULO PRIMERO.-** Refórmase el artículo segundo del Decreto Ejecutivo No. 368 de 2 de agosto del presente año y en su reemplazo deberá constar:

“Artículo Segundo.- En ausencia del Titular, se encarga la Secretaría General de Comunicación de la Presidencia de la República al señor MAXIMILIANO DONOSO VALLEJO, Secretario General de la Presidencia de la República”.

**ARTICULO SEGUNDO.-** En lo demás, se mantiene el texto del Decreto Ejecutivo No. 368.

**ARTICULO TERCERO.-** Este decreto entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 11 de agosto del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

**N° 399**

**Alfredo Palacio González**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

En consideración a la renuncia presentada por el doctor Rubén Barberán Torres, al cargo de Representante Principal de la Función Ejecutiva ante el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 171, numeral 10 de la Constitución Política de la República,

**Decreta:**

**ARTICULO PRIMERO.-** Aceptar la referida renuncia, agradeciendo al doctor Rubén Barberán Torres, por los servicios prestados al país, desde las funciones que le fueron encomendadas.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Este decreto entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 11 de agosto del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

**Alfredo Palacio González**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

En consideración a la Resolución No. SBS-2005-0465 de la Superintendencia de Bancos y Seguros, mediante la cual declara la habilidad legal del doctor Raúl Fernando Zapater Hidalgo, para ejercer la representación titular de la Función Ejecutiva ante el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 171, numeral 10 de la Constitución Política de la República y el artículo No. 28 de la Ley No. 2001-55 de Seguridad Social, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 465 de 20 de noviembre del 2001,

**Decreta:**

**ARTICULO PRIMERO.-** Nombrar al doctor Raúl Fernando Zapater Hidalgo, para desempeñar las funciones de Representante Principal de la Función Ejecutiva ante el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Este decreto entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 11 de agosto del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

**No. 16****EL MINISTRO DE ENERGIA Y MINAS****Considerando:**

Que el Art. 5 de la Ley de la Corporación Financiera Nacional, publicada en el Registro Oficial No. 154 de 17 de septiembre de 1997, establece la conformación del Directorio de la Corporación Financiera Nacional, integrado entre otros miembros por el Ministro de Energía y Minas o su delegado;

Que el artículo 55 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, establece la delegación de atribuciones en autoridades u órganos de

inferior jerarquía, excepto las que se encuentren prohibidas por ley o decreto, dicha delegación será publicada en el Registro Oficial; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 179, numeral 6 de la Constitución Política de la República del Ecuador, y los artículos 17 y 55 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva,

**Acuerda:**

**Art. 1.-** Designar al ingeniero Luis Ramón Cuesta Caputi, para que participe en mi representación, ante el Directorio de la Corporación Financiera Nacional, CFN.

**Art. 2.-** El señor delegado, informará periódicamente al despacho ministerial, sobre las resoluciones y actividades cumplidas en el Directorio de la Corporación Financiera Nacional, CFN.

**Art. 3.-** Derogar el Acuerdo Ministerial No. 002, publicado en el R. O. No. 53 de 5 de julio del 2005.

Comuníquese y publíquese.

Dado, en la ciudad de San Francisco de Quito, D. M., a 10 de agosto del 2005.

f.) Ing. Iván Rodríguez Ramos.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

Quito, a 15 de agosto del 2005.

f.) Lic. Mario Parra.

---

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL  
DE LA MANA**

**Considerando:**

Que, el desarrollo urbano desordenado y no planificado de la ciudad nos lleva a consecuencias que nos impide manejar su proceso de transformación dentro de parámetros deseables y previsibles;

Que, la ciudad ya no se desarrolla como en otros tiempos, raros son los problemas que encuentran su solución dentro de lo meramente empírico;

Que, es objetivo de la Municipalidad planificar y optimizar sus espacios para alcanzar el desarrollo duradero del cantón, dentro de su forma humana, física, económica, técnica, espacial y artística - cultural, respetando siempre sus equilibrios naturales y tomando como elemento primordial al individuo, sujeto central de toda dinámica;

Que, la reorganización del espacio urbano no puede ser marginal, sino estructuradora de un modelo de desarrollo

sustentable, descentralizado y duradero que favorezca nuevos comportamientos de percepción, apropiación y ordenamiento del espacio, para poder así manejar y dirigir las dinámicas de nuestra ciudad, hasta llegar a la armonización de nuestros desequilibrios demográficos y económicos - espaciales;

Que, el estado actual de crecimiento y varios otros factores de evolución urbano - espacial, se sitúan en los límites en que se hace imprescindible encausar este desarrollo por medio de instrumentos capaces de controlarlo y ordenarlo, propone la I. Municipalidad a toda la ciudadanía estos instrumentos que son bases fundamentales e indispensables para la proyección hacia el futuro y el desarrollo ordenado y positivo de la urbe y en los cuales está empeñado el Ilustre Concejo Municipal;

Que, este plan ha sido la inspiración de toda la ciudadanía a través de sus ideas, diálogos, críticas y aspiraciones, ayudando así a forjar el futuro de nuestra ciudad y de nuestra región, ayudándonos a materializar esta nueva ambición que no es sino buscar, organizar y diseñar los elementos que nos permitirán obtener una nueva calidad de vida digna, de derecho al trabajo, a la educación, a la vivienda, a la salud, al ocio, etc. para todos los que de una u otra manera formamos parte de esta urbe y poder entrar con pie derecho a los desafíos económicos, políticos y sociales que nos plantea este nuevo siglo;

Que, las nuevas soluciones espaciales de organización urbana son respuesta a las interrogantes de desarrollo y de análisis de la configuración del tejido social y espacial de las diferentes zonas que estructuran la ciudad, de su lógica de dinámicas económicas, del análisis de la forma de implantación y calidad de los equipamientos públicos y privados, de la forma de evolución del paisaje urbano, de la estructuración de sus espacios verdes, de la calidad del medio ambiente, de la organización y categorización del transporte público y privado, de la evolución de la ciudad a través de las obras realizadas y de su caracterización a través de sus obras proyectadas futuras;

Que, nuestro espacio urbano tiene que convertirse en un foro de participación ciudadana, donde todos los que vivimos en la aglomeración contribuyamos a la reconquista de la calidad y de la dinámica urbana;

Que, para cumplir con esta finalidad se debe dividir el territorio urbano en zonas: residenciales, de desarrollo, de protección, de proyección, industriales y ecológicas que se las normará, organizará y regulará a través de artículos, prescripciones y disposiciones perfectamente lógicas y adaptadas a las necesidades, realidades y aspiraciones del cantón y que nos lleven a ordenar el crecimiento armónico de su tejido;

Que, se han establecido los mecanismos necesarios para la continua metamorfosis del plan creando un proceso de permanente actualización; y,

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de la que se halla investido,

**Expide:**

**La siguiente Ordenanza municipal que reglamenta el plan local de urbanismo y desarrollo duradero, cuyo fin**

es regular, optimizar, ordenar y dinamizar los espacios urbanos de la ciudad de La Maná.

**REGLAMENTO**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAMPO DE APLICACION TERRITORIAL DEL PLAN**

**ARTICULO 1.-** Las disposiciones del presente reglamento se aplican a la ciudad de La Maná, dentro de toda su dimensión urbana, incluida su área de expansión: Son excluidas del campo de aplicación territorial del plan, todas sus parroquias rurales que serán cubiertas por:

- 1.- El Plan Local de Urbanismo de Guasaganda.
- 2.- El Plan Local de Urbanismo de Pucayacu.

**ALCANCE DE REGLAMENTO**

**ARTICULO 2.-** Las disposiciones del presente reglamento se aplican a todo el territorio considerado urbano y a sus zonas de expansión, sin perjuicio de legislaciones específicas concerniendo:

- Las servidumbres de utilidad pública que afecten la utilización o la ocupación del suelo, creadas en aplicación de legislaciones particulares y que serán especificadas en anexos al presente plan.

**DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS**

**ARTICULO 3.-** El plan local de urbanismo divide el territorio definido en el artículo 1 en diferentes zonas urbanas.

Este incluye igualmente los terrenos clasificados como espacios verdes protegidos, espacios para expansión urbana futura, zona de urbanismo ecológico, zona de urbanismo del malecón, zona de urbanismo industrial, los espacios reservados a equipamiento vial y los emplazamientos reservados para la localización del equipamiento público.

**ZONAS URBANAS:**

- Uma: ..... Zona de urbanismo de los malecones
- Ucoti:..... Zona de urbanismo comercial y turística
- Utra:..... Zona de urbanismo de transición ordenado
- Ure:..... Zona de urbanismo residencial
- Uiac:..... Zona de urbanismo industrial, artesanal y comercial
- Ue:..... Zona de urbanismo ecológico

Uprof:..... Zona de urbanismo de proyectos futuros

Uex:..... Zona de urbanismo de expansión urbana

**POSIBILIDADES DE CAMBIOS MENORES**

**ARTICULO 4.-** Las reglas y servidumbres definidas por el plan local de urbanismo no pueden ser objeto de ninguna derogación a excepción de adaptaciones menores necesarias por la naturaleza o condiciones del terreno, por la configuración de parcelas o por el carácter de las construcciones vecinas.

**ESPACIOS VERDES PROTEGIDOS**

**ARTICULO 5.-** Según el artículo 13 de cada zona.

**AISLAMIENTO FONICO**

**ARTICULO 6.-** A lo largo de ciertas vías representadas en los planos, las construcciones destinadas a uso de viviendas, oficinas y de equipamientos públicos son sujetas a normas de aislamiento fónico dentro de una franja de 6 metros calculados según las disposiciones del PLU.

**EXCESO DE ALTURAS**

**ARTICULO 7.-** Las alturas superiores a aquellas que son fijadas por los artículos No. 10 de los reglamentos de zonas pueden ser autorizadas cuando se trata de instalaciones o construcciones realizadas para un servicio público y que este servicio demuestre que la nueva propuesta es impuesta por una necesidad técnica imposible a satisfacer en alturas menos elevadas o por la preocupación de afirmar la singularidad y originalidad arquitectónica del proyecto.

**INSTALACIONES MILITARES**

**ARTICULO 8.-** Las construcciones o reordenamientos funcionales vitales y necesarios a la Defensa Nacional son autorizadas aunque sea contrarias a los artículos 1 al 13 del presente reglamento de cada zona.

**SECTORES EXPUESTOS A RIESGOS NATURALES**

**ARTICULO 9.-** Todas las construcciones deben respetar las disposiciones y ordenanzas municipales de la construcción y del código ecuatoriano de la misma (C.E.C.) para así poder minimizar los riesgos geológicos e hídricos naturales.

- Todo proyecto expuesto a los riesgos geológicos e hídricos naturales, para solicitar la aprobación de su permiso de construcción (sea éste para construcción nueva, ampliación, restauración o remodelación) debe adjuntar a los planos arquitectónicos, un plano de muestreo de suelos y los planos estructurales de la construcción con las firmas de los profesionales responsables.
- El PLU tiene visualizados y delimitados los sectores expuestos a riesgos geológicos e hídricos (Fenómeno de El Niño, inundaciones, etc.) naturales, y las zonas en la que se prohíbe toda clase de construcciones, o actividad, cualquiera que ésta fuere.

- Las construcciones que se realicen en los perímetros autorizados en estas zonas, deberán respetar los retiros que el plan imponga, para lo cual el diseño arquitectónico deberá ajustarse al presente artículo.

#### RECONSTRUCCION LUEGO DE DESASTRES

**ARTICULO 10.-** La reconstrucción de edificaciones destruidas accidentalmente dentro de las nuevas zonas constituidas y sus cambios de uso, son autorizadas siempre y cuando se rijan a las disposiciones del PLU, concernientes a la zona en la que se encuentren.

#### ACCESIBILIDAD Y ADAPTABILIDAD DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS PARA PERSONAS MINUSVALIDAS CON MOVILIDAD LIMITADA Y PERSONAS DE LA TERCERA EDAD

**ARTICULO 11.-** Todo equipamiento público debe ser accesibles por un acceso transitable sin discontinuidad a todas las personas de la tercera edad, minusválidas o con movilidad disminuida y comprendidas aquellas que se desplazan en sillas de ruedas.

Se destinará un porcentaje de puestos de estacionamientos (10%) adaptados especialmente para personas que circulan en sillas de ruedas y para las personas embarazadas.

#### FAENAMIENTO

**ARTICULO 12.-** Se prohíbe el faenamiento y comercialización de la carne destinada al consumo, que no tengan el debido permiso sanitario municipal.

#### OCUPACION DE SUELOS

**ARTICULO 13.-** Todo terreno, que se encuentre dentro de los nuevos límites urbanos del cantón La Maná, tiene un uso específico, que se encuentra determinado en los planos gráficos del PLU.

Cualquier cambio de función, tendrá que ser estudiada y analizada por el Departamento de Planificación de la Municipalidad que emitirá un informe favorable o desfavorable a dicho cambio, evitando siempre perjudicar los objetivos de ordenamiento espacial y de dinamización económica del tejido urbano que se encuentran expresados en el presente estudio.

Todo terreno superior a los 5.000 m<sup>2</sup>, cualquiera que sea su tipo de fraccionamiento, el vendedor estará en la obligación de entregar al Municipio el 10% de su área bruta en espacios verdes creados, cuyo frente (cualquiera que éste sea) no deberá ser inferior a 50 metros.

No se podrá ejecutar obra aparente, vender, ni afectar a la Municipalidad terrenos en las riberas de los ríos, quebradas, playas o esteros en una franja de 20 metros a partir de los límites exteriores de los mismos o en los bordes de carreteras en una franja (en sus dos márgenes) comprendida dentro de los 15 m lineales medidos desde sus ejes exteriores. A la falta de cumplimiento de esta disposición se aplicará el artículo 27 de la Ley de Régimen Municipal.

Para el caso específico de las zonas de “Proyectos Futuros” y de “Expansión Urbana” el Departamento de Planificación, antes de emitir cualquier tipo de ocupación elaborará o confiará la elaboración de un anteproyecto de organización espacial de estas zonas, cuyos planos estarán cortados en tres dimensiones.

#### URBANIZACIONES Y LOTIZACIONES

**ARTICULO 14.-** La trama urbana de la ciudad se ha desarrollado en forma discontinua sobre todo por la falta de consolidación armónica de los diferentes barrios que constituyen este tejido.

A la configuración de este fenómeno que afecta sobre manera al paisaje urbano ha contribuido sobre todo el negocio de la venta de lotes a través de las llamadas lotizaciones. Por lo tanto para evitar esta manifestación, que impide el desarrollo proyectado de la ciudad, se prohíbe desde la aprobación del presente reglamento los permisos para lotizar terrenos.

Sin embargo, las personas o instituciones que se dediquen a la venta o negocio del suelo urbano en el cantón La Maná, podrán hacerlo a través de urbanizaciones.

#### DEFINICIONES

- Las urbanizaciones se diferencian de las lotizaciones porque los terrenos deben contar con toda la infraestructura urbana necesaria antes de la venta de los mismos, cuyas obras que corren en un 100% a cargo de los promotores o vendedores.

#### REGLAMENTO

- Los permisos municipales para la creación de urbanizaciones deben darse solamente dentro del nuevo perímetro urbano de la ciudad.
- Fuera de éste, en las llamadas zona de reserva, queda prohibido todo tipo de construcciones, sean éstas: lotizaciones o vivienda individual, solo son permitidas las urbanizaciones que cumplan con una completa autonomía infraestructural y de servicios.

#### EXCEPCIONES

Quedan exentas del presente artículo todas las lotizaciones que hasta la aprobación del PLU hayan sido aprobadas por la Oficina de Planificación del Municipio del Cantón La Maná.

#### APROBACIONES

**ARTICULO 15.-** Para la aprobación de planos, sean éstos para construcción, lotizaciones o para urbanizaciones además de los requerimientos vigentes se deberá presentar:

- El sello del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado de la Municipalidad, en el que se informa sobre las posibilidades de dotación de los servicios y las regulaciones que deben observarse.
- El sello de la empresa eléctrica, en el que se informa sobre la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse.

- Además para las lotizaciones o urbanizaciones se pedirá el sello del Benemérito Cuerpo de Bomberos en el que informe sobre la posible ubicación de hidrantes y las regulaciones preventivas de seguridad contra incendios que deben observarse.

### INFRACCIONES Y SANCIONES

**ARTICULO 16.-** Son infracciones todos los actos imputables contrarios a las disposiciones generales y a los artículos 1 al 13 del reglamento de cada zona urbana del cantón La Maná.

Las sanciones que se aplicarán a las contravenciones son:

- Demolición de la obra.
- Ejecución de obras.
- Suspensión de la obra.
- Anulación de la aprobación de planos.
- Suspensión del permiso de construcción.
- Retención del valor de la garantía.
- Multas.

Imputables a las personas naturales o jurídicas que urbanicen, vendan lotes, construyan, amplíen, modifiquen o restauren obras que:

- No cuenten con los permisos de construcción: Multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno.
- No cuenten con los planos aprobados: Multa equivalente a cuatro veces el valor del respectivo terreno.
- No respeten las normas de urbanización: Multa equivalente a cinco veces el valor del respectivo terreno.
- Destinen un predio o una edificación a actividades incompatibles con el uso del suelo: Multa equivalente a diez veces el salario mínimo vital.
- No tomen en cuenta las medidas de seguridad para la ejecución de la obra, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, sean éstos obreros o pasantes, la estabilidad de la propia edificación y las avicinantes: Multa equivalente a 10 veces el salario mínimo vital.
- Impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal: Multa equivalente a 5 veces el salario mínimo vital.
- Urbanicen, vendan, amplíen, construyan, modifiquen o restauren con autorizaciones caducadas o revocadas: Multa equivalente al 50% del valor del fondo de garantía que debió otorgar a favor de la Municipalidad.
- Cambien de afectación un terreno, sin el respectivo permiso de "cambio de afectación" otorgado por la respectiva Oficina de Planificación Municipal.

- Obstaculicen y ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente: Multa equivalente a 5 veces el salario mínimo vital.

- No hubieren obtenido el permiso de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado: Multa equivalente a 10 veces el salario mínimo vital y la retención del fondo de garantía que haya otorgado, hasta que presente el permiso respectivo o que ejecute los cambios pertinentes.

- No hubieren obtenido el permiso de habitabilidad: Multa equivalente a 20 veces el salario mínimo vital y la retención del fondo de garantía que haya otorgado, hasta que presente el permiso respectivo. El fondo de garantía se fija en 0.20 del salario mínimo vital cada metro cuadrado de construcción, en 0.10 del salario mínimo vital cada metro cuadrado de vivienda mínima, las edificaciones para equipamientos públicos municipales están exentas de este fondo.

El costo del valor de los terrenos se los calculará en función de la evaluación catastral municipal.

En el caso de urbanizaciones el urbanizador deberá constituir una hipoteca a favor del Municipio de La Maná, por un valor equivalente al 100% del valor de las obras de urbanización. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

Terminadas las obras, para el levantamiento de la hipoteca el interesado solicitará la inspección final al Departamento de Planificación para que compruebe la terminación total de la obra de acuerdo a los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Una vez finalizado el procedimiento de fiscalización es decir las inspecciones efectuadas periódicamente antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías proyectadas, una vez que se hayan concluido los bordillos de las aceras, las redes eléctricas y telefónicas, la verificación de la implantación de los espacios verdes de acuerdo a los planos aprobados, etc. el Departamento de Planificación elaborará el informe de habitabilidad respectivo y la garantía será devuelta.

- Causen daños a bienes de uso público (calzadas, bordillos, aceras, etc.) o que dejen escombros de materiales u otros, sobre la vía pública: Multa equivalente al 100% del salario mínimo vital y estará obligado a restituir el daño en un plazo de 15 días laborables.

Estas multas son sin detrimento a que la Oficina de Planificación por intermedio de su Jefe o del Inspector de Construcciones adscrito a la Comisaría Municipal, ordene: la suspensión de obra, la demolición de la construcción, la clausura de los locales, el desalojo de los materiales o se reparen las destrucciones causadas a terceros o hasta que se cumplan con las normas o requisitos enumerados en este artículo.

### REGLAMENTO:

El Departamento de Planificación invalidará el informe de aprobación y el permiso de construcción cuando se los ha

obtenido presentando datos y representaciones gráficas erróneas en las solicitudes y planos correspondientes a la obra.

El Comisario Municipal, cuando llegue a tener conocimiento de una infracción, citará al infractor por medio de una boleta constando el día y hora en que debe comparecer el nombrado, en ésta también deberá constar el motivo de la citación y se substanciará el proceso de acuerdo con lo establecido en el artículo 397 del Código de Procedimiento Penal, basándose en el informe técnico correspondiente, enviado por el Jefe de la Oficina de Planificación.

De la resolución se podrá presentar apelación ante el Ilustre Concejo Municipal, recurso que deberá interponerse dentro de los próximos tres días laborables, contado desde la fecha de la resolución.

La resolución del Concejo Municipal en esta materia, causará ejecutoria.

El Municipio cobrará las multas que no fueran oportunamente pagadas por los infractores mediante coactiva, para tal efecto, la Tesorería Municipal emitirá los títulos de crédito correspondientes.

#### TRANSITORIAS

- El I. Concejo Municipal organizará adjunto a la Comisaría Municipal y a la Oficina de Planificación, el cargo de Inspector de Construcciones, que cumplirá sus funciones dentro del cantón La Maná y de sus parroquias rurales.
- Los permisos, solicitudes, trámites, fraccionamientos, etc. presentado en el Municipio antes de que entre en vigencia la Ordenanza del PLU. Se tramitarán de acuerdo con las disposiciones que fueron emitidas por el Departamento de Planificación.

## CAPITULO II

### DISPOSICIONES APLICABLES A LA ZONA URBANA

#### Uma

**OBJETIVO:** A partir de la voluntad política municipal, crear conciencia ciudadana para planificar estos espacios y proyectos, que a parte de constituirse en hitos urbanos, generarán autoestima ciudadana y darán una característica hídrica a la ciudad, lo que generará junto con políticas complementarias de armonía del paisaje urbano, una fuente de riqueza turística para los habitantes del cantón.

#### CARACTERISTICAS DE LA ZONA LLAMADA "ZONA DE URBANISMO DE MALECONES"

La llamada zona de Malecón es el conjunto urbano que bordea el río San Pablo, es una zona llamada crítica por las inundaciones que ha sufrido en los períodos de invierno. El caudal del río desciende enormemente en la época de verano por lo que la ciudad no tiene características de ciudad hídrica, lo que ha generado que sea un tejido descuidado, razón por la que no se ha aprovechado su

medio ambiente como un elemento de desarrollo turístico y comercial, el PLU tratará a través de su reglamentación de corregir estos errores, e ir convirtiendo esta zona en un nuevo centro con peculiaridades propias a su paisaje e inyectándole una dinámica turística comercial.

Como éste es un nuevo tejido a proyección futura, tenemos toda la libertad para desarrollar un proyecto que pueda dar una verdadera categorización a la ciudad.

Se trata de crear una zona central de la ciudad, dentro de la cual la reglamentación del PLU y sus prescripciones arquitecturales deben asegurar la protección de la nueva trama y del tejido urbano, tratando siempre de no impedir o limitar las evoluciones.

Esta zona está delimitada en los planos gráficos del PLU y constituye el campo de aplicación de la presente reglamentación.

#### REGLAMENTO:

Es la suma de políticas y disposiciones de protección de la zona tanto en su conjunto urbano como en sus arquitecturas e irán siempre acompañadas de orientaciones de dinamización comercial y turística del sector.

Se adjunta anexo de reglas generales de arquitectura, específicas a esta zona.

Toda la zona Uma está protegida por la Ley de Patrimonio Cultural y su reglamento.

#### FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS PROHIBIDAS

##### ARTICULO Uma 1

1. Quedan prohibidas todas las formas de ocupación o de utilización del suelo incompatible con el carácter de "zona Turística" y principalmente:
  1. La construcción, extensión o transformación de locales industriales que por su naturaleza o importancia de sus actividades conlleven graves problemas a la seguridad, salubridad, tranquilidad y equilibrio visual de la zona.
  2. El funcionamiento de mecánicas, lavadoras, u otras actividades que atenten con el paisaje urbano de la nueva zona.
  3. Los depósitos y almacenamientos al aire libre.
  4. La construcción de edificaciones con trama discontinua.
  5. La construcción de edificaciones sin portales.

#### FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS AUTORIZADAS

##### ARTICULO Uma 2

1. Son autorizadas todas las formas de ocupación o de utilización de suelos compatibles con el reforzamiento del carácter de "Casco Turístico-Comercial de la zona".
2. A lo largo de un número de vías expresadas en el documento gráfico de la zona Uma del PLU. Los

propietarios de las edificaciones que limitan estas vías deben obligatoriamente afectar la planta baja de los inmuebles a uso comercial, artesanal o de equipamiento público (para fines culturales y turísticos).

3. La transformación de ciertas plantas bajas en locales habitacionales destinados a recibir personas minusválidas.
4. En toda hipótesis los trabajos de construcción, consolidación o transformación deben siempre insertar el proyecto a ejecutarse dentro de un diseño de conjunto del malecón, por lo que es obligatorio que se ejecuten fachadas de conjunto (de toda la cuadra) que nos permitan evaluar la integración formal del edificio a edificarse dentro del conjunto de construcciones del sector.

#### ACCESOS Y VIAS.

##### ARTICULO Uma 3

#### 1. DISPOSICIONES RESPECTO A LOS ACCESOS:

- Para ser constructible un terreno debe tener acceso a una vía pública sea directamente o sea por intermedio de un pasaje peatonal o vehicular.
- Los accesos a las construcciones autorizadas deben estar diseñados de manera a permitir una circulación fluida de carros y peatones.
- Los parqueaderos que dan acceso directo a cada vehículo hacia la vía pública quedan prohibidos.
- Si son parqueaderos cerrados los vehículos deben estar a por lo menos 3 metros de lineamiento interior de la zona (portales) y limitados por cerramientos de protección.
- Si las construcciones autorizadas sean ellas públicas o privadas, son destinadas a recibir público, los accesos proyectados deben contar con accesos peatonales, independientes de los accesos destinados a los vehículos.
- Los parqueaderos públicos estarán en el plan masa que proyecte para la zona, la Oficina de Planificación del Municipio.

#### 2. DISPOSICIONES CONCERNIENTES A LAS VIAS:

- La viería en la zona de Malecón se ordena de acuerdo al estudio de "categorización de vías".
- Deben tomarse todas las precauciones con el fin de asegurar la estabilidad del tráfico peatonal que se cree, ya que será el dinamizador de la zona.

#### SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

##### ARTICULO Uma 4

#### 1. ALIMENTACION DE AGUA:

- Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a conectarse a la red

comunitaria de distribución de agua potable, dentro de las condiciones técnicas impuestas por el Departamento de Agua Potable.

#### 2. AGUAS SERVIDAS:

- **AGUAS DOMESTICAS.-** La conexión a la red pública debe ejecutarse conforme al reglamento técnico comunitario.
- **AGUAS LLUVIAS.-** Estas pueden ser recibidas en la red pública de acuerdo a las disposiciones en vigor.
- **AGUAS INDUSTRIALES.-** Son las aguas residuales que no son las domésticas ni las de lluvias. Estas son aceptadas en la red pública, siempre y cuando sus características y sus condiciones técnicas de conexión respeten las reglamentaciones en vigor. Los restaurantes deben poseer un filtro a grasas para poder enviar sus aguas residuales a la red pública.

#### 3. ENERGIA ELECTRICA:

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a conectarse a la red pública de distribución de energía eléctrica, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la empresa eléctrica.

#### 4. PREVENCION CONTRA EL FUEGO:

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a pedir el informe sobre la posible ubicación de hidrantes y las regulaciones preventivas de seguridad contra incendios que deben observarse.

#### CARACTERISTICA DE LOS TERRENOS.

##### ARTICULO Uma 5

1. Si la forma o disposición de un terreno no permite el respetar cualquiera de los artículos 1 al 13 del presente reglamento para la construcción de una edificación permitida sobre una parcela, los permisos de construcción serán negados o subordinados a un reordenamiento anterior al permiso.
2. Queda prohibido cualquier tipo de subdivisión o parcelación de los lotes que tengan un área igual o inferior a 200 m<sup>2</sup>.
3. Un terreno para ser construible, deberá sujetarse al diseño de plan masa elaborado por la Oficina de Planificación Municipal.

#### IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A VIAS Y PLAZAS PUBLICAS.

##### ARTICULO Uma 6

#### PRINCIPIO DE IMPLANTACION.

Las construcciones autorizadas deben ser implantadas en el lineamiento de vías y plazas públicas sobre: "rasante de acera y rasante de portal" o sobre el "límite de construcción", indicados en los planos del PLU.

**EXCEPCIONES:**

Las construcciones pueden ser autorizadas a edificarse en retiro:

Para la salvaguardia de “espacios verdes protegidos” o para conservar y preservar los árboles aislados que tienen importancia por su dimensión o por su especie.

**IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES SEPARATIVOS.**

**ARTICULO Uma 7**

1. En la zona de malecones se impone la construcción de edificios autorizados en orden continuo, con portales y sobre una franja que no exceda los 15 metros de profundidad.
2. Es posible construir más allá de la banda de 15 metros en los siguientes casos:
  - a. Si se trata de extensiones de locales destinados a las actividades micro empresariales: turismo, artesanía o comercio, la altura de estas extensiones no podrá en ningún caso exceder un piso (planta baja).

En toda hipótesis y por las razones expuestas anteriormente, será obligatorio dejar un retiro posterior igual a la altura mayor de la construcción autorizada, éste no podrá ser en ningún caso menor a tres metros de profundidad.

**EXCEPCIONES:**

Quedan exentas de este artículo las edificaciones destinadas a un equipamiento público.

**IMPLANTACION DE CONSTRUCCIONES DENTRO DE UNA MISMA PROPIEDAD.**

**ARTICULO Uma 8**

Prohibido.

**COEFICIENTE DE IMPLANTACION AL SUELO, C.I.S.**

**ARTICULO Uma 9**

- El coeficiente de implantación al suelo viene dado por aplicación de los artículos 1 al 13 del presente reglamento.
- El CIS se fija en un porcentaje mínimo al 0.70%.
- Para calcular los coeficientes de implantación al suelo, quedan eliminadas las fórmulas de cálculo con COS y CUS.

**ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**ARTICULO Uma 10**

**1. MODO DE CALCULO**

- La altura de las construcciones autorizadas es medida sobre cada una de las fachadas verticales entre: un

punto situado en el medio de la línea horizontal continua de la vereda con la intersección del punto más alto del último tumbado de la construcción.

- Ninguna altura de fachada principal de construcciones autorizadas puede sobrepasar la línea horizontal continua superior del conjunto (cuadra) salvo alturas de baja sección para compensar el desnivel de las calles.
- Las alturas de las construcciones serán medidas exclusivamente sobre la fachada que da a la vía pública.
- Para este cálculo las fachadas verticales de construcción son divididas en secciones, donde ninguna puede exceder los cuatro metros de longitud.
- Cuando la vía considerada es en pendiente, la fachada es dividida en secciones que no excedan los 3 m de longitud y la altura es tomada en el medio de cada una de estas secciones.
- En toda hipótesis los ingresos a la fachada principal de las construcciones autorizadas, no podrán ser ni superiores ni inferiores a + 0.16 del nivel de acera.
- En el caso de pendientes perpendiculares a la vía, la altura de las construcciones será medida exclusivamente sobre la fachada que da a la vía y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior al nivel + 0.16 del nivel + - 0.00 de acera.

**2.- DEFINICION.-** La altura máxima de construcciones autorizada está definida en planta baja más cuatro pisos altos y la altura mínima en planta baja más un piso alto.

Cuando esta regla no puede ser aplicada sobre todo en el caso donde las fachadas de referencia estén compuestas por edificios “relevantes” tales como teatros, cines, iglesias, etc., tomaremos como referencia la altura media de los edificios existentes ya sea en su acera frontal o sobre el lineamiento de alturas de la calle siguiente a la construcción.

**ASPECTOS DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**ARTICULO Uma 11**

1. Los permisos de construcción pueden ser negados o dados sobre reserva de prescripciones especiales, si las construcciones autorizadas por su situación, su arquitectura, sus dimensiones o por su aspecto exterior son susceptibles de romper el equilibrio del carácter urbano y arquitectónico de la zona, el equilibrio de los paisajes naturales o la conservación armónica de las perspectivas monumentales.
2. Con este fin los pedidos de permisos de construcción deben estar acompañados siempre de elementos y piezas técnicas que nos permita evaluar la inserción del proyecto en el conjunto urbano, para esto es necesario que se presente un estudio de integración formal del edificio con el conjunto de edificaciones de la cuadra.

3. Como el color es parte del equilibrio del conjunto visual, en el estudio de integración del edificio se hará también un estudio de integración cromática.
4. El arreglo floral de balcones y fachadas es obligatorio.
5. No se permiten en la zona Uma volados en fachada principal, a excepción de balcones.
6. Se prohíbe el revestimiento de fachadas con materiales que no sean propios a los materiales de las edificaciones del conjunto.
7. Todas las cubiertas sin excepción serán inclinadas.
8. La Oficina de Planificación será la encargada de diseñar el plan masa de la zona, situando éste los equipamientos públicos y privados necesarios a la óptima dinamización del sector.
9. Los portales serán elementos obligatorios del diseño arquitectónico.
10. Los módulos verticales de puertas y ventanas de las construcciones tendrán que ser los mismos en todas las construcciones nuevas autorizadas.

## ESTACIONAMIENTOS

### ARTICULO Uma 12

#### 1. VIVIENDA

- En el caso de construcciones autorizadas: 1 emplazamiento por departamento y del total el 10% destinados a personas disminuidas o señoras embarazadas.
- En caso de trabajos de ampliación del número de departamentos, se aplicará la misma norma anterior

#### 2. ACTIVIDADES INDUSTRIALES, COMERCIALES Y ARTESANALES

- En la zona de malecones, se obliga la creación de estacionamientos pues se trata de llegar a la peatonización global de la zona, ejecutando políticas a mediano y largo plazo.
- La norma es de 1 estacionamiento por cada 50 metros brutos de construcción.

#### 3. ACTIVIDADES DE OFICINAS

- En el caso de construcciones autorizadas cuyos usos sean destinados a oficinas se debe crear 1 emplazamiento para estacionamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie neta creada.

#### 4. HOTELES

- La norma es de 1 emplazamiento por cada 50 metros brutos de construcción.

#### 5. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

- La creación de estacionamientos públicos es una prioridad.

- El nombre y la localización de los parqueaderos deben corresponder al diseño del plan masa y al uso de las construcciones proyectadas.

## ESPACIOS VERDES

### ARTICULO Uma 13

#### 1. DISPOSICIONES GENERALES:

- En esta zona, la Oficina de Planificación adjuntará al plan masa un plan descriptivo de los espacios verdes a proyectarse y a conservar.
- Un plan descriptivo de espacios verdes existentes y proyectados deben adjuntarse al pedido de permiso de construcción autorizada, restauración, renovación o remodelación.
- Las partes de terreno no utilizadas por el inmueble deben ser arregladas y distribuidas en espacios libres y espacios verdes, accesibles a todos los ocupantes del edificio.
- En las calles peatonales y a funciones mixtas, se pueden proyectar árboles cada cuatro metros como máximo y éstos podrán ser de raíz profunda o superficial.
- De acuerdo con el diseño de vías, también se pueden utilizar setos horizontales.
- Todo proyecto de implementación de espacios verdes y arborizaciones, en toda hipótesis, será siempre parte de un diseño global de mobiliario urbano (señalamiento, iluminación, bancas, etc.).
- El certificado de conformidad de la construcción y la devolución del fondo de garantía estará subordinado a la realización efectiva de los espacios verdes proyectados y por las siembras impuestas por la regla del presente artículo.

#### 2. PROTECCIONES PARTICULARES:

##### DEFINICIONES:

- Las áreas verdes arborizadas que por la importancia de su superficie, forman un todo visual indisociable del carácter de la zona y se vuelve obligatoria su conservación y protección, por lo tanto serán declaradas "áreas protegidas".
- Las pequeñas plantaciones y los árboles de raíz profunda, dispersos o aislados serán objeto de una "protección simple" a excepción de los árboles frutales, toda construcción deberá salvaguardar sus espacios verdes existentes o proyectados.

En este dominio, los permisos de construcción pueden ser negados, o dados que sobre reserva de la observación de prescripciones especiales si las nuevas construcciones autorizadas, por su situación o por sus dimensiones, son perjudiciales al carácter de estos espacios.

Es por esta razón que los pedidos de permiso de construcción deben siempre estar acompañados de elementos o planos técnicos que permitan evaluar la inserción del proyecto dentro de los espacios verdes arborizados existentes.

**OBLIGACIONES:**

- a. Las áreas verdes, parques públicos o privados, taludes, playas esteros y nuevas plantaciones de árboles de raíz profunda, donde la superficie es importante y forman un todo visual dentro de la perspectiva monumental de la zona, son declaradas “áreas protegidas” y como consecuencia se vuelve indispensable su conservación y protección;
- b. Los espacios pequeños aislados o dispersos tales como patios interiores, etc. de inmuebles públicos o privados, son sometidos a las disposiciones del presente artículo y se someterán a una política de protección simple; y,
- c. Los árboles aislados de raíz larga, serán también, clasificados como “protegidos”.

En el PLU sobre los espacios inscritos con la rúbrica “espacios verdes a protegidos” existentes o proyectados toda construcción, renovación, o restauración deberá salvaguardar estos espacios.

**POLITICAS ARQUITECTONICAS Y URBANAS DE LA ZONA Uma**

**GENERALIDADES:**

- Todas las edificaciones de la zona, están sujetas a un análisis especial de conjunto, que nos permitirá enmarcarlas dentro de una política global de la zona Uma.

**OBLIGACIONES:**

La política global viene dada por los siguientes parámetros:

- Se fortalecerá en la zona las funciones: cultural, recreacional, habitacional, comercial, artesanal y turística de la ciudad.
- Se optimizará y robustecerá su densidad siempre tratando de mejorar la calidad de los espacios.
- Se permitirá, de forma muy controlada, el desarrollo y evolución de pequeñas actividades informales relacionadas con el turismo.
- Se tratará de reducir y optimizar los reglamentos urbanos.
- Se ubicará en el PLU los equipamientos públicos de la zona Uma puestos a disposición de la comunidad con fines turísticos.
- A mediano y largo plazo se permitirá la diversidad y organización de movilización, privilegiando al peatón.
- Se desarrollarán políticas de exoneración fiscal, para inducir la dinamización de la zona Uma.

- Se elaborará una política de límites, de rotulación, de iluminación y de espacios verdes acordes con la nueva función de la llamada “zona de Malecones”.
- Se desarrollarán políticas y dinámicas sustentables para crear un proceso continuo de optimización y dinamización de los espacios de la zona haciendo resaltar el valor cultural, estético y turístico de la zona.
- Luchar contra el ruido y la contaminación ambiental, para evitar la degradación del conjunto y sobre todo del río.
- Dar normas constructivas y preventivas de seguridad contra las inundaciones.
- Favorecer la invención arquitectónica para crear un tejido original y de calidad.
- Estas edificaciones tienen que ser vistas como un todo arquitectónico y como un elemento constitutivo del nuevo tejido de la ciudad, con usos compatibles a las políticas de dinamización expresadas en el reglamento del PLU.
- Para proyectar una edificación nueva autorizada, se obligará al arquitecto planificador un estudio de inserción visual, que garantice la adecuada integración al entorno urbano.

**Ucoti**

**OBJETIVO:** Consolidar la zona tratando de crear una arquitectura de calidad, ya que en este tejido están ubicados la mayor cantidad de equipamientos públicos y privados y por lo tanto es una zona de complementación turística a parte de ser la zona comercial por excelencia y el centro de la ciudad.

**CARACTERISTICAS DE LA ZONA LLAMADA “ZONA DE URBANISMO COMERCIAL Y TURISTICA”.**

Ella cubre el conjunto del centro de la ciudad, se trata de la zona central clasificada “Sector comercial y turístico”, reúne al mismo tiempo el patrimonio inmobiliario más viejo y el más nuevo de la ciudad, asentado sobre una trama de vías dameras que se ha ido desarrollando anárquicamente (desde su fundación como cantón).

Es también al mismo tiempo el súper - centro de la ciudad, por ser el núcleo del conjunto urbano, no solamente por ser la centralidad geográfica y la zona más densamente poblada, sino porque en él se encuentran los elementos mayores de comercio, de administración y de equipamientos públicos de la aglomeración.

El PLU confirma su vocación de recibir todas las funciones centrales y permite el desarrollo dentro de un tejido con muchas oportunidades de cambio externo, se trata de extraer de su morfología existente las reglas para dar forma a las construcciones nuevas, dentro de la cual las reglas de ordenanza y las prescripciones arquitectónicas deben asegurar el desarrollo armónico de la nueva trama y del

tejido urbano a ordenar, incitando a las evoluciones arquitectónicas, siempre que éstas vayan caracterizando el paisaje urbano de la ciudad.

Las construcciones deben implantarse: en el lineamiento de veredas y en el lineamiento interior de portales (para recuperar esta característica, que ha perdido continuidad) permitiendo la secuencia armoniosa de la zona.

La altura de las construcciones, es ilimitada, aunque en las zonas constituidas no debe sobrepasar la altura media de las alturas existentes en la cuadra.

La densidad resulta de la aplicación de los artículos 1 al 13 del presente reglamento (implantación, alturas), etc.

### **FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS PROHIBIDAS.**

#### **ARTICULO Ucoti 1**

1. Quedan prohibidas todas las formas de ocupación o de utilización del suelo incompatible con el carácter de "zona comercial y turística" y principalmente.
2. La construcción, extensión o transformación de locales industriales o artesanales que por su naturaleza o importancia de sus actividades conlleven graves problemas a la seguridad, salubridad, tranquilidad y equilibrio visual del centro.
3. El funcionamiento de mecánicas, lavadoras, talleres (de soldadura, llanteras, etc.), además de depósitos y almacenamientos al aire libre.
4. La construcción de edificaciones con trama discontinua.
5. La construcción de edificaciones sin portales.

### **FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS AUTORIZADAS.**

#### **ARTICULO Ucoti 2**

1. Son autorizadas todas las formas de ocupación o de utilización de suelos compatibles con el reforzamiento del carácter de "Casco comercial y turístico de la zona".
2. A lo largo de un número de vías expresadas en el documento gráfico de la zona Ucoti del PLU los propietarios de las edificaciones que limitan estas vías deben obligatoriamente afectar la planta baja de los inmuebles a uso comercial, artesanal o de equipamiento público, con vitrinas exteriores de exposición al público
3. En toda hipótesis los trabajos de transformación no deben suprimir las vitrinas existentes, pero sí rediseñarlas de una forma original.
4. La transformación de ciertas plantas bajas en locales habitacionales destinados a recibir personas minusválidas.

### **ACCESOS Y VIAS.**

#### **ARTICULO Ucoti 3**

##### **1. DISPOSICIONES RESPECTO A LOS ACCESOS:**

- Para ser construido un terreno debe tener acceso a una vía pública sea directamente o sea por intermedio de un pasaje peatonal o vehicular.
- Los accesos a las construcciones autorizadas deben estar diseñados de manera a permitir una circulación fluida de carros y peatones.
- Los parqueaderos que dan acceso directo a cada vehículo hacia la vía pública quedan prohibidos.
- Si son parqueaderos cerrados los vehículos deben estar a por lo menos 3 metros de lineamiento interior de la zona (portales) y limitados por cerramientos de protección.
- Si las construcciones autorizadas sean ellas públicas o privadas, son destinadas a recibir público, los accesos proyectados deben contar con accesos peatonales, independientes de los accesos destinados a los vehículos.

##### **2. DISPOSICIONES CONCERNIENTES A LAS VIAS:**

- La viería en el centro se ordena de acuerdo al estudio de "categorización de vías".
- Deben tomarse todas las precauciones con el fin de asegurar la optimización, estabilidad y conservación de las vías existentes y sus complementos: portales, aceras, bordillos, espacios verdes, mobiliario vial, rotulación, iluminación etc.

### **SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**

#### **ARTICULO Ucoti 4**

##### **1. ALIMENTACION DE AGUA:**

- Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a conectarse a la red comunitaria de distribución de agua potable, dentro de las condiciones técnicas impuestas por el Departamento de Agua Potable.

##### **2. AGUAS SERVIDAS:**

- **AGUAS DOMESTICAS.-** La conexión a la red pública debe ejecutarse conforme al reglamento técnico comunitario.
- **AGUAS LLUVIAS.-** Estas pueden ser recibidas en la red pública de acuerdo a las disposiciones en vigor.
- **AGUAS INDUSTRIALES.-** Son las aguas residuales que no son las domésticas ni las de lluvias. Estas son aceptadas en la red pública, siempre y cuando sus características y sus condiciones técnicas de conexión respeten las reglamentaciones en vigor.

Todo hotel, pensión, restaurante, bar, taller o cualquier otra actividad que genere residuos de grasa, están obligados a conectar un filtro de grasa antes de conectarse a la red pública.

### 3. ENERGIA ELECTRICA:

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a conectarse a la red pública de distribución de energía eléctrica, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la empresa eléctrica provincial.

### 4. PREVENCION CONTRA EL FUEGO:

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a pedir el informe sobre la posible ubicación de hidrantes y las regulaciones preventivas de seguridad contra incendios que deben observarse.

### CARACTERISTICA DE LOS TERRENOS.

#### ARTICULO Ucoti 5

1. Si la forma o disposición de un terreno no permite el respetar cualquiera de los artículos 1 al 13 del presente reglamento para la construcción de una edificación permitida sobre una parcela, los permisos de construcción serán negados o subordinados a un reordenamiento anterior al permiso.
2. Queda prohibido cualquier tipo de subdivisión o parcelación de los lotes existentes.
3. Ninguna parcela creada después de la aprobación del presente reglamento no será construible si ella presenta un frente exterior inferior a 8 metros lineales.

### IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A VIAS Y PLAZAS PUBLICAS.

#### ARTICULO Ucoti 6

#### PRINCIPIO DE IMPLANTACION.

Las construcciones autorizadas deben ser implantadas en el lineamiento de vías, plazas públicas: "rasante de acera y rasante de portal" o sobre el "límite de construcción", indicados en los planos del PLU.

#### EXCEPCIONES:

Las construcciones pueden ser autorizadas a edificarse en retiro:

Para la salvaguardia de "espacios verdes protegidos" o para conservar y preservar los árboles aislados que tienen importancia por su dimensión o por su especie.

### IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES SEPARATIVOS

#### ARTICULO Ucoti 7

1. En esta zona, se impone la construcción de edificios autorizados en orden continuo, con portales y sobre una franja que no exceda los 15 metros de profundidad.

2. Es posible construir más allá de la banda de 15 metros en los siguientes casos:

- a. Si se trata de extensiones de locales destinados a la actividad micro - industrial (turismo), artesanal o comercial, la altura de estas extensiones no podrá en ningún caso exceder un piso (planta baja).

En toda hipótesis y por las razones expuestas anteriormente, si no se pudiere preservar o conservar un espacio libre interior, será obligatorio dejar un retiro posterior igual a la altura mayor de la construcción autorizada, pero en ningún caso inferior a tres metros de profundidad; y,

- b. Si se trata de un equipamiento público.

### IMPLANTACION DE CONSTRUCCIONES DENTRO DE UNA MISMA PROPIEDAD.

#### ARTICULO Ucoti 8

Prohibido.

Sin embargo en algunos casos pueden ser autorizadas construcciones dentro de una misma propiedad, cuando se trata de extensiones de locales destinados a la actividad micro - industrial (turismo) artesanal o comercial. Estas nuevas implantaciones respetarán un espacio verde posterior igual a la altura de la construcción existente y en ninguna hipótesis podrá ser menor al 30% del área total del terreno.

### COEFICIENTE DE IMPLANTACION AL SUELO, C.I.S.

#### ARTICULO Ucoti 9

- El coeficiente de implantación al suelo viene dado por aplicación de los artículos 1 al 13 del presente reglamento.
- El CIS se fija en 0.70%.

### ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES.

#### ARTICULO Ucoti 10

#### MODO DE CALCULO

La altura de las construcciones es medida sobre cada una de las fachadas verticales entre:

- Un punto situado en el medio de la línea horizontal continua de la vereda con la intersección del punto más alto del último tumbado de la construcción.
- La altura máxima de una construcción cuya fachada dé a la vía pública no podrá sobrepasar la línea horizontal continua superior del conjunto (cuadra) salvo alturas de baja sección para compensar el desnivel de las calles.
- La altura máxima para construcciones nuevas se sitúa en 4 pisos altos más planta baja. La altura mínima entre piso y tumbado es de 2 metros 70 centímetros (libres) y 3 metros 20 centímetros en planta baja (libres), altura de portales.

- La altura de portales cuando la cuadra no está consolidada, serán los impuestos en este reglamento, cuando ésta se encuentra en consolidación y las construcciones son de buena calidad, la altura de los nuevos portales serán igual a la media de la altura de los portales contiguos.
- A partir del cuarto piso, es obligatorio el uso de ascensores y de 2 unidades de pasaje en las escaleras. En toda hipótesis éstas serán diseñadas y construidas con normas y características de protección contra incendios.
- Las alturas de las construcciones serán medidas exclusivamente sobre la fachada que da a la vía pública.
- Se puede exceder el número de pisos descritos en el presente reglamento siempre que a partir del quinto piso alto (incluido), cada piso adicional tenga un retiro aterrizado sobre la fachada que da a la vía pública de tres metros de profundidad como mínimo y así sucesivamente. En este caso, el retiro posterior mínimo será igual a los dos tercios de la altura de la construcción y en toda hipótesis se respetará como retiro mínimo, el impuesto por el CIS.
- En caso de diferencia entre el nivel horizontal del suelo con relación al nivel + - 0.00 de la acera, los planos de implantación de las construcciones para los pedidos de permisos de construcción deberán obligatoriamente mencionar el nivel del terreno en su estado natural antes de los trabajos de construcción y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior a + 0.16 del nivel de acera (+ - 0.00).
- Si la construcción es edificada en la intersección de dos calles cuyas alturas autorizadas son diferentes, el inmueble puede presentar una altura igual a la mayor altura permitida en uno de los dos lineamientos.
- Cuando la vía considerada es en pendiente, la fachada es dividida en secciones que no excedan los 3 m de longitud y la altura es tomada en el medio de cada una de estas secciones.
- En el caso de pendientes perpendiculares a la vía, la altura de las construcciones será medida exclusivamente sobre la fachada que da a la vía y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior al nivel + 0.16 del nivel + - 0.00 de acera.
- En toda hipótesis los ingresos a la fachada principal de las construcciones autorizadas, no podrán ser ni superiores ni inferiores a + 0.16 del nivel más bajo de acera.

#### DEFINICION

La altura máxima de construcciones autorizadas está definida por la media de las alturas de los edificios existentes en la cuadra en estudio.

#### EXCEPCIONES

Cuando esta regla no puede ser aplicada sobre todo en el caso donde las fachadas de referencia están compuestas por

edificios “relevantes” tales como teatros, cines, iglesias, etc., tomaremos como referencia la altura media de los edificios existentes ya sea en su acera frontal o sobre el lineamiento de alturas de la calle siguiente a la construcción.

Por falta de indicación sobre el plano, la altura relativa máxima de las construcciones con relación al lineamiento opuesto está determinada por la siguiente tabla:

ANCHO DE LA VIA (en metros)	ALTURA MAXIMA PERMITIDA DE LAS CONSTRUCCIONES (en metros)
6	7
6.01 a 9	10
9.01 a 11	13
11.01 a 12	16
12.01 a 15	19
15.01 a 19	22
19.01 a más	25

#### ASPECTOS DE LAS CONSTRUCCIONES

##### ARTICULO Ucoti 11

1. Los permisos de construcción pueden ser negados o dados sobre reserva de prescripciones especiales, si las construcciones autorizadas por su situación, su arquitectura, sus dimensiones o por su aspecto exterior son susceptibles de romper el equilibrio del carácter urbano y arquitectónico de la zona, el equilibrio de los paisajes naturales o la conservación armónica de las perspectivas monumentales.
2. Con este fin los pedidos de permisos de construcción deben estar acompañados siempre de elementos y piezas técnicas que nos permita evaluar la inserción del proyecto en el conjunto urbano, para esto es necesario que se presente un estudio de integración formal del edificio con el conjunto de edificaciones de la cuadra.
3. Como el color es parte del equilibrio del conjunto visual, en el estudio de integración del edificio se hará también un estudio de integración cromática.
4. El arreglo floral de balcones y fachadas es obligatorio.
5. No se permiten en la zona Ucoti volados de ambientes cerrados.
6. Se prohíbe el revestimiento de fachadas con materiales que no son propios al clima imperante en la zona y se tendrá que buscar un equilibrio y armonía entre materiales y texturas de las construcciones de la cuadra.
7. Las cubiertas serán ya sean inclinadas o aterrizadas pero en todo caso tendrán que tener sistemas de colección de aguas lluvias, conectadas directamente a la red pública.
8. Se recomienda fomentar el rediseño y el mantenimiento periódico de las fachadas principales de las edificaciones existentes que no cumplan con los principios de armonía y de los nuevos conceptos de paisaje urbano.

9. Los portales serán elementos obligatorios del diseño arquitectónico y sus proporciones vienen dadas por el artículo diez del presente reglamento.
10. Las fachadas principales (puertas y ventanas) de los edificios a construirse, tendrán que ser armónicas con las construcciones existentes.

## ESTACIONAMIENTOS

### ARTICULO Ucoti 12

#### 1. NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS:

##### a. VIVIENDA:

- En caso de construcciones nuevas: un estacionamiento por vivienda.
- En casos de trabajos de renovación o de cambio de usos, no es obligatorio crear parqueaderos;

##### b. ACTIVIDADES MICRO -INDUSTRIALES, COMERCIALES Y ARTESANALES:

- En el caso de renovaciones o cambios de usos de edificaciones destinadas a desarrollar actividades micro - industriales, artesanales o comerciales, sitios exclusivos para parqueaderos puede ser exigidos con el fin de asegurar el estacionamiento de vehículos fuera de las vías públicas.
- En el caso de construcciones nuevas: un estacionamiento por cada 30 m<sup>2</sup> de construcción;

##### c. ACTIVIDADES DE OFICINAS:

- En el caso de construcciones nuevas: un puesto por hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie bruta.
- En caso de trabajos de renovación: sitios para estacionamientos puede ser exigidos con el fin de asegurar el estacionamiento de vehículos fuera de las vías públicas.
- En el caso donde los locales para oficina se creen por un cambio de uso en la edificación, no es obligatorio la construcción de nuevos parqueaderos, pero sí recomendable;

##### d. HOTELES:

- En el caso de construcciones nuevas: un puesto por cada 2 habitaciones; y,

##### e. EQUIPAMIENTOS:

- El número y la localización de los parqueaderos deben responder al tipo de equipamiento proyectado.

#### 2. LOCALIZACION:

- Se recomienda dada la morfología de la ciudad, crear parqueaderos con gestión pública, mixta o privada, sin olvidarse que el 10% de los mismos son destinados

para minusválidos o señoras embarazadas. Estos deberán ser localizados en los límites de las zonas Ucoti y Utra.

- Se deberán igualmente dadas las proporciones de calles y aceras, crear parqueaderos longitudinales pagados.
- Por razones técnicas de ventilación la losa superior de los parqueaderos en subsuelo puede sobrepasar el nivel de acera (rasante de acera, nivel +-0.00) en un máximo de 0.50 metros de altura, o dotarse de extractores de aire mecánicos cuyas bocas de salida en ninguna hipótesis podrán encontrarse a menos de 8 metros de cualquier abertura (puertas o ventanas) de las fachadas internas o externas.
- En toda hipótesis las veredas tendrán que ser continuas y paralelas a las vías públicas y en las entradas a los estacionamientos no podrán tener un desnivel superior a los de +0.08 centímetros de altura con relación a dicha vía y será diseñada en forma de talud no superior a los 30 grados.

#### 3. PARQUEADEROS PUBLICOS:

- Los parqueaderos públicos creados para la zona son "prioritarios" ya que éstos nos permitirán descongestionar la zona Ucoti y Uma y estarán representados en los planos gráficos del PLU bajo la rúbrica "parqueaderos públicos" zona Ucoti.

## ESPACIOS VERDES

### ARTICULO Ucoti 13

#### 1. DISPOSICIONES GENERALES:

- Un plan descriptivo de espacios verdes existentes y proyectados deben adjuntarse al pedido de permiso de construcción autorizada, restauración, renovación o remodelación.
- Las partes de terreno no utilizadas por el inmueble deben ser arregladas y distribuidas en espacios libres y espacios verdes, accesibles a todos los ocupantes del edificio.
- Los retiros posteriores separativos, deben estar diseñados en espacios verdes.
- Pantallas de árboles deben ser plantadas alrededor de los parqueaderos públicos. En estos proyectos se deberán incorporar separaciones interiores con filas de árboles.
- En las calles peatonales y a funciones mixtas, se pueden proyectar árboles cada cuatro metros como máximo y éstos deberán ser de raíz profunda o superficial.
- De acuerdo con el diseño de vías, también se pueden utilizar setos horizontales.
- Todo proyecto de implementación de espacios verdes y arborizaciones, en toda hipótesis, será siempre parte de un diseño global de mobiliario urbano (señalamiento, iluminación, bancas, etc.).

- El certificado de conformidad de la construcción y la devolución del fondo de garantía estará subordinado a la realización efectiva de los espacios verdes proyectados y por las siembras impuestas por la regla del presente artículo.

## 2. PROTECCIONES PARTICULARES:

### DEFINICIONES:

- Las áreas verdes arborizadas que por la importancia de su superficie, forman un todo visual indisociable del carácter de la zona y se vuelve obligatoria su conservación y protección, serán declaradas “áreas protegidas”.
- Las pequeñas plantaciones y los árboles de raíz profunda, dispersos o aislados serán objeto de una “protección simple” a excepción de los árboles frutales, toda construcción deberá salvaguardar sus espacios verdes existentes o proyectados.

En este dominio, los permisos de construcción pueden ser negados, o dados que sobre reserva de la observación de prescripciones especiales si las nuevas construcciones autorizadas, por su situación o por sus dimensiones, son perjudiciales al carácter de estos espacios.

Es por esta razón que los pedidos de permiso de construcción deben siempre estar acompañados de elementos o planos técnicos que permitan evaluar la inserción del proyecto dentro de los espacios verdes arborizados existentes.

Los parques, jardines, espacios verdes, bosques y las plantaciones de árboles de raíz profunda constituyen “áreas protegidas”, (proyectados o existentes y señalados en los planos de zonificación).

- Los árboles aislados de raíz larga, serán clasificados “protegidos” a excepción de los árboles frutales.

### CAMPOS DE APLICACION:

Hay dos tipos de protección:

- a. Las áreas verdes, parques públicos o privados, riberas de río, manglares, taludes, cerros, etc. donde la superficie es importante y forman un todo visual dentro de la perspectiva monumental de la ciudad son declaradas “áreas protegidas” y como consecuencia se vuelve indispensable su conservación y protección; y,
- b. Los espacios pequeños aislados o dispersos tales como patios interiores, etc. de inmuebles públicos o privados, son sometidos a las disposiciones del presente artículo y se someterán a una política de protección simple.

### Utra

**OBJETIVO:** Crear una zona periférica a la zona de malecones y a la zona central, que al mismo tiempo de cumplir una función residencial pueda a través de la variedad de las actividades que recibirá dentro de su tejido ser una zona de transición y de complementación de actividades entre las zonas antes descritas, esto incluye la

transición formal dentro de la configuración del nuevo paisaje urbano a constituirse.

### CARACTERISTICAS DE LA ZONA LLAMADA “ZONA DE URBANISMO DE TRANSICION ORDENADO”:

Se trata de la zona central periférica al centro caracterizada por la variedad de funciones, de volúmenes y de arquitecturas cuyo límite son las zonas de malecón y las zonas residenciales.

Es un enmallado reticular de vías a lo largo de las cuales se alinean las edificaciones cuya altura en términos generales no sobrepasa planta baja y dos pisos altos.

El tejido es generalmente organizado en forma continua a la rasante de acera y con portales aunque hay ciertos islotes espaciados de vivienda con ciertos retiros frontales.

Se trata de una zona a vocación central, reforzada por la zona direccional comercial-turística, se interpone a ésta una función con características netamente residenciales.

El PLU estimula la consolidación de sus funciones centrales y de su vocación residencial y propone completar sus tejidos constituidos dentro de su propia sintaxis.

Las posibilidades de cambio son más importantes que en el centro comercial y turístico, ya que uno de los objetivos del PLU será el de equilibrar economías y arquitecturas en las zonas con dinámicas diferentes.

Las alturas son determinadas, no por una norma general en función del ancho de vía pero calle por calle con referencia a las alturas existentes, esta norma obliga al Departamento de Planificación a exigir a los proyectistas un plano de conjunto de la cuadra, indicando la forma de inserción formal de su proyecto en referencia.

La densidad resultará de la aplicación de las reglas y prescripciones para la zona: altura, implantación, espacios verdes, retiros, lineamientos, etc.

### REGLAMENTO:

Queremos llegar a una dinamización progresiva de las actividades económicas de toda naturaleza al igual que la consolidación de oficinas ya que su implantación es necesaria al desarrollo de este sector y al reforzamiento tecnológico de la ciudad.

El PLU debe permitir la reconquista progresiva de este sector pericentral donde la trama urbana y arquitectónica es un elemento primordial en las políticas de equilibrio, en la recomposición del paisaje urbano y en la transición de tres tipologías arquitectónicas diferentes, ya que la zona Utra es la zona de paso entre la arquitectura comercial de la ciudad, las nuevas tipologías de las arquitecturas de Malecón y la arquitectura residencial.

En esta zona se permite la mezcla de vivienda, comercio, artesanía, oficinas y micro - industria ecológica, prohibiéndose la implantación de mecánicas y lavadoras, por ser actividades cuyos residuos, afectan la calidad estructural del suelo.

Para proyectar una edificación nueva, para mejorar, rehabilitar, recuperar, reafectar o desafectar cualquier tipo de construcción, etc., se obligará al arquitecto planificador presentar un estudio de inserción visual que garantice no solo la adecuada integración al entorno urbano inmediato sino que el todo de su paisaje urbano sea un elemento de equilibrio entre la zona urbana central, la nueva zona urbana de Malecón y la arquitectura residencial.

Se trata entonces de crear un sistema normativo elástico para lograr tanto la dinamización como una transición arquitectónica equilibrada.

#### **FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS PROHIBIDAS.**

##### **ARTICULO Utra 1**

1. Están prohibidas todas las formas de ocupación de suelos incompatibles con el carácter de zona de transición central ordenada y principalmente.
2. La construcción, la extensión y la transformación de locales industriales que por su naturaleza o la importancia de sus actividades conlleven graves problemas a la seguridad, salubridad, tranquilidad y equilibrio visual de la zona, sobre todo las mecánicas y las lavadoras, ya que sus residuos afectan la red pública y desestabilizan la calidad de los terrenos, transformándoles en difícilmente aptos para la construcción.

#### **FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS AUTORIZADAS.**

##### **ARTICULO Utra 2**

###### **1. CONDICIONES GENERALES:**

- a. Son autorizadas todas las formas de ocupación o de utilización de suelos compatibles con el reforzamiento de las características de la zona, salvo las disposiciones del artículo 1 párrafo 2;
- b. Los propietarios deben obligatoriamente destinar la planta baja de sus edificaciones a uso comercial, artesanal, de oficinas o equipamiento público.

El constructor o propietario de la edificación puede ser absuelto de esta obligación si proyecta reservar todo o parte de la planta baja a la creación vivienda para minusválidos o para el Guardián del inmueble; y,

- c. Los propietarios deberán obligatoriamente destinar las plantas altas de sus edificaciones a uso de oficinas o vivienda.

###### **2. CONDICIONES PARTICULARES:**

- a. Los equipamientos privados podrán insertarse libremente en esta zona; y,
- b. Los espacios destinados a parqueaderos públicos son prioritarios.

#### **ACCESOS Y VIAS.**

##### **ARTICULO Utra 3**

###### **1. DISPOSICIONES RESPECTO A LOS ACCESOS:**

- Para ser constructible un terreno, debe tener acceso a una vía pública sea directamente o sea por intermedio de un pasaje peatonal o vehicular.
- Los accesos a las construcciones autorizadas deben ser concebidos de forma a permitir una circulación fluida y cómoda de vehículos y de peatones.
- Cada terreno debe disponer de un solo pasaje de circulación peatonal o vehicular.
- Los estacionamientos que dan un acceso directo a cada vehículo hacia la vía pública quedan prohibidos.
- Las disposiciones para accesos deben fortalecer la seguridad de los usuarios y sus márgenes deben estar siempre libres para así poder asegurar constantemente una visibilidad óptima.
- Si los parqueaderos son cerrados los vehículos deben estar a por lo menos tres metros de lineamiento de la zona y limitados por cerramientos de protección.
- En la construcción de estacionamientos sean éstos públicos o privados, los accesos proyectados deben tener accesos para los peatones independientes del acceso vehicular. Estos accesos para peatones deben contar con dispositivos que permitan la accesibilidad a las personas minusválidas.
- Las disposiciones de acceso deben asegurar la protección de los peatones, por lo tanto las salidas y entradas de vehículos deben tener una visibilidad óptima. Los accesos deben estar situados lo más lejos posible de cruces, circunvalaciones, curvas y de todo punto que sea peligroso o de visibilidad deficiente.
- Cuando un estacionamiento público o privado está delimitado por dos vías públicas o más, los accesos deben situarse en la vía pública, la menos importante.
- Con el fin de fortalecer la seguridad de acceso de escolares y de estudiantes a sus establecimientos, debe crearse un espacio de espera vehicular dotado de un cerramiento de protección dentro del área ocupada por dichos establecimientos.
- Debe también exigirse con los mismos fines un espacio destinado a las maniobras y estacionamiento temporal de los vehículos de transporte de alumnos, situado fuera de la circulación pública del sector.

###### **2. DISPOSICIONES RESPECTO A VIAS:**

- Como la zona es semi - consolidada se respetará el trazado vial existente, pero se le complementará con un nuevo diseño de categorización vial urbana.

**SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.****ARTICULO Utra 4****1. ALIMENTACION DE AGUA:**

- Toda construcción nueva autorizada o refaccionada está obligada a conectarse a la red comunitaria de distribución de agua potable, dentro de las condiciones técnicas impuestas por el Departamento de Agua Potable.

**2. AGUAS SERVIDAS:**

- **AGUAS DOMESTICAS.-** La conexión a la red pública debe ejecutarse conforme al reglamento técnico comunitario.
- **AGUAS LLUVIAS.-** Estas pueden ser recibidas en la red pública de acuerdo a las disposiciones en vigor.
- **AGUAS INDUSTRIALES.-** Son las aguas residuales que no son las domésticas ni las de lluvias. Estas son aceptadas en la red pública, siempre y cuando sus características y sus condiciones técnicas de conexión respeten las reglamentaciones en vigor.

**3. ENERGIA ELECTRICA:**

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a conectarse a la red pública de distribución de energía eléctrica, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la empresa eléctrica provincial.

**4. PREVENCIÓN CONTRA EL FUEGO:**

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a pedir el informe sobre la posible ubicación de hidrantes y las regulaciones preventivas de seguridad contra incendios que deben observarse.

**CARACTERISTICA DE LOS TERRENOS.****ARTICULO Utra 5**

Si la forma o disposición de un terreno no permite respetar los artículos 1 al 13 del presente reglamento, el permiso de construcción puede ser negado o subordinado a un reordenamiento preliminar.

Los terrenos para ser construibles no pueden tener un frente exterior mínimo a los 8 metros.

**IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A LAS VIAS, PARQUES PUBLICOS****ARTICULO Utra 6****A) PRINCIPIO DE IMPLANTACION**

Las construcciones deben ser implantadas en el lineamiento de vías, parques públicos (existentes o proyectados) o sobre los "límites de construcción", expresados en los planos gráficos del PLU, a través de rasantes o líneas de fábrica.

**EXCEPCIONES:**

Las construcciones pueden ser autorizadas a edificarse en retiro:

- Cuando la mayoría de las construcciones de la misma cuadra están ellas mismo en retiro.
- Para la protección de espacios verdes o árboles aislados de raíz profunda.
- En el caso de construcciones públicas si es que las disposiciones de esta regla son incompatibles con la buena economía de esas construcciones o por una necesidad justificada en la calidad del proyecto.
- Dentro del caso de pequeños retiros proyectados para la animación de fachadas o decoración de plantas bajas.

**IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES SEPARATIVOS****ARTICULO Utra 7**

1. Se puede decir en términos generales que se impone la construcción de edificaciones en orden continuo, pero por tratarse de un sector en consolidación se aplicará la tendencia de la cuadra.

- La profundidad de la construcción no debe exceder los 15 metros de construcción contados desde el alineamiento externo o del límite de retiro autorizado en aplicación al artículo 6.

- Las construcciones deben estar retiradas del límite separativo posterior por una distancia igual a dos tercios de la altura de la edificación, esta superficie en ningún caso podrá ser menor al 30% del área total del terreno y en toda hipótesis no podrá ser inferior a 3 metros.

- El retiro en casos de límites laterales será igual a los existentes en las construcciones edificadas en la cuadra (en porcentaje superior al 50%), siempre que la arquitectura de las edificaciones esté consolidada, sean éstos en orden continuo o discontinuo, sino se aplicará el criterio de la Oficina de Planificación Municipal.

- En el caso de crear una nueva masa multifuncional (habitacional, comercial, servicios varios) con retiros laterales para construcciones edificadas en orden discontinuo o pareadas el retiro lateral mínimo impuesto es de 3 metros, que sumados al retiro posterior tendrá en toda hipótesis darnos como mínimo el 30% del área total del terreno.

2. Es posible construir más allá de la banda de 15 metros en los siguientes casos:

- Si se trata de extensiones de locales destinados a la actividad profesional (oficinas, consultorios, laboratorios, etc.), comercial, industrial - turística y artesanal. Estas extensiones no deberán exceder un piso (planta baja).

- Si se trata de equipamientos públicos.
- Si se trata de volados en fachada posterior (gradas, balcones, ascensores, etc.). En estos casos las edificaciones autorizadas deben estar implantadas a una distancia mínima de 4 metros con relación a los límites separativos, respetando en toda hipótesis el CIS de la zona.
- La implantación de construcciones en límites separativos posteriores no son autorizados en ningún caso.
- En toda hipótesis los espacios arquitectónicos que se construyan más allá de la banda de 15 metros, deberán cumplir con todas las exigencias del Benemérito Cuerpo de Bomberos, en conformidad con las prevenciones contra incendios vigentes.

Si un propietario ha ocupado el límite separativo con una construcción, realizada antes de la expedición del presente PLU, la oficina de Planificación dará un tiempo límite para que dicha construcción sea derrocada.

**IMPLANTACION DE CONSTRUCCIONES SOBRE UNA MISMA PROPIEDAD.**

**ARTICULO Utra 8**

Respetando los artículos 1 al 13 del presente reglamento, dos construcciones o más dentro de un mismo terreno pueden ser construidas cuando éstas estén separadas por una distancia igual a la altura de la edificación más alta, estas distancias en toda hipótesis no podrán ser inferiores a 3 metros y la totalidad de su coeficiente de implantación al suelo no podrá sobrepasar el 70% y sin olvidarnos la prohibición de construcción en los límites separativos posteriores.

**COEFICIENTE DE IMPLANTACION AL SUELO, C.I.S.**

**ARTICULO Utra 9**

El coeficiente de implantación al suelo viene dado por la aplicación de los artículos 1 al 13 del presente reglamento.

El CIS se lo establece en el 70% del total del terreno.

**ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**ARTICULO Utra 10**

**MODO DE CALCULO**

La altura de las construcciones es medida sobre cada una de las fachadas verticales entre:

- Un punto situado en el medio de la línea horizontal continua de la vereda con la intersección del punto más alto del último tumbado de la construcción.
- La altura máxima de una construcción cuya fachada dé a la vía pública no podrá sobrepasar la línea horizontal continua superior del conjunto (cuadra) salvo alturas de baja sección para compensar el desnivel de las calles.

- La altura máxima para masas nuevas se sitúa en dos pisos altos más planta baja. La altura mínima entre piso y tumbado es de 2 metros 70 centímetros (libres) y 3.20 metros en planta baja (libres). Altura de portal.
- La altura de portales cuando la cuadra no está consolidada, serán los impuestos en este reglamento, cuando ésta se encuentra en consolidación y las construcciones son de buena calidad, la altura de los nuevos portales serán igual a la media de la altura de los portales contiguos.
- Las alturas de las construcciones serán medidas obligatoriamente sobre la fachada que da a la vía pública.
- Se puede exceder el número de pisos descritos en el presente reglamento siempre que a partir del tercer piso alto incluido, cada piso adicional tenga un retiro aterrazado sobre la fachada que da a la vía pública de tres metros de profundidad como mínimo y así sucesivamente. En este caso, el retiro posterior mínimo será igual a los dos tercios de la altura de la construcción y en toda hipótesis se respetará como retiro mínimo el impuesto por el CIS para esta zona.
- En caso de diferencia entre el nivel horizontal del suelo con relación al nivel + - 0.00 de la acera, los planos de implantación de las construcciones para los pedidos de permisos de construcción deberán obligatoriamente mencionar el nivel del terreno en su estado natural antes de los trabajos de construcción y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior a + 0.16 del nivel de acera (+ - 0.00).
- Si la construcción es edificada en la intersección de dos calles cuyas alturas autorizadas son diferentes, el inmueble puede presentar una altura igual a la mayor altura permitida en uno de los dos lineamientos.
- Cuando la vía considerada es en pendiente, la fachada es dividida en secciones que no excedan los 3 m. de longitud y la altura es tomada en el medio de cada una de estas secciones.
- En el caso de pendientes perpendiculares a la vía, la altura de las construcciones será medida exclusivamente sobre la fachada que da a la vía y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior al nivel + 0.16 del nivel + - 0.00 de acera.
- En toda hipótesis los ingresos a la fachada principal de las construcciones autorizadas, no podrán ser ni superiores ni inferiores a + 0.16 del nivel más bajo de acera.

**EXCEPCIONES**

Cuando este artículo no puede ser aplicado sobre todo en el caso donde las fachadas de referencia están compuestas por edificios “relevantes” tales como teatros, cines, iglesias, etc., tomaremos como referencia la altura media de los edificios existentes ya sea en su acera frontal o sobre el lineamiento de alturas de la calle siguiente a la construcción.

Por falta de indicación sobre el plano, la altura relativa máxima de las construcciones con relación al lineamiento opuesto está determinada por la siguiente tabla:

ANCHO DE LA VIA (en metros)	ALTURA MAXIMA PERMITIDA DE LAS CONSTRUCCIONES (en metros)
6	7
6.01 a 9	10
9.01 a 11	13
11.01 a 12	16
12.01 a 15	19
15.01 a 19	22
19.01 a más	25

#### ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES.

##### ARTICULO Utra 11

Los permisos de construcción pueden ser negados o dados sobre reservas de prescripciones especiales, si las construcciones por su situación, su arquitectura, sus dimensiones o por el aspecto exterior de las mismas, son susceptibles de romper el equilibrio, el carácter urbano y arquitectónico de la zona, además si ponen en peligro el conjunto de interés del entorno, de los paisajes naturales o urbanos, al igual que a la conservación de las perspectivas monumentales.

Con este fin, en esta zona los pedidos de permisos de construcción deben estar acompañados de elementos técnicos que nos permita evaluar la inserción del proyecto en el conjunto urbano (cuadra), para esto será necesario que se presente un estudio de integración de la obra en su lineamiento formal con el resto de los elementos arquitectónicos de la cuadra, este estudio también deberá ser cromático, de texturas y de calidad de los materiales de acabado.

Quedan prohibidos todos los volados cerrados en fachada principal, se permitirán los balcones cuyos diseños vayan caracterizando a la zona Utra, por lo tanto los proyectistas tendrán que demostrar ingenio e invención en la concepción de los mismos y sin olvidarse que en esta zona la arquitectura tendrá que ser un elemento equilibrador entre la arquitectura comercial, turística y la residencial.

#### ESTACIONAMIENTOS:

##### ARTICULO Utra 12

#### 1. NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS:

##### a. VIVIENDA:

- En caso de construcciones nuevas: un estacionamiento por vivienda.
- En casos de trabajos de renovación: 1 parqueadero por vivienda y en cambio de uso, según lo estipulado de acuerdo a la nueva actividad;

#### b. ACTIVIDADES MICRO -INDUSTRIALES, COMERCIALES Y ARTESANALES:

- En el caso de renovaciones o cambios de usos de edificaciones destinadas a desarrollar actividades micro - industriales, artesanales o comerciales, sitios exclusivos para parqueaderos puede ser exigidos con el fin de asegurar el estacionamiento de vehículos fuera de las vías públicas.
- En el caso de construcciones nuevas: un estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción;

#### c. ACTIVIDADES DE OFICINAS:

- En el caso de construcciones nuevas: un puesto por hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie bruta.
- En caso de trabajos de renovación: sitios para estacionamientos puede ser exigidos con el fin de asegurar el estacionamiento de vehículos fuera de las vías públicas.
- En el caso donde los locales para oficina se creen por un cambio de uso en la edificación, no es obligatorio la construcción de nuevos parqueaderos, pero sí recomendable;

#### d. HOTELES:

En el caso de construcciones nuevas: un puesto por cada 5 habitaciones como mínimo; y,

#### e. EQUIPAMIENTOS:

- El número y la localización de los parqueaderos deben responder al tipo de equipamiento proyectado.

#### 2. LOCALIZACION:

- Se recomienda dada la morfología de la ciudad, crear zonas exclusivas y reglamentadas de parqueaderos incluyendo siempre parqueaderos para minusválidos y señoras embarazadas, son recomendados hacerlos en planta baja.
- Por razones técnicas (parqueaderos en subsuelo) y de ventilación la losa superior de los parqueaderos en subsuelo puede sobrepasar el nivel de acera (rasante de acera, nivel +- 0.16) en un máximo de 0.50 metros de altura.
- En toda hipótesis las veredas tendrán que ser continuas y paralelas a las vías públicas y en las entradas a los estacionamientos no podrán tener un desnivel superior a los de + 0.08 centímetros de altura con relación a dicha vía y será diseñada en forma de talud no superior a los 30 grados.

#### 3. PARQUEADEROS PUBLICOS:

- Los parqueaderos públicos creados para la zona son "prioritarios" ya que éstos nos permitirán descongestionar la zona UHT y estarán representados en los planos gráficos del PLU bajo la rúbrica "parqueaderos públicos" zona Utra.

- Dada las proporciones de las calles y veredas también se puede reglamentar y ordenar los parqueaderos paralelos a las veredas, éstos podrían ser pagados, medida que se la podría organizar paulatinamente.

## ESPACIOS VERDES

### ARTICULO Utra 13

#### 1. DISPOSICIONES GENERALES:

- Un plan descriptivo de espacios verdes existentes y proyectados deben adjuntarse al pedido de permiso de construcción.
- Las partes de terrero no utilizadas para la construcción y circulación, deben ser diseñadas y distribuidas en espacios libres y espacios verdes accesibles a todos los ocupantes de la construcción.
- La superficie del límite separativo posterior debe estar diseñado en espacios verdes.
- Pantallas de árboles deben ser plantadas alrededor de los parqueaderos, ya sean éstos públicos o privados.
- Los proyectos de estacionamientos públicos deberán incorporar separaciones interiores con filas de árboles de raíz larga, árboles frutales o setos vivos, con el fin de mejorar y evitar la contaminación ambiental.
- De acuerdo a la nueva categorización de vías, se recomienda crear lineamientos de espacios verdes con árboles, dentro de un diseño integral con iluminación, señalamiento y mobiliario vial.
- El certificado de conformidad de la construcción y la devolución del fondo de garantía estará subordinado a la realización efectiva de los espacios verdes y por las siembras impuestas por las reglas del presente artículo.

#### 2. PROTECCIONES PARTICULARES:

##### a. DEFINICIONES:

Los espacios verdes y las plantaciones de árboles constituyen espacios verdes protegidos (proyectados o existentes) y serán señalados en los planos de zonificación.

Los árboles aislados de raíz profunda serán clasificados "protegidos" a excepción de los árboles frutales; y,

##### b. CAMPOS DE APLICACION:

Estos espacios se someten a dos tipos de protección:

- Las áreas verdes donde por la importancia de la superficie forman un todo visual indisoluble del carácter de la zona y que como consecuencia se vuelve indispensable su conservación y protección, y que por lo tanto serán declaradas "áreas protegidas".
- Estas áreas estarán representadas en los planos gráficos del PLU bajo la rúbrica "áreas verdes protegidas".

- Los espacios pequeños, aislados o dispersos son regidos por los planos de construcción. Estos espacios se someterán a una política de protección simple.
- Sobre los espacios verdes a proteger, toda construcción deberá salvaguardar los espacios verdes existentes o proyectados.
- En este sector, los permisos de construcción pueden ser negados, si las construcciones por su situación o por sus dimensiones, son perjudiciales al carácter de estos espacios a proteger. Es por esta razón que los pedidos de permisos de construcción deben siempre estar acompañados de elementos o planos técnicos que permitan evaluar la inserción del proyecto dentro de los espacios verdes existentes o proyectados.

## Ure

**OBJETIVO:** Crear una zona habitacional de calidad donde los diseños y su originalidad, eviten categorizar socialmente los espacios residenciales, evitando así la segregación del espacio urbano, para lo cual también se propone crear filtros económicos, que ayudarán a dinamizar esta zona.

### CARACTERISTICAS DE LA ZONA LLAMADA "ZONA DE URBANISMO RESIDENCIAL".

Presenta las características de un sector residencial, reservado exclusivamente a las construcciones individuales de vivienda.

Se trata de una suma de barrios residenciales consolidados y pocos consolidados, estas zonas tienen un tejido a vocación residencial y económicamente frágil, poco ordenado y caracterizado por la heterogeneidad de actividades, de volúmenes y de arquitecturas, singularizados por su baja densidad, construcciones en lineamientos, en retiro, aisladas o pareadas, etc.

El PLU debe comenzar una reconquista tranquila de esta zona pericentral, situada en el anillo exterior de la ciudad, dentro del respeto de los lineamientos dominantes y la heterogeneidad de sus funciones: vivienda, comercios, empleo, densidades bajas, etc.) autorizando así todas las funciones.

Esto implica una obligación de conformar el paisaje urbano, con la misma minuciosidad con que se trata el paisaje del centro, aunque no con reglas de ordenamiento sistemáticas, pero sí con un sistema normativo más sutil, donde se vayan igualmente consolidando las tendencias cuadra por cuadra, lotización por lotización y urbanización por urbanización, hasta llegar a constituir una zona armónica, que sea la suma equilibrada de normas, diversidades y arquitecturas.

Es fundamental que el arquitecto consiente de la importancia de las perspectivas monumentales de la urbe para la configuración del paisaje urbano y su visualización de conjunto, tome muy en cuenta las "fachadas urbanas" en la elaboración de sus proyectos, sugerimos que se utilicen materiales como la cerámica y en el caso de terrazas, combinarlas con cubiertas a dos aguas construidas con materiales que realcen la gran configuración de La Maná dentro de su micro región.

La implantación de construcciones se irán fijando en los planos del PLU, a medida que esta zona vaya consolidándose y se pueda imponer el orden continuo o discontinuo, así como la construcción al lineamiento sobre vías, veredas, portales o en retiro, pareadas, adosadas o aisladas y los porcentajes de espacios verdes, sean éstos posteriores, frontales, o laterales, etc.

Las alturas son fijadas por la media de las alturas de las edificaciones de la cuadra, sin poder en toda hipótesis ser superiores a planta baja más dos pisos altos.

La densidad permitida, resulta de la aplicación de las reglas de implantación y de las alturas consolidadas del sector.

Dentro de esta zona se crearán de forma circunscrita centros barriales dispersos sobre todo el territorio de la ciudad, donde su morfología se distinguirá de su medio circundante, por ser sectores con vocación de centros filtros o centros secundarios de barrio.

Se trata de sectores a fisonomía diversa, que por su actividad microempresarial, comercial y por los servicios que ofrecen a sus habitantes, no son asimilables dentro del tejido urbano central.

El PLU incita a desarrollar esta organización de centros barriales, permitiendo en éstos la mezcla de funciones dentro de las formas más diversas: vivienda, comercios, actividades microindustrial y artesanales en planta baja, etc.

Sus emplazamientos estarán expresados en los planos del PLU.

#### **FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS PROHIBIDOS.**

##### **ARTICULO Ure 1**

- Están prohibidas todas las formas de ocupación o de utilización del suelo incompatible con el carácter de zona residencial y sobre todo.
- La creación de edificios colectivos de vivienda, superiores a tres pisos altos, más planta baja.
- La creación, la transformación o la extensión de locales industriales, comerciales o artesanales, que por su naturaleza o su importancia, creen un grave atentado a la seguridad, la salubridad y la tranquilidad pública.

#### **FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS AUTORIZADAS.**

##### **ARTICULO Ure 2**

###### **1. Condiciones generales**

- a. Son autorizadas todas las formas de ocupación o de utilización de suelos, compatibles con el mantenimiento del carácter residencial de la zona;
- b. A lo largo de ciertas vías expresadas sobre el documento gráfico y con simbología propia, los constructores deben obligatoriamente afectar la planta baja de los inmuebles a un uso comercial o de equipamientos públicos. El constructor o constructores

pueden ser liberados de esta obligación si han proyectado reservar parte de la planta baja de los inmuebles para vivienda destinada a minusválidos o para guardianía de los inmuebles;

- c. La reconstrucción renovación o cambio a uso residencial de construcciones existentes al momento de la legalización del presente PLU y sin disminución de los espacios verdes existentes;
- d. La instalación de gasolineras ubicadas en ciertas vías, siempre que cumplan con todas las normas de seguridad exigidas para este tipo de construcciones. Además éstas serán objeto de un permiso especial municipal y del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la ciudad;
- e. La creación o la extensión de equipamientos públicos; y,
- f. La creación o extensión de establecimientos de enseñanza y sus equipamientos útiles para su funcionamiento.

La creación o la extensión de equipamientos hospitalarios y de lucha contra el fuego.

#### **2. Condiciones particulares**

La superficie máxima de venta, de empresas comerciales y artesanales autorizadas dentro de la zona es limitada a 200 m<sup>2</sup> de superficie bruta.

#### **ACCESOS Y VIAS.**

##### **ARTICULO Ure 3**

###### **1. DISPOSICIONES RESPECTO A LOS ACCESOS:**

- Para ser construible un terreno debe tener acceso a una vía pública sea directamente, o sea por intermedio de un pasaje peatonal.
- El acceso a las construcciones autorizadas deben estar concebidos de manera a permitir una circulación fluida de vehículos y peatones.
- Cada terreno no puede disponer que dé un solo pasaje peatonal. Si la naturaleza o la importancia del programa lo justifica, accesos suplementarios pueden ser autorizados, luego de consulta al Departamento de Planificación y al Departamento de Agua Potable y Alcantarillado de la Municipalidad.
- Los estacionamientos que dan acceso directo a cada vehículo hacia la vía pública quedan prohibidos.
- Las disposiciones de acceso deben consolidar la seguridad de usuarios y sus bordes deben estar libres de manera a asegurar la visibilidad. Los accesos deben estar situados en lugares lo más alejados posible de centros de congestión, circunvalaciones, cruces, curvas, u otros sitios de visibilidad limitada.
- Cuando los accesos para los estacionamientos puedan tener ingreso por dos o varias vías públicas, el acceso debe estar situado sobre la vía pública la menos

importante en la medida en que sus características son compatibles con el tráfico previsible engendrado en esta vía.

- Los accesos para los parqueaderos que son cerrados deben incitar a que los vehículos deban estacionarse a por lo menos dos metros interiores de la línea de fábrica de la zona.
- Si las construcciones proyectadas, sean éstas públicas o privadas son destinadas a recibir público, éstas deben tener accesos reservados a los peatones, independientes del acceso vehicular. Estos accesos para peatones deben proyectarse con dispositivos que hagan estas construcciones accesibles a los minusválidos.
- Con el fin de fortalecer la seguridad de acceso de escolares y estudiantes a sus establecimientos, debe crearse un espacio de espera dotado de un cerramiento de protección en el área ocupada por dichos establecimientos.
- Debe también exigirse con los mismos fines, un espacio destinado a las maniobras y estacionamiento temporal de los vehículos de transporte público o privado de alumnos, situado fuera de la circulación pública de la zona.

## 2. DISPOSICIONES RESPECTO A VIAS:

- Diagonales pueden ser proyectadas en los ángulos formados por las vías públicas o en las vías privadas abiertas a la circulación pública.
- El ancho de calles vehiculares no debe ser inferior a 6 metros.
- Los accesos a parqueaderos públicos o privados pueden tener un ancho mínimo de 3 metros cuando se trata de un acceso en un solo sentido y de 6 metros cuando se trata de doble vía.
- Deben tomarse las precauciones necesarias para que el diseño, la categorización, la conservación y estabilidad del conjunto vial proyectado o a proyectarse y comprendidos: la iluminación, los espacios verdes, la señalización y el mobiliario, sean respetados por los usuarios de la zona.
- Los accesos a las construcciones por vías privadas o impases, deben tener una longitud inferior a 40 metros y siempre terminarán en un círculo de 14 metros de diámetro, con la finalidad de que los carros puedan retornar sin realizar maniobras extras.
- El trazado de nuevas vías o impases no deben tener curvas muy acentuadas.
- Se tratará siempre de dar continuidad armónica a los lineamientos viales, respetando la continuidad de sus anchos.
- Las veredas tendrán un ancho mínimo no menor a 1.80 metros.

## SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

### ARTICULO Ure 4

#### 1. ALIMENTACION DE AGUA:

- Todas las construcciones están obligadas a conectarse a la red comunitaria de distribución de agua potable, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la Dirección de Agua Potable y Bomberos.

#### 2. AGUAS SERVIDAS:

- **AGUAS DOMESTICAS.-** La conexión a la red pública debe ejecutarse conforme al reglamento técnico comunitario.
- **AGUAS LLUVIAS.-** Estas pueden ser recibidas en la red pública de acuerdo a las disposiciones en vigor.
- **AGUAS INDUSTRIALES.-** Son las aguas residuales que no son las domésticas ni las de lluvias. Estas son aceptadas en la red pública, siempre y cuando sus características y sus condiciones técnicas de conexión respeten las reglamentaciones en vigor, sobre todo la implementación de filtros de grasa para los locales que produzcan residuos a base de grasa y aceites.

#### 3. ENERGIA ELECTRICA:

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a conectarse a la red pública de distribución de energía eléctrica, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la empresa eléctrica provincial.

#### 4. PREVENCIÓN CONTRA EL FUEGO:

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a pedir el informe sobre la posible ubicación de hidrantes y las regulaciones preventivas de seguridad contra incendios que deben observarse.

## CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS.

### ARTICULO Ure 5

Si la forma o disposición de un terreno no permite el respeto de los artículos 1 al 13 del presente reglamento, para una construcción edificada sobre una parcela, el permiso de construcción puede ser negado, o subordinado a una nueva reorganización del mismo.

Ninguna parcela creada después de la aprobación del presente PLU no será construible si ella presenta un frente exterior inferior a 8 metros lineales.

## IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A VIAS Y PLAZAS PUBLICAS.

### ARTICULO Ure 6

#### 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Las construcciones deben ser implantadas en el lineamiento de parques públicos y mercados (rasante

de acera), o sobre el "límite de construcción" indicados en los documentos gráficos del PLU.

- Parte de la obra puede tener en fachada principal márgenes de retiro autorizadas sobre una profundidad máxima de 5,00 metros, no obstante las disposiciones del párrafo anterior.
- Quedan prohibidos todos los volados cerrados en fachada, a excepción de los que por diseño arquitectónico impone el proyectista. En este caso los volados cerrados no podrán exceder de 0.30 metros y arrancarán desde la planta baja.

## 2. OBLIGACION DE CONSTRUIR EN LINEAMIENTO O SOBRE EL LIMITE DE CONSTRUCCION (INDICACION SOBRE EL PLAN)

### a. PRINCIPIO

A lo largo de ciertas vías señaladas en el plan y con simbología propia, las construcciones deben estar implantadas en el lineamiento de acera y plazas públicas (existentes o proyectadas por la fijación de un sitio reservado para el efecto) o sobre el límite de construcción que substituirá al lineamiento y estarán expresadas en el plan; y,

### b. EXCEPCIONES

Las construcciones pueden ser autorizadas o impuestas en retiro:

- Si la construcción proyectada está rodeada por edificaciones en retiro, dentro de la misma cuadra.
- Dentro de operaciones que sean del tamaño de una masa o urbanización rodeada de vías públicas, o de un terreno donde la superficie sea igual o superior a ½ hectárea, si la solicitud es expresada por el peticionario justificando la nueva organización del suelo.
- Para la protección de espacios verdes, bosques o para la protección de árboles aislados.
- En el caso de un terreno limitado por dos vías públicas (o privadas abiertas al público) sobre dos lados opuestos la una de la otra y si las dimensiones del terreno son tales que la aplicación de los otros artículos obliga a no construir sobre uno de los dos lineamientos.
- Si la construcción presenta una longitud de fachada exterior superior o igual a 25 m.
- En el caso de construcciones públicas si las disposiciones de esta regla son compatibles con la buena economía de las construcciones.
- En el caso de construcciones individuales (aisladas) o pareadas de habitación.
- En el caso de extensiones de construcciones de empresas industriales o artesanales.

En toda hipótesis el retiro debe ser organizado y reordenado en espacios verdes.

### 3. EN AUSENCIA DE INDICACIONES GRAFICAS

O si el proyecto concierne un conjunto de por lo menos una masa, rodeada de vías públicas, la implantación con relación a las vías es libre.

## IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES SEPARATIVOS DE PROPIEDAD.

### ARTICULO Ure 7

#### 1. DISPOSICION GENERAL

La implantación de construcciones con relación a los límites separativos de propiedad debe estar conforme a las prescripciones del documento gráfico. En la ausencia de indicaciones del plan o si el proyecto de construcción concierne una masa, esta implantación es libre, sin perjuicio de la aplicación de los otros artículos del presente reglamento y en toda hipótesis de los derechos de terceros. En toda hipótesis queda totalmente prohibido construir en límites separativos posteriores.

#### 2. PERMISO DE CONSTRUIR EN ORDEN CONTINUO

- Puede darse permiso de construcción de edificaciones en orden continuo o adosado (límite lateral de propiedad con relación a la contigua), siempre que la profundidad de construcción sobre las bandas laterales no exceda los 12 m de longitud, contada desde el lineamiento o del límite de retiro autorizado.
  - Esta banda puede alargarse a 15 m de profundidad a condición que ella no prive la ventilación de las edificaciones vecinas y que las culatas ciegas vistas sean tratadas, en volumen y color propios a suprimir la fealdad arquitectónica de las mismas.
  - Las construcciones deben estar obligatoriamente alejadas del límite separativo opuesto al lineamiento exterior por el área del 30% restante del CIS (70%), sin poder esta distancia ser en toda hipótesis inferior a 3 m; y,
- La profundidad de las construcciones no podrán en ningún caso exceder los 15 metros de profundidad definidas en el párrafo 1 sobre todo por razones de seguridad de lucha contra el fuego, a excepción de:
  - De proyectos con diseños puntuales de volados en fachada posterior (gradas, balcones, etc.).
  - Si la superficie del terreno es igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
  - Si se trata de la extensión de locales destinados a la actividad industrial o artesanal, o a la extensión de una construcción comercial.
  - Si se trata de un equipamiento público.

Dentro de todos estos casos, las edificaciones autorizadas deben ser implantadas a una distancia mínima de 3 m con relación a los límites separativos posteriores.

Cualquier otro tipo de implantación, debido a las características del terreno o diseño de vías, para que sea aprobada, está subordinada primero a un acto notarial de acuerdo mutuo entre vecinos, o miembros del conjunto habitacional en referencia.

## **2. OBLIGACION DE CONSTRUIR EN ORDEN DISCONTINUO**

A lo largo de ciertas vías repertoriadas en el plan y con simbología propia las construcciones deberán ser implantadas en orden discontinuo.

Estas construcciones serán obligatoriamente implantadas en orden discontinuo con un retiro de por lo menos 3 m con relación a los límites separativos laterales.

En todo caso, ningún punto del límite parcelario debe situarse al interior de un perímetro establecido alrededor de cada construcción siguiendo las siguientes disposiciones:

- a. El perímetro es determinado por las líneas paralelas de las fachadas de la construcción y estas líneas están unidas entre sí por segmentos rectos; y,
- b. En toda hipótesis el CIS nunca podrá ser superior al 70%.

Cualquier otro tipo de implantación, debido a las características del terreno o diseño de vías, para que sea aprobada, está subordinada primero a un acto notarial de acuerdo mutuo entre vecinos, o miembros del conjunto habitacional en referencia.

## **3. OBLIGACION DE CONSTRUIR EN ORDEN PAREADO**

A lo largo de ciertas vías repertoriadas en el plan y con simbología propia las construcciones deberán ser implantadas en orden pareado (adosadas a una sola culata).

Estas construcciones serán obligatoriamente implantadas en orden pareado discontinuo con un retiro de por lo menos 3 m con relación a los límites separativos.

En todo caso, ningún punto del límite parcelario debe situarse al interior de un perímetro establecido alrededor de cada construcción siguiendo las siguientes disposiciones:

- a. El perímetro es determinado por las líneas paralelas de las fachadas de la construcción y estas líneas están unidas entre sí por segmentos rectos; y,
- b. En toda hipótesis el CIS nunca podrá ser superior al 70%.

Cualquier otro tipo de implantación, debido a las características del terreno o diseño de vías, para que sea aprobada, está subordinada primero a un acto notarial de acuerdo mutuo entre vecinos, o miembros del conjunto habitacional en referencia.

## **4. EN LA AUSENCIA DE INDICACIONES GRAFICAS, O SI EL PROYECTO DE CONSTRUCCION CONCIERNE UNA MASA**

La implantación de las construcciones es regida por las disposiciones de los párrafos 2, 3 y 4 del presente artículo.

## **IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE UNA MISMA PROPIEDAD.**

### **ARTICULO Ure 8**

Prohibido, salvo equipamientos públicos y cuya distancia entre edificaciones dependerá del proyecto en sí, aunque por ningún motivo éstas serán inferiores a 4 metros.

## **COEFICIENTE DE IMPLANTACION AL SUELO, C.I.S.**

### **ARTICULO Ure 9**

- El coeficiente de implantación al suelo viene dado por la aplicación de los artículos del 1 al 13 del presente reglamento.
- El CIS se fija en el 0.70%.

## **ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES.**

### **ARTICULO Ure 10**

#### **1. Modo de cálculo**

- La altura de las construcciones es medida sobre cada una de las fachadas verticales entre: un punto situado en el medio de la línea horizontal continua de la vereda con la intersección del punto más alto del último tumbado de construcción.
- Para este cálculo las fachadas verticales de construcción son divididas en secciones, donde ninguna puede exceder los cuatro metros de longitud.
- La altura máxima de una construcción cuya fachada dé a la vía pública no podrá sobrepasar la línea horizontal continua superior del conjunto (cuadra) salvo alturas de baja sección para compensar el desnivel de las calles.
- La altura máxima de construcción se sitúa en dos pisos altos más planta baja. La altura mínima entre piso y tumbado es de 2 metros 70 centímetros y 2.90 metros en planta baja.
- Se puede exceder el número de pisos descritos en el presente reglamento siempre que a partir del tercer piso alto incluido, cada piso adicional tenga un retiro aterrazado sobre la fachada que da a la vía pública de tres metros de profundidad como mínimo y así sucesivamente. Las cubiertas serán diseñadas de acuerdo al criterio del proyectista, pero siempre siguiendo la armonía urbano-arquitectónica de la cuadra de implantación de la construcción.

- La altura de la construcción será medida exclusivamente sobre la fachada que da a la vía pública.
- Cuando la vía considerada es en pendiente, la fachada es dividida en secciones que no excedan los 3 m de longitud y la altura es tomada en el medio de cada una de estas secciones.
- En toda hipótesis los ingresos a la fachada principal, no podrán ser ni superiores ni inferiores a + 0.16 del nivel de acera.
- En caso de desnivel horizontal del suelo con relación al nivel + - 0.00 de la acera, los planos de implantación de las construcciones para los pedidos de permisos de construcción deberán obligatoriamente mencionar la altura del suelo en su estado natural antes de los trabajos de construcción y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior al nivel + 0.16 del nivel + - 0.00 de acera.
- En el caso de pendientes perpendiculares a la vía, la altura de las construcciones será medida exclusivamente sobre la fachada que da a la vía y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior al nivel + 0.16 del nivel + - 0.00 de acera.
- Si la construcción es edificada en la intersección de dos calles cuyas alturas son diferentes, el inmueble puede presentar una altura igual a la mayor altura permitida en uno de los lineamientos.
- La altura máxima o mínima de las construcciones está determinada en el plan de altura del PLU.

**2. Definición**

Por falta de indicación sobre el plano, la altura relativa máxima de las construcciones con relación al lineamiento opuesto está determinada por la siguiente tabla:

ANCHO DE LA VIA (en metros)	ALTURA MAXIMA PERMITIDA DE LAS CONSTRUCCIONES (en metros)
6	7
6.01 a 9	10
9.01 a 11	13
11.01 a 12	16
12.01 a 15	19
15.01 a 19	22
19.01 a más	25

La altura máxima de las construcciones está fijada por el plan de alturas de las zonas.

**ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES**

**ARTICULO Ure 11**

- Los permisos de construcción pueden ser negados o dados sobre reservas de prescripciones especiales, si las construcciones por su situación, su arquitectura, sus dimensiones, o por el aspecto exterior de las mismas

son susceptibles de romper el equilibrio, el carácter urbano y arquitectónico de la zona, además si ponen en peligro el conjunto de interés del entorno, de los paisajes naturales o urbanos, al igual que a la conservación de las perspectivas monumentales.

- Los pedidos de permiso de construcción deben estar acompañados de elementos técnicos que nos permita evaluar la inserción del proyecto en el conjunto urbano, para esto será necesario que se presente un estudio de integración de la obra en su lineamiento formal con el resto de los elementos arquitectónicos de la cuadra, este estudio también deberá ser cromático.
- Para favorecer la animación de la planta baja, en la zona de dinamización comercial, se prohíben las puertas metálicas enrolladizas llenas, salvo si éstas son coqueadas.

**ESTACIONAMIENTOS**

**ARTICULO Ure 12**

El número de estacionamientos debe corresponder a las necesidades de las construcciones autorizadas y por lo tanto es obligatorio:

- Para las construcciones nuevas, mínimo 1 puesto por vivienda.

Para la zona de dinamización comercial los estacionamientos corresponderán a las necesidades de cada uso.

A continuación una tabla referencial del número de estacionamientos por actividad:

Actividad	Cantidad
Vivienda	1 estacionamiento por departamento
Artesanal	1 estacionamiento por cada 100 m2 de superficie neta
Mini Industria	1 estacionamiento por cada 100 m2 de superficie neta
Oficinas	1 estacionamiento por cada 50 m2 de superficie neta.
Comercial	1 estacionamiento por cada 50 m2 de superficie neta
Hoteles	1 estacionamiento por cada 5 habitaciones
Equipamientos públicos	De acuerdo a la destinación de las construcciones proyectadas

**ESPACIOS VERDES**

**ARTICULO Ure 13**

**1. DISPOSICIONES GENERALES:**

- Un plan descriptivo de espacios verdes existentes y proyectados deben adjuntarse al pedido de permiso de construcción.
- Las partes de terreno no utilizadas para la construcción y circulaciones, deben ser diseñadas y distribuidas en

espacios libres y espacios verdes accesibles a todos los ocupantes de la construcción.

- Pantallas de árboles deben ser plantadas alrededor de los parqueaderos, ya sean éstos públicos o privados. El proyecto deberá comprender también divisiones interiores con filas de árboles o setos vivos, con el fin de mejorar y evitar la contaminación ambiental.
- De acuerdo a la categorización de vías, se recomienda utilizar la siembra de árboles, dentro de un diseño conjunto con iluminación, señalamiento y mobiliario vial.
- Toda edificación deberá plantar obligatoriamente un mínimo de dos árboles por cada estacionamiento vehicular.
- El certificado de conformidad de la construcción y la devolución del fondo de garantía estará subordinado a la realización efectiva de los espacios verdes y por las siembras impuestas por las reglas del presente artículo.

## 2. PROTECCIONES PARTICULARES:

### a. DEFINICIONES:

- Los espacios verdes y las plantaciones de árboles constituyen “espacios verdes protegidos” proyectados o existentes y señalados en los planos de zonificación.
- Los árboles aislados serán clasificados “protegidos” a excepción de los árboles frutales; y,

### b. CAMPOS DE APLICACION:

Estos espacios se someten a dos tipos de protección: áreas protegidas y protección simple.

- Las áreas verdes o bosques donde por la importancia de la superficie, éstas forman un todo visual indisociable del carácter de la zona y que como consecuencia se vuelve indispensable su conservación y protección, y que por lo tanto serán declaradas áreas protegidas. Estas áreas protegidas estarán representadas en los planos gráficos del PLU.
- Los espacios verdes pequeños, aislados o dispersos creados y regidos por los planos de construcción, se someterán a una política de protección simple.
- Sobre los espacios verdes a proteger, toda construcción deberá salvaguardar los espacios verdes existentes o proyectados, salvo los árboles frutales.

Los permisos de construcción pueden ser negados, si las construcciones por su situación o por sus dimensiones, son perjudiciales a la salvaguarda de estas áreas protegidas.

Es por esta razón que los pedidos de permiso de construcción deben siempre estar acompañados de elementos o planos técnicos que permitan evaluar la inserción del proyecto dentro de los espacios verdes existentes.

## Uiac

**OBJETIVO:** Crear una zona especializada que tenga la calidad infraestructural necesaria para que puedan desarrollarse todas las actividades económicas de la región y podamos transformarnos en receptores de actividades industriales comerciales y artesanales foráneas.

### CARACTERISTICAS DE LA ZONA LLAMADA “ZONA DE URBANISMO INDUSTRIAL, ARTESANAL Y COMERCIAL”

Esta es una zona destinada a recibir las actividades económicas industriales, comerciales y artesanales de la ciudad, al igual que las oficinas y equipamientos que son necesarios al desarrollo, reforzamiento productivo, tecnológico y de intercambio de la ciudad con el país y en esta época de globalización con el mundo entero.

Esta zona es indispensable dadas las condiciones agrarias de la región.

Es importante la creación de esta zona en la medida en que las autoridades del cantón y la ciudadanía en general tengan la convicción de que no podemos hablar de desarrollo duradero sin desarrollo industrial y tecnológico y que todos los lamarenses aunemos esfuerzos para crear las infraestructuras necesarias para que la ciudad se transforme en receptora de industrias y generadora de riqueza, todo dependerá de la voluntad de cambio y de desarrollo de las autoridades y sociedad en general.

### FORMAS DE OCUPACION Y DE UTILIZACION DE SUELOS PROHIBIDAS

#### ARTICULO Uiac 1

Están prohibidas todas las formas de ocupación o de utilización del suelo incompatible con las enumeradas en el artículo Uiac 2.

### FORMAS DE OCUPACION Y DE UTILIZACION DE SUELOS AUTORIZADAS

#### ARTICULO Uiac 2

1. Son autorizadas todas las construcciones industriales, artesanales, comerciales, de oficinas y equipamiento que ayuden al desarrollo económico de la ciudad.
2. Todas aquellas que por su objeto o importancia sean un peligro para la salubridad y seguridad pública, serán objeto de una reglamentación espacial. Para estos casos de excepción se crearán dentro de la zona Uiac “Zonas Urbanas de Excepción” (ZUE).
3. La construcción destinada a vivienda de personas cuya presencia es necesaria para la guardianía de los locales.
4. Las construcciones destinadas a los siguientes equipamientos:
  - Sanitarios.
  - Hoteleros, de restaurantes, de cafeterías y salas de convenciones.

5. La construcción de locales comerciales al por mayor.
- La construcción destinada a albergar comercios de proximidad si su superficie de venta al por mayor no es inferior a los 400 m<sup>2</sup> de superficie bruta.
6. La construcción de espacios verdes y parqueaderos.

## ACCESOS Y VIAS

### ARTICULO Uiac 3

#### 1 DISPOSICIONES RESPECTO A LOS ACCESOS:

- Para ser construable, esta zona debe tener acceso directo a través de una o varias vías rápidas.
- Los accesos a las construcciones autorizadas deben ser concebidos de forma a permitir una circulación fluida y cómoda de vehículos privados de transporte y de peatones.
- Todo parqueadero exterior a la zona, al igual que aquellos que dan un acceso directo a cada vehículo hacia la vía pública quedan prohibidos.
- Los accesos de los estacionamientos hacia las construcciones proyectadas, deben tener ingresos para los peatones, independientes del acceso vehicular.
- Estos accesos para peatones deben contar con dispositivos que permitan la accesibilidad a las personas minusválidas.
- Las disposiciones de acceso deben asegurar la protección de los peatones, por lo tanto las salidas y entradas de vehículos deben tener una visibilidad óptima. Los accesos deben estar situados lo más lejos posible de cruces, circunvalaciones, curvas y de todo punto que sea peligroso o de visibilidad deficiente.

#### 2. DISPOSICIONES RESPECTO A VIAS:

- Como la zona es de proyección futura se respetará el trazado vial proyectado.
- Ninguna vía interna a la zona podrá tener un ancho menor a 12 metros.
- La viería en la zona de urbanismo industrial y artesanal se ordenará de acuerdo al plan masa que elaborará el Departamento de Planificación. Ver anexo: "Principio de Zonificación Zona Uiac.
- Las vías asegurarán el óptimo flujo del transporte que esta zona necesite.
- Las aceras tendrán un ancho mínimo no menor a 3 metros y se las diseñará combinándolas con espacio verdes.

### ARTICULO Uiac 4

#### 1. ALIMENTACION DE AGUA

- Todas las construcciones están obligadas a conectarse a la red comunitaria de distribución de agua potable

dentro de las condiciones técnicas impuestas por el Departamento de Agua Potable y Bomberos.

- Si las necesidades industriales, comerciales y artesanales no pueden ser cubiertas por el servicio de la Municipalidad, el servicio por bombeo puede ser factible siempre y cuando los servicios administrativos competentes, luego de un estudio y análisis de la situación, lo autorizaren.
- Igualmente si los recursos de abastecimiento son insuficientes para asegurar la defensa contra incendios, se podrá pedir a los peticionarios de los permisos de construcción, construir reservas suplementarias de agua.

#### 2. ALCANTARILLADO

La conexión a la red pública debe ejecutarse conforme al reglamento municipal en vigor y respetando las políticas ambientales. En ninguna hipótesis éstas podrán ir al río.

#### AGUAS LLUVIAS

- Las aguas lluvias pueden ser recibidas en la red pública conforme a las disposiciones en vigor.

#### AGUAS INDUSTRIALES

- Estas son aceptadas dentro de la red pública con la reserva de que sus características y condiciones técnicas, no afecten la red pública y respeten las definiciones de la reglamentación que se creará para tal efecto.

#### 3. ENERGIA ELECTRICA

Toda la zona está obligada a conectarse a la red pública de distribución de energía eléctrica, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la empresa eléctrica y se exigirá de ésta la calidad necesaria para el óptimo funcionamiento de las empresas implantadas en este parque industrial.

#### 4. PREVENCION CONTRA EL FUEGO

Todas las construcciones están obligadas a pedir el informe sobre la posible ubicación de hidrantes y las regulaciones preventivas de seguridad contra incendios que deben observarse en esta zona.

#### CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS

### ARTICULO Uiac 5

Si la forma o disposición de un terreno no permite respetar los artículos 1 al 13 del presente reglamento, el permiso de construcción puede ser negado o subordinado a un reordenamiento previo.

#### IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A VIAS Y PLAZAS PUBLICAS.

### ARTICULO Uiac 6

Ninguna

**IMPLANTACION DE CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES SEPARATIVOS.**

**ARTICULO Uiac 7**

- Ver plan masa "Principio de zonificación zona Uiac".
- Las construcciones podrán tener un orden continuo o discontinuo en el caso de discontinuidad tendrán un retiro mínimo de 5 metros con relación a los límites separativos laterales y frontal y de 10 metros en su retro posterior.
- La implantación de construcciones en límites separativos posteriores no es autorizada en ningún caso.
- El CIS se fija en un mínimo de 0.50.

**IMPLANTACION DE CONSTRUCCIONES SOBRE UNA MISMA PROPIEDAD.**

**ARTICULO Uiac 8**

Si el plan masa lo permite, y si son dos construcciones no continuas, deben estar separadas entre ellas por una distancia no menor a 10 metros, respetando siempre el artículo 7 referente a límites separativos.

**COEFICIENTES DE IMPLANTACION AL SUELO, C.I.S.**

**ARTICULO Uiac 9**

- El coeficiente de implantación al suelo viene dado por la aplicación de los artículos del 1 al 13 del presente reglamento.
- El CIS se fija en 0.50.

**ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**ARTICULO Uiac 10**

**1. MODO DE CALCULO**

- La altura de las construcciones es medida sobre cada una de las fachadas verticales entre: un punto situado en el medio de la línea horizontal continua de la vereda con la intersección del punto más alto del último tumbado de construcción.
- Para este cálculo las fachadas verticales de construcción son divididas en secciones, donde ninguna puede exceder los cuatro metros de longitud.
- La altura máxima de construcción se sitúa en 11.20 metros (P.B.+ 1 piso alto).
- Ninguna altura puede sobrepasar la línea horizontal continua superior del conjunto, salvo alturas para compensar las condicionantes técnicas de la maquinaria o de sus evacuaciones.
- Ninguna altura puede ser menor a la línea horizontal inferior del conjunto (5.50 metros).

- La altura de las construcciones serán medidas exclusivamente sobre la fachada que da a la vía pública.
- En toda hipótesis los ingresos a la fachada principal, no podrán ser ni superiores ni inferiores a + 0.16 del nivel más bajo de acera.
- En caso de desnivel horizontal del suelo con relación al nivel + - 0.00 de la acera, los planos de implantación de las construcciones para los pedidos de permisos de construcción deberán obligatoriamente mencionar la altura del suelo en su estado natural antes de los trabajos de construcción y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior al nivel + 0.16 del nivel + - 0.00 de acera.
- En el caso de pendientes perpendiculares a la vía, la altura de las construcciones será medida exclusivamente sobre la fachada que da a la vía y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior al nivel + 0.16 del nivel + - 0.00 de acera.
- En caso de pendientes paralelas a las vías, la altura de las construcciones será medida por el punto medio de la línea oblicua de la acera y el punto más alto del último tumbado de la construcción.

**2. DEFINICION**

La altura de las construcciones no pueden en toda hipótesis exceder la altura llamada "vertical sobre vía" indicadas en el plano de la zona.

**3. Altura máxima de las construcciones**

La altura máxima de las construcciones estará fijada por el plan de alturas de las zonas.

**ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**ARTICULO Uiac 11**

- Los permisos de construcción pueden ser negadas o dadas sobre reservas de prescripciones especiales, si las construcciones por su situación, su arquitectura, sus dimensiones o por el aspecto exterior de las mismas, son susceptibles de romper el equilibrio y el carácter de la zona, de los paisajes naturales o del conjunto urbano, al igual que a la conservación de las mismas perspectivas monumentales.
- Para este fin los pedidos de permisos de construcción deben estar acompañados de elementos técnicos, que permitan evaluar la inserción del proyecto en el conjunto existente (planos con medidas en 3 dimensiones).
- Como se trata de un sector a urbanizar se recomienda a la colectividad organizar un concurso para la elaboración del plan masa de la zona.

**ESTACIONAMIENTOS.**

**ARTICULO Uiac 12**

Se obliga:

- Un parqueadero por cada segmento de 0 a 100 m<sup>2</sup> brutos de construcción destinada a actividades industriales comerciales o artesanales. Estos deben contar con playas de carga y descarga para tráilers y el espacio suficiente para que éstos puedan maniobrar sin dificultad
- Es obligatorio contar con áreas separadas de parqueaderos para visitantes y personal y otros para carga y descarga de producto.
- Queda terminantemente prohibido el estacionamiento en la vía pública.
- Un parqueadero por cada segmento de 0 a 50 m<sup>2</sup> brutos de construcción destinados a actividades de oficinas o comercios.
- El nombre y la localización de los parqueaderos para equipamientos públicos deben corresponder al uso de las construcciones proyectadas.

## ESPACIOS VERDES.

### ARTICULO Uiac 13

#### 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Un plan descriptivo de espacios verdes existentes y proyectados deben adjuntarse al pedido de permiso de construcción.
- Las partes de terreno no utilizadas para la construcción y sistema de circulación deben ser diseñadas y distribuidas en espacios libres y espacios verdes accesibles a todos los ocupantes del edificio.
- Pantallas de árboles deben ser plantadas alrededor de estacionamientos, ya sean éstos públicos o privados y sin límites de áreas mínimas o máximas.
- Es obligatorio sembrar mínimo dos árboles por cada estacionamiento vehicular.
- Toda superficie restante de terreno será completada con árboles de raíz profunda.
- En los retiros con relación a la vía, se plantarán árboles cada 3 metros, éstos serán de raíz profunda.
- El certificado de conformidad de la construcción y la devolución del fondo de garantía estará subordinado a la realización efectiva de los espacios verdes y por las siembras impuestas en los planes masa de las edificaciones y de la zona y por las reglas del presente artículo.

#### 2. PROTECCIONES PARTICULARES

##### a. DEFINICIONES

- Los espacios verdes, bosques y las plantaciones de raíz profunda constituyen “espacios verdes protegidos” proyectados o existentes y señalados en los planos de zonificación.

- Los árboles aislados serán clasificados “protegidos” a excepción de los árboles frutales; y,

#### b. CAMPOS DE APLICACION

Estos espacios se someten a dos tipos de protección:

- Las áreas verdes donde por la importancia de su superficie forman un todo visual indisoluble del carácter de la zona y que como consecuencia se vuelve indispensable su conservación y protección y por lo tanto serán declaradas áreas protegidas y estarán representadas en los planos gráficos del PLU bajo la leyenda “áreas verdes protegidas”.
- Los espacios verdes pequeños, aislados o dispersos estarán representados en los planos arquitectónicos. Estos espacios se someterán a una política de protección simple.

#### Ue

**OBJETIVO:** Se trata de dinamizar una zona de reserva natural y que se caracteriza por cumplir una función de pulmón, de equilibrio ecológico, de recreación con vocación turística, se trata igualmente de la zona arqueológica. Estas zonas serán patrimonizadas por el INPC quien dictará sus normas y regulaciones. Estas serán zonas a vocación turística.

#### CARACTERISTICAS DE LA ZONA LLAMADA ZONA DE URBANISMO ECOLOGICO

Se trata de una zona de reserva urbana natural y que se caracteriza por cumplir una función de pulmón, de equilibrio ecológico, de recreación con vocación turística.

Es una zona en la que por su vocación ecológica, queda totalmente prohibida toda construcción.

Sin embargo, la reconstrucción de edificaciones existentes dentro de la misma densidad puede ser autorizada, así que ciertos equipamientos de interés público.

La arquitectura en esta zona tendrá también que ser ecológica y su forma, textura y cromática tendrá que expresar la cultura de nuestra región.

Se trata de proteger los sitios sensibles de la zona permitiendo limitar las posibilidades de construcción nueva:

- Controlando los proyectos operacionales de la zona.
- Evitando las extensiones habitacionales críticas al interior de la zona.
- Controlando y desarrollando las políticas ambientales de la zona Ue, considerada el pulmón de la ciudad.
- El planeamiento arquitectónico y urbano deberá basarse en principios bio - arquitecturales y urbano - rurales.

#### REGLAMENTO:

- Queda prohibido todo uso industrial, comercial, artesanal, salvo los especificados en este reglamento.

- El reglamento de la zona determina las posibilidades de reconstruir y mejorar las viviendas existentes dentro de las condiciones que impongan los estudios operacionales del sector y que serán realizados en planos acotados en tres dimensiones.
  - El lugar que ocupan estas viviendas dentro de la configuración del tejido urbano, nos obliga a programar políticas municipales de conciencia de cambio y de profundas mutaciones tanto constructivas como ambientales.
  - Se trata de una zona de reserva urbana natural y que se caracteriza por cumplir una función de pulmón, de equilibrio ecológico, de recreación y con vocación turística.
  - Esta es una zona que por la importancia de la superficie nos permitirá conocer los micro - sistemas ecológicos, la belleza de la región, su arqueología y que además de purificar el medio ambiente urbano nos permitirá disfrutar de la vida al aire libre como un elemento recreacional y educativo tanto para la juventud como para la recuperación de la fuerza de trabajo y dentro de la cual podremos desarrollar políticas para dinamizar un turismo sustentable, nacional e internacional.
  - Esta zona de reserva natural es también una franja de transición entre lo urbano y lo rural.
  - Los proyectos educativos y de unidades turísticas sustentables para esta zona tendrán que enmarcarse dentro de políticas de protección para evitar degradar la calidad del patrimonio natural y cultural de la micro - región.
  - En esta zona se puede sin romper el equilibrio, conservar una estructura semi - urbana con tipología de vivienda dispersa (ya existente) que guarde la calidad bio y estética del medio buscando un justo equilibrio entre el hombre y la naturaleza.
  - Toda actividad industrial queda estrictamente prohibida a excepción de la turística.
  - En esta zona el urbanismo operacional propone la creación de una sola vía vehicular que tenga las características de periférica.
  - Todos los demás elementos de infraestructura vial tendrán las características de senderos con un diseño de categorización dividido en:
    - a. Senderos peatonales;
    - b. Senderos para vehículos manuales (bicicletas, mountain bike, bicicross, etc.); y,
    - c. Senderos para paseos en animales de paso (caballos, mulas, asnos, etc.).
  - Los equipamientos públicos o privados que se creen tendrán un diseño especial que mantengan el equilibrio de la región y los constructores deben implantar las edificaciones dentro de las prescripciones especiales del plan masa que el INPC elaborará para la zona.
  - La falta de cumplimiento de estas prescripciones darán como consecuencia la negación automática de los permisos de construcción.
  - Para evitar el problema de la penetración vehicular en estos sitios protegidos, toda zona de parqueadero público que se cree estarán representados en el documento gráfico del plan masa del PLU bajo la nomenclatura “estacionamientos de la zona Ue”.
  - Son prohibidos todos los modos y usos de ocupación de suelo salvo los descritos anteriormente.
  - Las reservas naturales de la región pueden crearse de tres formas:
    - a. Luego de adquisición de tierras por el Estado, Ongs y las colectividades locales;
    - b. Por un acuerdo entre las colectividades locales, representadas por el Municipio, Consejo Provincial, etc. y los propietarios de la zona para aplicar el plan masa con usos de suelos protegidos y limitados y que la dinamización de actividades turísticas en la zona pueden ser explotadas económicamente por los propietarios de los terrenos conjuntamente con el Municipio de la ciudad que será el encargado de realizar los trabajos de infraestructura y equipamiento público de la zona Ue; y,
    - c. Por expropiación.
- FORMAS DE OCUPACION DE UTILIZACION DE SUELOS PROHIBIDAS.**
- ARTICULO Ue 1**
1. Están prohibidas todas las formas de ocupación o de utilización del suelo incompatible con el carácter de “zona de urbanismo prioritario ecológico” y principalmente:
  2. Toda construcción nueva, sea ésta destinada a uso habitacional, comercial, micro - industrial o equipamientos privados, que no formen parte de un proyecto global de inserción dentro de un plan de equilibrio técnico - ecológico y social de la zona.
- FORMAS DE OCUPACION DE SUELOS AUTORIZADAS.**
- ARTICULO Ue 2**
- Son autorizadas todas las formas de ocupación o de utilización de suelos, compatibles con el carácter de urbanismo prioritario ecológico
  - La reconstrucción, restauración o renovación del parque habitacional existente, respetando los artículos 1 al 13 del presente reglamento.
  - La construcción o extensión de equipamientos públicos, siempre que se inserten en un proyecto global de dinamización turística y equilibrio de la zona.
  - La creación de establecimientos turísticos.

- Como se trata de un sector neurálgico de dinámica y de equilibrio ecológico - socio habitacional y turístico, se recomienda la elaboración de un plan masa de la zona con participación ciudadana y cortado en tres dimensiones que podría insertarse dentro de la zona Uprof (zona de urbanismo de proyectos futuros).

#### ACCESOS Y VIAS.

#### ARTICULO Ue 3

##### 1. DISPOSICIONES CON RESPECTO A LOS ACCESOS:

La vía de acceso a la zona ecológica será la periférica, en el interior de esta zona queda prohibido la creación de vías vehiculares. Los accesos a las construcciones autorizadas deben ser concebidos de forma a permitir una circulación fluida y cómoda de vehículos y de peatones.

- Los accesos a los parqueaderos públicos se situarán en el límite periférico a la zona.
- Los accesos a los estacionamientos proyectados, deben tener ingresos para los peatones, independientes del ingreso vehicular.
- Estos accesos para peatones deben contar con dispositivos que permitan la accesibilidad a las personas minusválidas.
- Las disposiciones de acceso deben asegurar la protección de los peatones, por lo tanto las salidas y entradas de vehículos deben tener una visibilidad óptima. Los accesos deben estar situados lo más lejos posible de cruces, circunvalaciones, curvas y de todo punto que sea peligroso o de visibilidad deficiente.

##### 2. DISPOSICIONES RESPECTO A VIAS:

- La planificación de nuevas vías de transporte vehicular, al interior de la zona Ue queda terminantemente prohibido, salvo las ya existentes.
- Como la zona es de proyección futura se respetará el trazado vial existente, pero se le complementará con un nuevo diseño muy sutil de categorización vial ecológica.
- La viería en la zona se ordenará de acuerdo al plan masa que elaborará el Departamento de Planificación bajo el principio de equilibrio ecológico y respeto a una zona de protección
- Las vías asegurarán el óptimo flujo del transporte que esta zona necesite.

#### SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

#### ARTICULO Ue 4

##### 1. ALIMENTACION DE AGUA

- Las construcciones están obligadas a auto - satisfacerse de distribución de agua potable dentro de las condiciones técnicas impuestas por el Departamento de Agua Potable.

- Para las necesidades industriales y artesanales el servicio individual por bombeo es la solución siempre y cuando los servicios administrativos competentes, luego de un estudio y análisis de la situación, lo autorizaren.

Igualmente si los recursos son insuficientes, para asegurar la defensa contra incendios, se podrá pedir a los habitantes de la zona, construir reservas.

##### 2. ALCANTARILLADO

Las construcciones existentes y los equipamientos a proyectarse tendrán que dotarse de un sistema de pozos sépticos conforme al reglamento municipal en vigor y respetando las políticas ambientales. En ninguna hipótesis estas podrán ir al río.

##### 3. ENERGIA ELECTRICA

Toda construcción nueva autorizada, restaurada o consolidada está obligada a conectarse a la red pública de distribución de energía eléctrica, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la empresa eléctrica provincial.

#### CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS

#### ARTICULO Ue 5

- En toda hipótesis, a partir de la aprobación del presente reglamento, queda prohibido todo desmembramiento, subdivisión, parcelación, lotización o urbanización de todo terreno ubicado en la zona Ue.

#### IMPLANTACION DE CONSTRUCCIONES CON RELACION A VIAS, PLAZAS PUBLICAS.

#### ARTICULO Ue 6

- Los parques públicos tomarán el concepto de "globalidad e integración" de la zona con la vivienda en la zona Ue, la misma que se encontrará inmersa dentro de esta política de ecología integral y sustentable.
- Las disposiciones del presente reglamento se aplicarán a todas la zona Ue cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la misma.

#### IMPLANTACION DE CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES SEPARATIVOS.

#### ARTICULO Ue 7

- La renovación y consolidación de la vivienda aislada de esta zona, no varía la relación de límites separativos existentes.
- Se trata de una zona donde las necesidades de equilibrar los espacios nos obliga a realizar acciones que no desfiguren el concepto de ecológico la zona.

#### IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE UNA MISMA PROPIEDAD.

#### ARTICULO Ue 8

Prohibido.

**COEFICIENTES DE IMPLANTACION AL SUELO, C.I.S.**

**ARTICULO Ue 9**

- Por encontrarnos en una zona de desarrollo ecológico, el coeficiente de implantación al suelo de las construcciones existentes a renovarse es igual al existente a la aprobación del PLU.

**ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**ARTICULO Ue 10**

**ALTURA ABSOLUTA**

- La altura máxima de las edificaciones nuevas se sitúa en dos pisos: planta baja + 1 piso alto.

**ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**ARTICULO Ue 11**

- Los permisos de restauración o consolidación pueden ser negados si estos trabajos por su situación, su arquitectura, sus materiales, sus dimensiones, su estructura o por el aspecto exterior de las mismas son susceptibles de romper el equilibrio y el carácter ecológico de la zona Ue.
- El carácter, la forma y los materiales de las construcciones de esta zona tendrán que basarse en principios de ecología urbana y de bio - arquitectura.

**ESTACIONAMIENTOS.**

**ARTICULO Ue 12**

A fin de asegurar el carácter de la zona, los estacionamientos de vehículos correspondiente a las necesidades de la infraestructura a instalarse, se recomienda:

- Que los estacionamientos sean públicos y periféricos a la zona.
- Para las construcciones existentes a uso habitacional: 1 estacionamiento por unidad (no obligatorio).
- Para las construcciones destinadas al ejercicio de actividades otras que las habitacionales: 1 estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie neta.
- Sobre cualquier aire de estacionamiento se obliga a la siembra de 6 árboles por cada puesto de parqueadero.

Los estacionamientos creados deberán figurar sobre los planos proyectados en el plan masa del PLU (Zona Ue).

**ESPACIOS VERDES.**

**ARTICULO Ue 13**

Dada la característica de perspectiva monumental de la zona Ue y de su importancia dentro del paisaje urbano de la ciudad, éstas tendrán que enmarcarse dentro de políticas de protección y preservación para evitar una degradación de la calidad del patrimonio natural de esta zona.

Toda superficie que no es utilizada en construcción, será completada con árboles propios de la zona, de raíz profunda y hoja frondosa, siguiendo los lineamientos de los planos paisajísticos elaborados por la Oficina de Planificación Municipal.

**Uprof**

**OBJETIVO:** Esta zona es importante porque la calidad de los proyectos son los que nos irán configurando el paisaje urbano de la ciudad. Estos proyectos son los que aparte de crear una ciudad fea o bonita permitirán levantar la autoestima ciudadana y ayudarán a que la ciudad tenga o no una voluntad turística. Es aconsejable trabajar bajo el sistema de concursos.

**CARACTERISTICAS DE LA ZONA LLAMADA "ZONA DE URBANISMO DE PROYECTOS FUTUROS".**

- Se trata de zonas o sectores puntuales designados por la Municipalidad y la comunidad como sitios de desarrollo de equipamientos públicos futuros, en las cuales las necesidades del urbanismo operacional, nos obligan a elaborar planos en tres dimensiones.
- Las perspectivas creadas por los estudios, proyectos y proyecciones de desarrollo del cantón permitirán desarrollar una planificación con metas definidas a mediano y largo plazo permitiendo al Departamento de Planificación dentro del desarrollo ordenado del tejido urbano, controlar de una manera segura y armónica la consolidación y dinamización económica - espacial de la ciudad.
- Como consecuencia, se trata de zonas al interior de las cuales las posibilidades de construcción son diferidas a futuro para evitar que el Municipio pierda la posibilidad de control del ordenamiento de estos espacios y así sobre todo evitar la donación de estos terrenos a instituciones privadas.
- Los terrenos destinados a equipamientos públicos dentro de las zonas UPF pueden ser comprados, permutados o expropiados por el Ilustre Consejo Municipal por tratarse de "zonas de proyección prioritaria".
- Se trata de zonas dentro de las cuales las necesidades del urbanismo operacional obligan a presentar el proyecto en su conjunto de masa, acotados en tres dimensiones incluidas el plan masa. Una recomendación adicional, sería el de presentar estos proyectos en animación virtual tridimensional.

**Uex**

**OBJETIVO:** Manejar el desarrollo de la ciudad en términos reales para optimizar costos de infraestructura y controlar la expansión urbana.

**CARACTERISTICAS DE LA ZONA LLAMADA "ZONA DE URBANISMO DE EXPANSION URBANA".**

Se trata de perímetros limitados donde las perspectivas abiertas por los estudios del PLU han permitido tomar la

iniciativa pública de designarles como aptos a urbanizarlos, dentro de acciones futuras y sobre todo cuando los barrios existentes estén completamente consolidados, son suelos que por sus características territoriales están destinados a la extensión del tejido urbano habitacional industrial y ecológico.

En estas superficies se podrán proyectar urbanizaciones que estarán regidas por los artículos de la zona "Uex".

#### DEFINICION:

- Son urbanizaciones los terrenos destinados a fraccionamiento que excedan los 10.000 metros cuadrados y subdivisión o desmembraciones el fraccionamiento de un predio de hasta 9.999 metros cuadrados.

La importancia que ellos ocuparán en el desarrollo futuro de la ciudad y la actitud de cambio de las tendencias tradicionales de planificación, nos obliga naturalmente a meditar de una forma profunda los conceptos, formas e iniciativas constructivas que se aplicarán en la zona, igualmente es primordial encontrar el momento oportuno de urbanizarlos para no correr el riesgo de dificultar aún más la revitalización de los tejidos ya existentes.

Es por esta razón que si el reglamento de la zona determina las posibilidades de construir en condiciones óptimas dentro de una zona urbana de referencia, éste también se permite el prohibir los proyectos donde por su naturaleza o tamaño comprometen o dificultan la urbanización del conjunto de la zona.

- La reglamentación de esta zona solo trata la implementación habitacional ya que la expansión industrial y ecológica está analizada en las zonas Uiac y Ue del presente reglamento.

#### FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACIÓN DE SUELOS PROHIBIDOS

##### ARTICULO Uex 1

Son prohibidos todos los modos de ocupación y de utilización de suelos incompatibles con las características de esta zona residencial y sobre todo:

- La creación, transformación o la extensión de locales destinados a albergar actividades peligrosas o dañinas para el vecindario.

#### FORMAS DE OCUPACION O DE UTILIZACION DE SUELOS AUTORIZADAS

##### ARTICULO Uex 2

Son autorizados todos los modos de ocupación o de utilización de suelos sean éstas aisladas, en grupo o adosadas, a excepción de las especificadas en el artículo Uex 1.

- La creación o transformación de locales destinados a acoger actividades de servicio, oficinas y comercios, respetando siempre el CIS y los lineamientos impuestos por la originalidad del proyecto.

#### ACCESOS Y VIAS

##### ARTICULO Uex 3

- Para ser realizable una urbanización debe tener acceso a una vía pública sea directamente o por intermedio de un pasaje vehicular creado para tal efecto por los urbanizadores.
- Los accesos a las construcciones de la urbanización deben estar diseñadas de manera a permitir una circulación fluida de vehículos y peatones.
- Todo urbanizador construirá y entregará sin ningún costo para la Municipalidad las redes viales especificadas en el proyecto, hasta su enlace con la o las vías públicas.
- Cada lote dispondrá de un solo acceso vehicular.
- Si los parqueaderos proyectados son comunales, o si existe en el proyecto construcciones destinadas a recibir público éstos deberán tener accesos para los peatones independientes del acceso vehicular, y deberán incluir circulaciones adaptadas a las personas minusválidas, quedando prohibidos los parqueaderos que dan acceso directo a cada vehículo a la vereda de las calles públicas.
- Las disposiciones de acceso deben asegurar la protección de los peatones, por lo tanto las salidas y entradas de vehículos deben tener una visibilidad óptima.
- Los accesos deben estar situados lo más lejos posible de los cruces, curvas y de todo punto que sea peligroso o de visibilidad deficiente.

#### SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

##### ARTICULO Uex 4

Todas las construcciones están obligadas a conectarse a la red comunitaria de distribución de la urbanización y ésta a la red de distribución de agua potable de la ciudad, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la Dirección de Agua Potable y por las especificaciones técnicas del Cuerpo de Bomberos.

#### 2. AGUAS SERVIDAS:

- **AGUAS DOMESTICAS.-** La conexión a la red pública debe ejecutarse conforme al reglamento técnico comunitario.
- **AGUAS LLUVIAS.-** Estas pueden ser recibidas en la red pública de acuerdo a las disposiciones en vigor.
- **AGUAS INDUSTRIALES.-** Son las aguas residuales que no son las domésticas ni las de lluvias. Estas son aceptadas en la red pública, siempre y cuando sus características y sus condiciones técnicas de conexión respeten las reglamentaciones en vigor y no contengan residuos o material graso, en cuyo caso para ser aceptadas a la red pública, tendrán que proveerse de filtros especiales, a fin de solventar el problema.

### 3. ENERGIA ELECTRICA:

Toda construcción está obligada a conectarse a la red pública de distribución de energía eléctrica, dentro de las condiciones técnicas impuestas por la empresa eléctrica.

### 4. PREVENCIÓN CONTRA EL FUEGO:

Toda urbanización, lotización o construcción autorizada está obligada a pedir el informe sobre la posible ubicación de hidrantes y las regulaciones preventivas de seguridad contra incendios que deben observarse.

### CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

#### ARTICULO Uex 5

Ninguna parcela podrá ser constructible si ella presenta un frente inferior a 10 m y una superficie inferior a 100 metros cuadrados.

### IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A VIAS, PARQUES PUBLICOS Y MERCADOS.

#### ARTICULO Uex 6

Ninguna.

Ya que por tratarse de proyectos nuevos, éstos tendrán una armonía de conjunto y se deja al planificador la libertad de desarrollar el plan dentro de parámetros de originalidad, belleza y de economía urbana del proyecto.

### IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES SEPARATIVOS

#### ARTICULO Uex 7

- La profundidad de la construcción no debe exceder los 20 metros de construcción contados desde el lineamiento o límite externo de construcción autorizado.

Es posible construir más allá de la banda de 20 metros en los siguientes casos:

- Si se trata de extensiones de locales destinados a la actividad profesional (oficinas, consultorios, laboratorios, etc.), comercial, industrial - turística y artesanal. Estas extensiones no deberán exceder un piso (planta baja).
- Si se trata de equipamientos públicos.
- Si se trata de volados en fachada posterior (gradas, balcones, ascensores, etc.). En estos casos las edificaciones autorizadas deben estar implantadas a una distancia mínima de 4 metros con relación a los límites separativos, respetando en toda hipótesis el CIS de la zona.
- La implantación de construcciones en límites separativos posteriores no son autorizados en ningún caso.
- En toda hipótesis los espacios arquitectónicos que se construyan más allá de la banda de 20 metros, deberán

cumplir con todas las exigencias del Benemérito Cuerpo de Bomberos, en conformidad con las prevenciones contra incendios vigentes.

- Las construcciones deben estar retiradas del límite separativo posterior por una distancia igual a dos tercios de la altura de la edificación, esta superficie no construable en ningún caso podrá ser menor al 30% del área total del terreno y en toda hipótesis no podrá ser inferior a 3 metros.
- El retiro en casos de límites frontales o laterales, éstos serán iguales a todos los existentes en las construcciones edificadas en la cuadra, respetando el criterio de la Oficina de Planificación y en el caso de urbanizaciones la reglamentación interna de la masa.
- En el caso de crear una nueva masa multifuncional (habitacional, comercial, servicios varios) con retiros frontales y/o laterales para cualquier tipo de construcciones el retiro lateral mínimo impuesto es de 3 metros, que sumados al retiro posterior tendrá en toda hipótesis darnos como mínimo el 30% del área total del terreno.

Si un propietario ha ocupado el límite separativo con una construcción la Oficina de Planificación dará un tiempo límite para que dicha construcción sea derrocada.

### IMPLANTACION DE CONSTRUCCIONES DENTRO DE LA MISMA PROPIEDAD

#### ARTICULO Uex 8

Prohibido.

Salvo equipamientos públicos donde la distancia entre edificaciones será igual a la altura máxima de las mismas.

### COEFICIENTE DE IMPLANTACION AL SUELO, C.I.S.

#### ARTICULO Uex 9

El coeficiente de implantación al suelo vendrá dado por la aplicación de los artículos 1 al 13 del presente reglamento.

En toda hipótesis el CIS no podrá ser superior al 70%

### ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES

#### ARTICULO Uex 10

- La altura de las construcciones es medida sobre cada una de las fachadas verticales entre: un punto situado en el medio de la línea horizontal continua de la vereda con la intersección del punto más alto del último tumbado de construcción.
- Para este cálculo las fachadas verticales de construcción son divididas en secciones, donde ninguna puede exceder los cuatro metros de longitud.
- La altura máxima de construcción se sitúa en dos pisos altos más planta baja. La altura mínima entre piso y tumbado es de 2 metros 70 centímetros y 2.90 metros en planta baja (libres).

- La altura de la construcción será medida exclusivamente sobre la fachada que da a la vía pública.
- Ninguna altura de fachada principal puede sobrepasar la línea horizontal continua superior del conjunto, salvo alturas para compensar el desnivel del terreno.
- Cuando la vía considerada es en pendiente, la fachada es dividida en secciones que no excedan los 3 m de longitud y la altura es tomada en el medio de cada una de estas secciones.
- En toda hipótesis los ingresos a la fachada principal, no podrán ser ni superiores ni inferiores a + 0.16 del nivel más bajo de acera.
- En el caso de pendientes perpendiculares a la vía, la altura de las construcciones será medida exclusivamente sobre la fachada que da a la vía y por ningún motivo podrá la planta baja encontrarse en un nivel inferior al nivel + 0.16 del nivel + - 0.00 de acera.

#### ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES

##### ARTICULO Uex 11

Si bien no es función del PLU el limitar o esterilizar la creatividad de los urbanizadores, los permisos de construcción pueden ser negados o dados sobre reservas de prescripciones especiales, si las nuevas urbanizaciones por su situación y sus dimensiones no contribuyen a la aireación del tejido urbano y a la activación y animación de tal sector, o si sus diseños son susceptibles de romper el equilibrio o poner en peligro el conjunto de interés del entorno (de los paisajes naturales o urbanos).

Por tratarse de una zona dentro de la cual la necesidad del urbanismo operacional toma un carácter excepcional, los pedidos de permiso de construcción deben estar acompañados siempre de planos expresados en tres dimensiones que nos permita evaluar la inserción del proyecto en el conjunto urbano.

#### ESTACIONAMIENTOS

##### ARTICULO Uex 12

El número de estacionamientos debe corresponder a las necesidades del proyecto.

#### ESPACIOS VERDES Y COMUNALES

##### ARTICULO Uex 13

Todo urbanizador creará y entregará todos los espacios destinados a equipamientos públicos además arborizará y creará áreas destinadas a la cultura de espacios verdes, todo esto sin costo alguno para la Municipalidad.

Sus áreas se determinarán de acuerdo a las características del proyecto y no podrán ser divisibles, en toda hipótesis no podrán ser inferiores al 12% de la superficie útil del terreno.

El mantenimiento y cuidado de las áreas verdes y superficies comunales públicas son responsabilidad del urbanizador hasta la recepción oficial por parte de la Municipalidad.

#### 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Un plan descriptivo de espacios verdes existentes y proyectados deben adjuntarse al pedido de permiso de construcción.

Las partes del terreno no utilizadas para la construcción y circulaciones, deben ser diseñadas y distribuidas en espacios libres y espacios verdes accesibles a todos los ocupantes de la urbanización.

Pantallas de árboles deben ser plantadas alrededor de los parqueaderos, ya sean éstos públicos o privados, el proyecto deberá comprender también divisiones interiores con filas de árboles o setos vivos, con el fin de mejorar y evitar la contaminación ambiental.

De acuerdo a la categorización de vías, se recomienda utilizar la siembra de árboles, dentro de un diseño conjunto con iluminación, señalamiento y mobiliario urbano.

Toda edificación deberá plantar obligatoriamente un mínimo de dos árboles por cada estacionamiento vehicular.

El certificado de conformidad de la construcción y la devolución del fondo de garantía estará subordinado a la realización efectiva de los espacios verdes y por las siembras impuestas por las reglas del presente artículo.

#### 2. PROTECCIONES PARTICULARES.

##### a. DEFINICIONES.

Los espacios verdes arborizados y plantaciones de árboles constituyen "espacios protegidos" proyectados o existentes y serán señalados en los planos de zonificación de la urbanización; y,

##### b. CAMPOS DE APLICACIÓN.

Estos espacios se someten a dos tipos de protección:

- Las áreas verdes arborizadas que por la importancia de su superficie, forman un todo visual indisoluble del carácter de la zona y se vuelve obligatoria su conservación y protección, por lo tanto serán declaradas áreas protegidas. Estas áreas protegidas estarán representadas en los planos gráficos de la urbanización y del PLU.
- Las pequeñas plantaciones, dispersas o aisladas serán objeto de una protección simple, toda urbanización y construcciones deberán salvaguardar estos espacios verdes existentes o proyectados.

En este dominio, los permisos de construcción pueden ser negados, o dados que sobre reserva de la observación de prescripciones especiales si las urbanizaciones y sus construcciones por su situación o por sus dimensiones, son perjudiciales al carácter de estos espacios.

Es por esta razón que los pedidos de permiso de construcción deben siempre estar acompañados de elementos o planos técnicos que permitan evaluar la inserción del proyecto dentro de los espacios verdes arborizados existentes o proyectados.

La presente Ordenanza municipal que reglamenta el Plan Local de Urbanismo y Desarrollo Duradero, cuyo fin es regular, optimizar, ordenar y dinamizar los espacios urbanos de la ciudad de La Maná, entrará en legal vigencia desde la fecha de su aprobación y publicación en el Registro Oficial, conforme a lo dispuesto en el Art. 222 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal de La Maná, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil cuatro.

f.) Egd. Wilson Ortega Intriago, Vicepresidente del I. Concejo.

f.) Abg. Luis Sinchiguano P., Secretario del I. Concejo.

CERTIFICACION: El suscrito Secretario del I. Concejo certifica que la Ordenanza municipal que reglamenta el Plan Local de Urbanismo y Desarrollo Duradero, cuyo fin es regular, optimizar, ordenar y dinamizar los espacios urbanos de la ciudad de La Maná; que antecede, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de La Maná, la primera en sesión extraordinaria del ocho de diciembre del año dos mil cuatro; y la segunda en sesión extraordinaria del veintitrés de diciembre del años dos mil cuatro.- Lo certifico.

La Maná, 24 de diciembre del 2004.

f.) Abg. Luis O. Sinchiguano P., Secretario del I. Concejo.

VICEPRESIDENCIA DEL I. CONCEJO CANTONAL DE LA MANA.- La Maná, 28 de diciembre del 2004.- Las 10h20.- Conforme lo dispone el artículo 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal remítase la presente ordenanza en tres ejemplares, al señor Alcalde de La Maná para su sanción, toda vez que se han observado y cumplido los requisitos y procedimientos legales correspondientes.- Cúmplase.

f.) Egd. Wilson Ortega Intriago, Vicepresidente del I. Concejo.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Egd. Wilson Ortega Intriago, Vicepresidente del I. Concejo de La Maná, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil cuatro, remitiéndose al señor Alcalde de La Maná la ordenanza indicada en providencia anterior en esta misma fecha.- Lo certifico.

f.) Abg. Luis O. Sinchiguano P., Secretario del I. Concejo.

ALCALDIA DE LA MANA.- La Maná, 31 de diciembre del 2004.- Las 09h30.- De conformidad a lo dispuesto en los Arts. 72; numeral 31 y 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y una vez que se han cumplido con los requisitos y formalidades legales, sanciono la presente Ordenanza municipal que reglamenta el Plan Local de Urbanismo y Desarrollo Duradero, cuyo fin es regular, optimizar, ordenar y dinamizar los espacios urbanos de la ciudad de La Maná. Ejecútese.

f.) Ing. M. Sc. Gustavo Rodrigo Armas Cajas, Alcalde de La Maná.

Proveyó y firmó el decreto anterior, el señor Ing. Rodrigo Armas Cajas, Alcalde de La Maná, sancionando legalmente la presente ordenanza, en la fecha anteriormente señalada.- Certifico.

f.) Abg. Luis G. Sinchiguano P., Secretario del I. Concejo.

CERTIFICO: Que las ciento siete fojas que anteceden son iguales al original.- La Maná, 29 de junio del 2005.- f.) Luis O. Sinchiguano P., Secretario del Ilustre Concejo.

### EL GOBIERNO MUNICIPAL DE "PEDRO VICENTE MALDONADO"

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

#### Considerando:

Que, la Constitución Política del Estado, en su Art. 228, otorga a los concejos municipales la autonomía funcional, económica y administrativa;

Que, el Art. 30 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, establece que la función de Concejal es obligatoria e irrenunciable, salvo lo establecido en el Art. 38 del mismo cuerpo legal; y,

Que, el Art. 30, inciso 2do. de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sostiene que los señores concejales percibirán dietas por el desempeño de sus funciones. El Concejo mediante ordenanza establecerá el monto de las dietas, que no excederá del 35% de la remuneración mensual unificada del Alcalde, considerando las sesiones ordinarias y extraordinarias a las que asistan los concejales; y, la capacidad económica de la Municipalidad,

#### Resuelve:

Expedir la presente reforma a la ORDENANZA DE PAGO DE DIETAS A LOS SEÑORES CONCEJALES DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE "PEDRO VICENTE MALDONADO", POR LA ASISTENCIA A SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DEL CONCEJO.

**Art. 1.-** Tendrá derecho a las dietas por la asistencia a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Concejo, los concejales principales y suplentes que se hubieren legalmente principalizado.

**Art. 2.-** El señor Alcalde será funcionario remunerado, por lo mismo, él o quien lo subrogue permanentemente no percibirá dietas por las sesiones.

**Art. 3.-** El Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, sesionará ordinariamente una vez por semana, los días viernes, a partir de las catorce horas, salvo que por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito no se pudiere llevar a cabo en ese día; y, extraordinariamente, cuando el señor Alcalde, una comisión permanente o la mayoría de los concejales lo solicitaren, siempre y cuando sea de interés urgente e inaplazable.

**Art. 4.-** Los concejales no podrán percibir en un mes por concepto de dietas por sesiones ordinarias y extraordinarias de Concejo, una cantidad mayor al 35% de la remuneración total mensual del Alcalde.

**Art. 5.-** Para el pago de las dietas, el señor Concejal, deberá asistir y permanecer en dicha sesión por lo menos el 80% del total del tiempo que dure la sesión, excepto en casos debidamente justificados.

**Art. 6.-** Para el pago de dietas será indispensable que el Secretario del Concejo, extienda una certificación, en la cual declarará los nombres de los concejales asistentes y que hayan cumplido con lo dispuesto en el Art. 5 de esta ordenanza.

**Art. 7.-** El Concejal que no asista a las sesiones un cuarto de hora después de instalada la sesión, no percibirá las dietas, pero podrá participar e intervenir en la toma de decisiones.

**Art. 8.-** El valor de las dietas no percibidas por los señores concejales, que no asistan a las sesiones de Concejo, por diferentes circunstancias serán transferidas al Patronato Municipal, en una cuenta especial para agasajo navideño.

**Art. 9.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a los nueve días del mes de julio del dos mil cinco.

f.) Sr. Juan Dalgo Bastidas, Vicepresidente del Concejo.

f.) Dr. Johmson Gómez Ruales, Secretario General.

### CERTIFICADO DE DISCUSION

El suscrito Secretario General del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, CERTIFICA, la reforma a la ordenanza que antecede, de PAGO DE DIETAS A LOS SEÑORES CONCEJALES DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE "PEDRO VICENTE MALDONADO", POR LA ASISTENCIA A SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DEL CONCEJO, fue conocida, discutida y aprobada en dos sesiones ordinarias de Concejo, realizadas los días: 23 de junio del 2005, en primer debate; y, el nueve de julio del 2005, en segundo y definido debate.

f.) Dr. Johmson Gómez Ruales, Secretario General.

GOBIERNO MUNICIPAL DE "PEDRO VICENTE MALDONADO", PROVINCIA DE PICHINCHA.- A los 20 días del mes de julio del 2005.- VISTOS: La reforma a la ordenanza que antecede, ha sido conocida, discutida y aprobada conforme lo determina la ley pertinente, en uso de mis atribuciones la sanciono favorablemente y ordeno su promulgación.- Ejecútese.

f.) Juan Dalgo Bastidas, Alcalde del cantón (E).

### CERTIFICADO DE SANCION

La reforma a la ordenanza que antecede, fue firmada y sancionada por el señor Juan Dalgo Bastidas, Alcalde encargado del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a los 20 días del mes de julio del dos mil cinco.- Lo certifico.

f.) Dr. Johmson Gómez Ruales, Secretario General.

## AVISO

La Dirección del Registro Oficial pone en conocimiento de los señores suscriptores y del público en general, que tiene en existencia la publicación de la:

- **EDICION ESPECIAL N° 7.- "ORDENANZA METROPOLITANA N° 3457.- ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA N° 3445 QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO"**, publicada el 29 de octubre del 2003, valor USD 3.00.
- **EDICION ESPECIAL N° 2.- Ministerio de Economía y Finanzas.- Acuerdo N° 330: "Manual del Usuario" del SIGEF Integrador Web (SI-WEB) para su utilización y aplicación obligatoria en todas las instituciones del Sector Público no Financiero que no cuentan con el SIGEF Institucional y Acuerdo N° 331: Actualización y Codificación de los Principios del Sistema de Administración Financiera, los Principios y Normas Técnicas de Contabilidad Gubernamental, para su aplicación obligatoria en las entidades, organismos, fondos y proyectos que constituyen el Sector Público no Financiero**, publicada el 30 de enero del 2004, valor USD 3.00.
- **CONGRESO NACIONAL.- 2004-26 Codificación de la Ley de Régimen Tributario Interno**, publicada en el Suplemento al Registro Oficial N° 463, del 17 de noviembre del 2004, valor USD 1.00.
- **EDICION ESPECIAL N° 5.- PRESUPUESTO DEL GOBIERNO CENTRAL 2005**, publicada el 11 de enero del 2005, valor USD 12.00.
- **CONSEJO DE COMERCIO EXTERIOR E INVERSIONES.- Resolución N° 300: Emítase dictamen favorable para la adopción de la Decisión 570 de la Comisión de la Comunidad Andina al Arancel Nacional de Importaciones y actualízase la nómina de subpartidas con diferimiento del Arancel Externo Común, de acuerdo con la normativa andina**, publicada en el Suplemento al Registro Oficial N° 555, del 31 de marzo del 2005, valor USD 7.00.
- **MINISTERIO DE TRABAJO Y EMPLEO.- Fíjense las remuneraciones sectoriales unificadas o mínimas legales para los trabajadores que laboran protegidos por el Código del Trabajo en las diferentes ramas de trabajo o actividades económicas (Tablas Sectoriales)**, publicadas en el Suplemento al Registro Oficial N° 564, del 13 de abril del 2005, valor USD 4.00.
- **CONGRESO NACIONAL.- 2005-010 Codificación del Código Civil**, publicada en el Suplemento al Registro Oficial N° 46, del 24 de junio del 2005, valor USD 5.00.
- **CONGRESO NACIONAL.- 2005-011 Codificación del Código de Procedimiento Civil**, publicada en el Suplemento al Registro Oficial N° 58, del 12 de julio del 2005, valor USD 2.00.

Las mismas que se encuentran a la venta en los almacenes: Editora Nacional, Mañosca 201 y avenida 10 de Agosto; avenida 12 de Octubre N 16-114 y pasaje Nicolás Jiménez, edificio del Tribunal Constitucional; y, en la sucursal en la ciudad de Guayaquil, calle Chile N° 303 y Luque, 8vo. piso. oficina N° 808.