REGISTRO OFICIAL

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés

Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I – Nº 260

Quito, martes 6 de febrero de 2018

LEXIS

CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN

Art. 107.- Materia no protegible.- No son objeto de protección las disposiciones legales y reglamentarias, los proyectos de ley, las resoluciones judiciales, los actos, decretos, acuerdos, resoluciones, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, y los demás textos oficiales de orden legislativo, administrativo o judicial, así como sus traducciones oficiales.

Tampoco son objeto de protección los discursos políticos ni las disertaciones pronunciadas en debates judiciales. Sin embargo, el autor gozará del derecho exclusivo de reunir en colección las obras mencionadas en este inciso con sujeción a lo dispuesto en este Capítulo.

Art. 116.- ...

La información y el contenido de las bases de datos producto de las investigaciones financiadas con recursos públicos serán de acceso abierto. Las instituciones o entidades responsables de tales investigaciones deberán poner a disposición dicha información a través de las tecnologías de la información.

REGISTRO OFICIAL: Órgano del Gobierno del Ecuador marca registrada de la Corte Constitucional.

RUMIÑAHUI
GOBIERNO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

ORDENANZA No. 031-2017 DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

ORDENANZA No. 031-2017

EL CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO;

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

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

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

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

Que, el artículo 276 establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos, y el numeral 6 expresa que: "promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado. (...);

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo. (...)";

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54 establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes, literal a) "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"; literal c) que expresa: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"; literal m) que dice: "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

colocación de publicidad, redes o señalización"; literal o) que expresa: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelarlos derechos de la colectividad";

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

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el Territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia; en su orden (,..)";

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el segundo inciso establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial";

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que: "El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, publicaré todas las normas aprobadas en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario, además, las promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial. (.,.)";

Que, la décima cuarta disposición general del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que: "Por ningún motivo se autorizaren ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos";

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone lo siguiente: "Esta Ley tiene por objeto fijarlos principios y reglas generales que rigen el ejercicio que las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con tas competencias de tos diferentes niveles de gobierno.";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescribe que: las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.";

Que, el artículo 3 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescribe que entre las funciones de la presente ley está la de: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.";

Que, el artículo 5 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.";

Que, los artículos 9, 10 y 11 de fa Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescriben la definición y el objeto del ordenamiento territorial;

Que, el artículo 24 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señalan que: "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderé al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.";

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que:"(...) La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.";

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Que, el artículo 91 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo señala que; "(...) A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente. 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley. 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional. 5. Coordinar la gestión y uso del suelo entre cantones contiguos, y articular las dimensiones urbana y rural de su circunscripción territorial. 6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la formativa vigente y la planificación urbanística aplicable. 7. Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley. 8. Poner a disposición del público en general, a través de su página electrónica y otros mecanismos de difusión que consideren pertinentes, la información actualizada sobre el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la normativa urbanística vigente en el cantón o distrito metropolitano. 9. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias. 10. Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas.";

Que, la Ordenanza No. 001-2014 de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui fue publicada en el Registro Oficial - Edición Especial No. 121 de 22 de abril de 2014, la cual tiene por objeto normar el régimen de uso y ocupación del suelo, para que la Municipalidad ejerza sus facultades de regulación, control y sanción;

Que, la Ordenanza No. 029-2015 Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza 001-2014 de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui fue discutida en primer debate en sesión extraordinaria de 29 de diciembre de 2015 (Resolución No. 2015-12-261) y en segundo debate en sesión extraordinaria de 31 de diciembre de 2015 (Resolución No, 2015-12-265); y sancionada el 31 de diciembre de 2015;

Que, la Ordenanza Municipal No. 016-2016 que contiene la Segunda Reformatoria a la Ordenanza No. 001-2014 de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui, aprobada por el Concejo Municipal en sesión ordinaria del 19 de diciembre de 2016 y en segundo debate en sesión ordinaria del 27 de diciembre de 2016, sancionada por el señor Alcalde el 30 de diciembre de 2016;

Que, el Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017, en la Política 2,12. Promoverla formación de una estructura nacional policéntrica de asentamientos humanos, para fomentar la cohesión territorial establece entre otros los siguientes lineamientos: "Promover la habitabilidad en los territorios y ordenar y regular el desarrollo de los asentamientos humanos; complementarla normativa para el uso y la gestión del suelo y una planificación territorial que potencie las capacidades regionales y la capacidad de acogida de los territorios y sus condiciones de accesibilidad y movilidad; impedir el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles y generar acciones de mitigación en los territorios vulnerables; promover y orientar la consolidación de asentamientos humanos equitativos e incluyentes para el Buen Vivir, optimizando el uso de los recursos naturales que garanticen la sostenibilidad y el desarrollo de una red equilibrada y complementaria en el marco de lo establecido en

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

la Estrategia Territorial Nacional; fortalecer los procesos de planificación de los territorios rurales en el ordenamiento territorial.";

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

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

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

En ejercicio de las atribuciones que otorgan los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador y, los artículos 7, 54, 55, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización)

EXPIDE **LA:**

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA
OBJETO, JURISDICCIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CONTENIDO, GLOSARIO Y FINALIDAD

Artículo 1.- OBJETO.- La presente Ordenanza tiene por objeto normar el régimen de zonificación, uso y ocupación del suelo a fin de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui ejerza sus facultades de regulación, control y sanción.

Articulo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y JURISDICCIÓN.- Las personas naturales y jurídicas previo a la realización de cualquier tipo de actividad dentro de los limites cantonales se sujetarán a las normas establecidas en la presente Ordenanza, con la finalidad que ejerzan sus derechos y cumplan con sus obligaciones, principalmente del aprovechamiento urbanístico y la ocupación de las edificaciones así como de cualquier tema que se regule en este instrumento. Las

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro de los limites territoriales del Cantón Rumiñahui.

Artículo 3.- CONTENIDO.- El presente instrumento establece los parámetros, regulaciones y la normativa de los usos de suelo y relaciones de compatibilidad y de la ocupación y edificabilidad, en este último aspecto se contempla los coeficientes de ocupación del suelo, altura de la edificación y habilitación del suelo.

Artículo 4.* GLOSARIO.- Para la aplicación de esta Ordenanza y de las disposiciones administrativas relativas a ella se utilizarán las siguientes definiciones:

1. **Acera.-** Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero frontal del predio y la calzada destinada al tránsito exclusivo de peatones.
2. **Adosamiento.-** Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas,
3. **Adosamiento de mutuo acuerdo.-** El realizado mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes deberá contar con informe favorable de la Dirección de Gestión Territorial del GADMUR.
4. **Afectación urbana,-** Acción por fa cual se destina un terreno o parte de él, para obras públicas o de interés social.
5. **Altura de la edificación.-** Es la distancia vertical máxima permitida por la zonificación vigente, cuya unidad de medición es en metros y se rige por el número de pisos.
6. Ancho de vía.- Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras,
7. **Área verde.-** Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos destinados para el uso de la comunidad.
8. **Área verde de uso comunal-** Corresponde al área de los espacios verdes o recreativos de uso comunal, producto de fraccionamientos destinados para el uso de la comunidad.
9. **Área histórica.-** Demarcación territorial que conlleva connotaciones socio-culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.
10. **Área urbana-** Es el área habitada y urbanizada que cuenta con vías, servicios básicos e infraestructura de carácter urbano, Los usos de suelo son de naturaleza no agrícola. El área edificada presenta una continuidad física que partiendo de un núcleo central, se distribuye en todas las direcciones hasta ser interrumpida en forma notoria, por terrenos de uso no urbano como bosques, sembradíos, cuerpos de agua o marcados accidentes geográficos. Está delimitada por los límites urbanos legalmente establecidos por la municipalidad y la población que ahí reside es calificada como urbana.
11. **Área útil construida.-** Es el área resultante de restar el área no computable del área total construida.
12. **Barrera arquitectónica.-** Constituye todo elemento de una edificación o espacio público urbano de difícil uso para las personas con movilidad reducida y discapacitados.
13. **Cota de máxima crecida del rio-** Corresponde al nivel de máxima crecida del rio tomado en época lluviosa. La cota de máxima crecida será definida por el Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado a través de la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización.
14. **Borde superior de quebrada,-** Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento de establecer el borde superior de quebrada.
15. **Calle/camino/sendero.-** Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos,
16. **Calzada.-** Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

17. **Centro poblado.-** Es todo lugar identificado mediante un nombre y habilitado para la permanencia de las personas y actividades de carácter urbano a través de la Dirección de Avalúos y Catastros. Las viviendas pueden hallarse agrupadas de manera contigua formando manzanas, calles y plazas; o semidispersos, corno caseríos o una pequeña agrupación de viviendas contiguas a lo largo de una via principal,
18. **Coeficiente de ocupación del suelo (COS -Planta Baja).-** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
19. **Coeficiente de utilización del suelo (CUS-Total).-** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.
20. **Composición** familiar.- Número promedio de miembros por cada familia para el cálculo de los procesos relacionados con densidad poblacional se considera la composición familiar para el cantón Rumiñahui es de 4 miembros por familia según el censo de población y vivienda 2010.
21. **Conjuntos arquitectónicos.-** Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.
22. **Conurbación,- El** fenómeno que se presenta cuando dos o más centros poblados contiguos, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas formen o tiendan a formar una unidad urbana.
23. **Corredor urbano.-** Aprovechamiento lineal de la utilización del suelo asociando la jerarquía vial con la Intensidad del uso del suelo,
24. **Crecimiento urbano.-** El fenómeno de expansión de las áreas ocupadas con edificaciones, instalaciones o redes de infraestructura y equipamiento urbano de los centros urbanos de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros poblados; y la expansión de los límites de éstos centros poblados para integrar áreas de reservas o de conservación,
25. **Densidad bruta de Población.- Es** la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.
26. **Densidad Neta de Población.-** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
27. **Derecho de vía-** Es una franja de terreno colindante a la vía existente o proyectada destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos; su ancho se mide desde el eje vial hacia los terrenos afectados; cualquier edificación debe considerar para su retiro frontal la franja de derecho de la vía.
28. **Desarrollo urbano.- El** conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que Integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos.
29. **Determinación de usos** - Son los actos de derecho público que corresponde autorizar a las municipalidades en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuaies se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.
30. **Edificio.-** Toda construcción sea ésta temporal o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.
31. **Edificio comercial.-** Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.
32. **Edificio de alojamiento.-** Edificio usado como habitación temporal.
33. **Edificio industrial.-** Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

34. **Edificio residencial.-** Edificación construida o adaptada para ser utilizada principalmente como habitación permanente entre otras actividades afines utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

35. **Edificación protegida.-** Catalogada con algún grado de protección por la instancia o autoridad responsable del patrimonio cultural.

36. **Eje urbano.-** Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

37. **Equipamiento.-** Es et destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el desarrollo social, cultural y deportivo, mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público **o** privado. El equipamiento tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

38. **Equipamiento comunal.-** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

39. **Equipamiento urbano.-** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios de la ciudad.

40. **Espacios de uso público.-** Corresponde a aquel territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a estar y circular libremente (como un derecho) representan: Las calles, aceras, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; las áreas verdes y comunales de las urbanizaciones particulares se considerarán de uso y dominio público siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad; los demás espacios y bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

41. **Estacionamiento,-** Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

42. **Estaciones de servicio-** Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

43. **Estudio de impacto ambiental.-** Los estudios ambientales sirven para garantizar una adecuada predicción, identificación e interpretación de los impactos ambientales de los proyectos, obras o actividades existentes y a desarrollarse, así como la idoneidad técnica de las medidas de control para la gestión de sus impactos ambientales y sus riesgos. El estudio ambiental debe ser realizado en función del alcance y acorde a los requerimientos previstos en la normativa ambiental aplicable, la categorización ambiental nacional y los manuales previstos para cada categoría.

44. **Fachada.-** Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

45. **Franjas de protección (FP).-** Son las áreas verdes a lo largo de los ríos, quebradas, taludes, canales, redes matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, oleoductos, poliductos, redes eléctricas de alta tensión; ya sean de propiedad público o privada, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación.

46. **Frente de** lote.- Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a lote.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

47. **Frente Mínimo de lote.-** Es la medida mínima del frente del tote, establecida por la zonificación

48. **índice de edificabilidad (Vivienda).-** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona,

49. **Informe vial-** Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

50. **Integración urbana.-** Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

51. **Línea de fábrica.-** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

52. **Lindero,-** Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

53. **Lote/predio.-** Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso **a** una o más áreas de uso público.

54. **Lote** mínimo.- Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

55. **Local habitable.-** Es un espacio cubierto, destinado normalmente **a** ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

56. **Manzana.-** Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

57. **Mobiliario urbano.-** Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad,

58. **Monumentos arquitectónicos.-** Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

59. **Monumentos conmemorativos y esculturas.-** Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

60. **Msnm.-** Metros sobre el nivel del mar. Unidad de medida de la altitud: Se entiende por altitud a la distancia vertical de un punto de la tierra respecto del nivel del mar.

61. **Muro exterior.-** Cerramiento vertical de cualquier edificio que da a la vía pública.

62. **Muro medianero.-** Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

63. Nivel **de** calle.- La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

64. **Nivel,-** Significa la localización vertical de la superficie del terreno.

65. **Nivel existente.-** Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación

66. **Nivel terminado.-** Es el que se señalan los planos autorizados como definitivo.

67. **Nivelación- Es la** condición de la rasante que se obtiene **a** la terminación de los trabajos de nivelación.

68. **Orilla del rio en la cota de máxima crecida.-** Es la línea formada por el nivel del agua en la cota de máxima crecida a lo largo del cuerpo de agua.

69. **Pendiente.-** Es la inclinación respecto de la horizontal, de un elemento natural o constructivo.

70. **Nueva edificación.-** Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

71. **Parterre.-** Vereda o isla de seguridad central en las vías que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

72. **Pasaje peatonal.-** Vía destinada a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de vehículos de emergencia.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

73. **Permiso de habitabilidad.-** Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.
74. **Permiso de construcción-** Documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física.
75. **Plan de manejo ambiental.-** Documento que establece en detalle y en orden cronológico las acciones que se requieren para prevenir, mitigar, controlar, corregir y compensar los posibles impactos ambientales negativos, o acentuar los impactos positivos causados en el desarrollo de una acción propuesta. Por lo general, el plan de manejo ambiental consiste de varios sub-planes, dependiendo de las características de la actividad o proyecto propuesto.
76. **Plano aprobado.-** Plano legalizado por la autoridad municipal competente,
77. **Plataforma.-** Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de mismo,
78. **Preservación.-** Se refiere a proteger de las influencias externas los procesos ecológicos vitales de un ecosistema para que mantenga los servicios ambientales presentes y futuros de los que depende la sociedad.
79. **Recursos naturales renovables (RNR).-** Es el suelo destinado a actividades como; cultivos agrícolas, pecuarias, forestales, viveros, explotación forestal, fincas agroforestales y explotación piscícola; en donde se emplean recursos como plantas, animales y recursos Inagotables en el tiempo ecológico (energía de las olas del mar, viento y luz solar),
80. **Recursos naturales no renovables (RNNR).-** Es el suelo donde se encuentran recursos minerales, material pétreo, metales, petróleo, gas natural, tierra fértil destinada a actividades productivas, flora y fauna silvestre.
81. **Reestructuración urbana.-** intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.
82. **Retiro de construcción.-** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero. Existen los retiros frontales, laterales y posteriores.
83. **Suelo no urbanizable,-** Son aquellas áreas del Cantón que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestas o minero, no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. Son áreas que no son de uso residencial, tales como áreas de uso industrial, múltiple protección natural, franjas de protección, equipamiento, áreas con pendientes mayores de 27 grados (50 %), áreas dispuestas al riesgo natural como riesgo volcánico, de inundación o deslizamientos entre otros.
84. **Talud.-** Inclinación o declive del parámetro de un muro o de un terreno.
85. **Suelo urbano.-** Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal y equivale al área o zona urbana,
86. **Suelo urbanizable-** Es el suelo donde pueden desarrollarse proyectos habitacionales y mejoramiento o densificación de los usos residenciales existentes, En el caso de urbanización del suelo o su habilitación para los usos residenciales se cumplirá la normativa de los espacios comunales y verdes, áreas de los cuales pasan a ser áreas no urbanizabas. El suelo urbanizable es aquel previsto para el desarrollo urbanístico en el Plan de Ordenamiento Territorial.
87. **Suelo no urbanizable.-** Son aquellas áreas del cantón que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. Son áreas que no son de uso residencial, tales como áreas de uso industrial, múltiple, protección natural, franjas de protección, equipamiento, áreas con pendientes mayores de 27 grados (50%), áreas dispuestas al riesgo natural como riesgo volcánico, de inundación o deslizamientos entre otros.
88. **Talud.-** Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

89. **Terraza,-** Es un escalón sensiblemente horizontal construido en la cara o frente de la superficie de un talud para efectos de drenaje o mantenimiento.
90. **Terrenos con pendiente positiva** - Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.
91. **Terrenos con pendiente negativa.-** Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.
92. **Trazado urbano.-** Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.
93. **Uso del suelo.-** Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.
94. **Uso de suelo complementario permitido.-** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal, sin perder ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.
95. **Uso de suelo principal.- Es** aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.
96. **Uso de suelo prohibido.*** Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.
97. **Uso privado.-** Comprende actividades desarrolladas por los particulares **o** el sector público en régimen de derecho privado.
98. Uso público.- Comprende el libre uso y disfrute de bienes públicos.
99. **Vía pública.-** Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
100. **Vivienda, unidad.-** Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.
101. **Vivienda de interés social.-** Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares, el MIDUVI es el organismo que determina el carácter social de las viviendas o proyectos habitacionales,
102. **Zona.-** Es el área delimitada para el aprovechamiento predominante del uso o destino.
103. **Zona mixta,-** Mezcla de diferentes usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles.
104. **Zonificación.-** División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad y usos de los espacios públicos y privados.

Articulo 5.- PLANOS HABILITANTES.- Para la aplicación de la ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo se utilizarán como documentos habilitantes, los planos contenidos en la presente Ordenanza que a continuación se detallan:

PUNO No. 01	-	LIMITE URBANO.
PLANO No. 02	-	UNIDADES DE TRATAMIENTO TERRITORIAL.
PLANO No. 03	-	SUELO URBANIZABLE.
PLANO No. 04	-	EQUIPAMIENTO URBANO.
PLANO No, 05	-	SISTEMA VIAL
PUNO No, 06	-	RUTAS DE TRANSPORTE URBANO.
PLANO No. 07	-	AFECTACIONES ESPECIALES.
PUNO No. 08	-	USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.
PUNO No. 09	-	USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL,
PUNO No. 10	-	UBICACIÓN DE BARES, KARAOKES Y DISCOTECAS.
PUNO No. 11	-	DELIMITACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL

Articulo 6.- FINALIDAD.- La presente Ordenanza tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del Cantón a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

conservar las características morfológicas y la imagen urbana del Cantón, respetar el patrimonio histórico y cultural y preservar el entorno natural y cultural.

SECCIÓN SEGUNDA
REVISIÓN Y
MODIFICACIÓN

Articulo 7.- REFORMAS,- Las Reformas a esta Ordenanza deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, previo el informe de las Comisiones correspondientes basado en los estudios técnicos emitidos por las diferentes Direcciones Municipales y contando con el informe favorable de la Dirección de Gestión Territorial sobre la propuesta de Reforma.

Artículo 8.- ACTUALIZACIÓN- De manera obligatoria en cada periodo de gestión municipal la Dirección de Gestión Territorial evaluará la idoneidad de las normas de esta Ordenanza en función de las nuevas necesidades de desarrollo urbano y los estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo causada por la configuración de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo; por la elaboración de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial o la actualización del Plan vigente.

Articulo 9.- PROPUESTAS- Las Direcciones Municipales, previo informe motivado, propondrán se incluya en la presente Ordenanza aspectos que no se encuentran considerados debido a nuevos proyectos estratégicos nacionales, sectoriales, cantonales y parroquiales o en los siguientes casos:

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

Artículo 10.- INVENTARIO.- La Dirección de Gestión Territorial en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) se encargará de la complementación y actualización del inventarlo y catálogo de las edificaciones patrimoniadas.

CAPITULO II DE LOS
USOS DEL SUELO

Artículo 11.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO- Los suelos urbanos de acuerdo con el uso se clasifican en:

a) **Usos Principales:** Residencia), Residencial Combinado, Múltiple, Industrial, Equipamiento, Protección Natural y Protección Arquitectónica Cultural.
b) **Usos Compatibles:** Se refiere a tos usos complementarios con el uso principal.
c) **Usos no permitidos:** Se refiere a los usos prohibidos o no compatibles con el uso de suelo Principal.

Significado y ubicación de los usos principales se encuentra en el Cuadro No. 1

CLASIFICACIÓN DE USOS PRINCIPALES DEL SUELO URBANO, CUADRO No. 1

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Artículo 12.- USO DEL SUELO RESIDENCIAL (R1, R2).- Es el suelo destinado exclusivamente a vivienda con posibilidad de implantación de las actividades de servicio, comercio, equipamiento recreativo y deportivo, administrativas, que tengan Categoría I según el CULI (impacto ambiental no significativo) y de acuerdo a las Ordenanzas internas de los conjuntos habitacionales y urbanizaciones y de acuerdo a la zonificación de cada sector.

Artículo 13.- USO DE SUELO RESIDENCIAL COMBINADO (RC1, RC2, RC3, RC4).- Es el suelo destinado a las actividades predominantemente residenciales, con usos complementarios como comercio, servicios, actividades Institucionales; en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en totes y edificaciones, que se encuentran dentro de la Categoría I {impacto ambiental no significativo) y la Categoría II de bajo impacto ambiental, según el CIIU.

Artículo 14.- USO DEL SUELO MÚLTIPLE (MI M2, M3).- Es el suelo destinado al uso de actividades relacionadas con el comercio y servicios comprende al conjunto de actividades heterogéneas ya sean aisladas o combinadas en una misma parcela. Las zonas de usos múltiples se clasifican según la intensidad y cobertura de las actividades. No se permiten actividades residenciales e industriales en los usos múltiples.

Artículo 15,- USO DE SUELO PARA LAS ACTIVIDADES SEGÚN LA CLASIFICACIÓN NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CliU) QUE SE UBICAN EN LA CATEGORÍA I DE IMPACTOS AMBIENTALES NO SIGNIFICATIVOS Y LA CATEGORÍA H DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL,

1. Las actividades de Categoría I comprenden actividades de servicio, comercio, trabajo tipo artesanal, con frecuencia de auto empleo familiar; las actividades comparten el predio con vivienda, o se ubican en el predio en forma separada. Cumplirán con las siguientes condiciones;

   a) Todos los proyectos, obras o actividades que se encuentren catalogados dentro de la Categoría I tendrán el certificado de registro ambiental otorgado por la autoridad ambiental competente mediante el SUIA y una guía de buenas prácticas ambientales, acorde a su proyecto, obra o actividad.
   b) Podrán implantarse dentro del uso de suelo Residencial Combinado, Múltiple y Residencial Rural.
   c) La superficie edificada de estas actividades no excederá de 250m^2 en su totalidad;
   d) El número de empleados no podrá ser mayor de cinco;
   e) Los movimientos de carga no rebasaran el uso de vehículos livianos (tipo camioneta);
   f) Se prohíbe la utilización y almacenamiento de materiales inflamables, explosivos, contaminantes y/o peligrosos para la salud;
   g) Se deberá cumplir con los parámetros de ocupación del suelo, establecidos pata cada zonificación.

2. Las actividades correspondientes a la Categoría II comprenden actividades de servicio, comercio, de tipo artesanal o la elaboración de productos a pequeña escala. Las actividades se ubican en el predio en forma separada de la vivienda. Cumplirán con las siguientes condiciones:

   a) Todos los proyectos, obras o actividades que se encuentren catalogados dentro de la Categoría II tendrán una Licencia Ambiental y el Plan de Manejo Ambiental que será aprobado y otorgada porta autoridad ambiental competente, mediante el SUIA;

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

b) Podrán implantarse dentro del uso de suelo Residencial Combinado y Múltiple;
c) Deben cumplir con el lote mínimo de 1500 m^2;
d) Implantación de edificaciones en forma aislada con el retiro frontal de 5 metros, y retiros mínimos laterales y posteriores de 3 metros, COS de 50%, altura máxima de pisos de acuerdo a la zonificación del sector;
e) Las actividades no serán integradas a la vivienda;
f) El número de empleados no podrá ser mayor de diez;
g) Para el almacenamiento de materiales inflamables, explosivos, contaminantes y/o peligrosos para la salud se deberá cumplir con la normativa vigente y con el informe favorable del Cuerpo de Bomberos,
h) Los parqueaderos y movimiento de carga estará integrada dentro del predio,

Artículo 16.- <u>USO DE SUELO INDUSTRIAL</u>,- Se refiere al suelo destinado para actividades de procesamiento o transformación de materia prima para la elaboración de partes, piezas, productos terminados o bienes; incluye la fabricación, refinamiento, ensamblaje y acumulación de productos para su posterior transportación. Las actividades industriales requieren autorización ambiental establecida por la autoridad ambiental competente, acorde a los requerimientos previstos en la normativa ambiental aplicable y vigente.

a) **Agroindustrias** (AI).- Es el suelo destinado a las actividades de almacenamiento, procesamiento y transformación de la materia prima agrícola como apoyo a la actividad rural productiva. Estas actividades se encuentran dentro de las SECCIONES A y B de la CLASIFICACIÓN NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CIIU) y que deberán regularizarse ambiental mente a través de la obtención de una licencia ambiental, que será otorgada por la autoridad ambiental competente mediante el SUIA, aprobar el Plan de Manejo Ambiental, tener pronunciamiento favorable a la declaratoria de impacto ambiental y conferir la respectiva licencia ambiental conforme la normativa existente.
b) Industria (IND).- Comprende los proyectos, obras o actividades especializadas, que se encuentran dentro de las SECCIONES C, D, E, F, 6, H, I, J, K, L, M de la CLASIFICACIÓN NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CIIU), correspondientes a la Categoría III y Categoría IV. Las actividades Industriales se ubicaran dentro del área industrial del cantón Rumiñahui que está delimitada por esta ordenanza en el Plano No. 11 y que deberán regularizarse ambientalmente a través de la obtención de una licencia ambiental, que será otorgada por la autoridad ambiental competente mediante el SUIA, aprobar el Plan de Manejo Ambiental tener pronunciamiento favorable a la declaratoria de impacto ambiental y conferir la respectiva licencia ambiental conforme la normativa existente.

Artículo 17.- <u>USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS</u>- Comprende las actividades brindadas poruña institución de servicio social a la comunidad ya sea de carácter público, privado o mixto; tales como los servicios de atención a la salud, educación, cultura, gubernamental y administración, seguridad, religión, deporte, recreación y entretenimiento.

Las distintas clases de equipamiento se clasifican en:

a) Equipamiento barrial (E-1).- Corresponde a las necesidades básicas inmediatas a una distancia de 1 km o 15 minutos a pie aproximadamente: centros de desarrollo infantil, centros de educación inicial, áreas deportivas, parques, centros de educación básica, puntos de salud, centros de capacitación y desarrollo comunitario; y, unidades de vigilancia comunitaria.
b) Equipamiento zonal (E-2).- Tiene radío de influencia hasta 2km y corresponde a centros de salud, unidades educativas, colegios especializados, centros deportivos, centros de salud, parques urbanos, centros comerciales, mercados zonales, cuarteles de seguridad,

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

infraestructura de transporte, religión, cultura, instituciones administrativas y financieras y bomberos,

c) **Equipamiento cantonal** (E-3).- Corresponde a los servicios que se entregan dentro del cantón a nivel administrativo o por las entidades públicas sectoriales.
d) Equipamiento regional (E-4).- Su influencia rebasa los limites cantonales, son instituciones superiores de educación, hospitales, clínicas de especializaron, áreas protegidas, parques nacionales, equipamientos deportivos especializados, complejos deportivos, infraestructura de tránsito y transporte regional, cultura e instituciones de policía nacional y ejército. Son equipamientos necesarios para el buen funcionamiento de la infraestructura en zonas urbanas, tales como: centrales, subestaciones de servicio, plantas de tratamiento de desechos sólidos y líquidos, rellenos sanitarios; centros de faenamiento regional, etc.
e) **Proyectos especiales o estratégicos (PEE).-** Es el suelo reservado para implantación de proyectos especiales o estratégicos en beneficio de la comunidad, a nivel cantonal, regional o nacional. Los proyectos especiales pueden ser de infraestructura, servicios o desarrollo urbano, cuya ejecución estará planificada a mediano o largo plazo. No se permitirá ningún tipo de construcción en estos lotes, previo a la ejecución del proyecto especial o estratégico planificado.

Articulo 18.- USO DE SUELO DE PROTECCIÓN NATURAL (PN).- Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación y protección del suelo que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable; son las áreas naturales que conservan la biodiversidad del cantón o las áreas donde es posible la recuperación de la biodiversidad. Permite usos científicos, recreativos, y de ecoturismo de manera restringida, Son las áreas de protección, recuperación y operación de cuencas, fuentes y vertientes de agua; así como, las instalaciones requeridas para la extracción y procesamiento de aguas y demás actividades conexas necesarias para la seguridad y protección de estas áreas. En ésta clasificación se incluyan a las áreas naturales protegidas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas; los taludes o terrenos con pendientes iguales o superiores a 27 grados o 50% de inclinación, cuerpos de agua y terrenos comprendidos bajo la cota de máxima crecida de los mismos.

Artículo 19.- USO DE SUELO RESIDENCIAL EN EL ÁREA RURAL,- Esta clase de uso de suelo, se clasifica en;

a) Residencial Rural (RR).- Corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados vinculadas con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas. Comprende las actividades predominantemente residenciales y otros usos complementarios; comercio, servicios, actividades institucionales, áreas verdes y parques. El lote mínimo varia de 300m^2 a 1000m^2.

En la zona agrícola con los usos del suelo rural productivo (RP) y protección natural (PN) donde se desarrollan las actividades de producción agropecuaria, forestal, turística, granjas, huertos familiares, piscícolas, extractivas, protección natural y otras especificadas en el cuadro de la ordenanza; se puede implantar viviendas (denominación Agrícola Residencial AR) de acuerdo al Cuadro No. 15: NORMAS TÉCNICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.

Artículo 20.- USO DE SUELO PATRIMONIAL, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL (PA).- Es **el** suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico, arquitectónico, cultural y con valor patrimonial, los cuales requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de éstas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

CAPÍTULO III

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 21.- **CLASIFICACIÓN DE USOS PRINCIPALES DEL SUELO URBANO (PUNO No. 06 DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO).-** Esta clasificación se detalla en el siguiente cuadro:

CUADRO No.1: CLASIFICACIÓN DE USOS PRINCIPALES DEL SUELO URBANO

CÓDIGO	USO PRINCIPAL	ACTIVIDADES PREDOMINANTES	DENSIDAD PROYECTADA
R1	Residencial 1	Residenciales, con usos complementarios como comercio, servicio y equipamiento básicos	180 hab/ha.
R2	Residencial 2	Residenciales, con usos complementarios como comercio, servicio y equipamiento básicos	360 hab/ha.
RC1	Residencial Combinado 1	Residenciales, con usos complementarios como comercio, servicios, actividades institucionales; en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes y edificaciones.	180 hab/ha.
RC2	Residencial Combinado 2	Residenciales, con usos complementarios como comercio, servicios, actividades institucionales; en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes y edificaciones.	360 hab/ha.
RC3	Residencial Combinado 3	Residencial de carácter intensivo, proyectos habitacionales en altura, Combinado con servicios, comercio y equipamiento	480 hab/ha.
RC4	Residencial Combinado 4	Residencial de carácter intensivo, proyectos habitacionales en altura, Combinado con servicios, comercio y equipamiento exclusivos.	600 hab/ha.
M0	Múltiple 0	Comercio y servicios a nivel barrial	
M1	Múltiple 1	Comercio y servicios a nivel barrial	
M2	Múltiple 2	Comercio y servicios a nivel zonal	
M3	Múltiple 3	Comercio y servicios a nivel cantonal y regional	
IND	Industrial	Actividades de procesamiento o transformación de materia prima, para la elaboración de partes, piezas, productos terminados o bienes; incluye la fabricación, refinamiento, ensamblaje y acumulación de productos para su posterior transportación.	

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

PN	Protección Natural	Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación y protección del suelo, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. Se incluirán en este uso, los taludes o terrenos con pendientes iguales o superiores a 27 grados o 50% de inclinación; cuerpos de agua y terrenos comprendidos bajo la cota de máxima crecida de los mismos.	
PA	Protección Arquitectónica y Cultural		
PEE	Proyecto Especial Estratégico	Proyectos Especiales o estratégicos en beneficio de la comunidad, a nivel cantonal, regional o nacional.	
E1	Equipamiento 1	Las actividades de servicio social, recreación y deporte, seguridad entre otras, que tienen radio de influencia de 1km o de 15 min caminando. Es el equipamiento básico que sirve a un sector determinado como barrio, conjuntos habitacionales y urbanizaciones pequeñas.	
E2	Equipamiento 2	Las actividades de servicio social, recreación y deporte, seguridad entre otras, es el equipamiento especializado que tiene radio de influencia de 2 km y que sirve a una zona.	
E3	Equipamiento 3	Corresponde a los servicios que se entregan dentro de la jurisdicción del Cantón a nivel administrativo o por las entidades públicas sectoriales,	
E4	Equipamiento 4	Las actividades de servicio social que tienen radio de influencia que rebasa los limites cantonales, se implantan sobre las vías principales, ya que se produce alta aglomeración de la población en este tipo de equipamientos.	

Artículo 22,- <u>CONDICIONES ESPECIALES DEL USO DE SUELO</u>,- La implantación de edificaciones y construcciones se sujetarán a las siguientes regulaciones especiales de uso de suelo:

a) El uso y ocupación del suelo en el Centro Histórico se regirá a la normativa de la presente ordenanza asi como a la ordenanza de Protección del Centro y Sitios Históricos del cantón,
b) Los predios implantados dentro del Centro Histórico, los predios con frente a plazas, monumentos históricos, culturales y/o artísticos, mencionados en el siguiente cuadro, tienen restricción de implantar las siguientes actividades; cambios de aceite; lavadoras de autos y lubricadoras; comercialización de materiales de construcción y materiales pétreos; distribuidoras y locales de comercialización de gas; mecánicas en general; electricidad, automotriz; vidriería automotriz; pintura automotriz; industrias; estaciones de servicio de combustible; carpinterías; mueblerías; discotecas; depósitos de licores; salas de juego, clubes nocturnos; prostíbulos; cabarets; casas de citas; locales para streap tease,

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

lenocinios; lugares de diversión nocturna para adultos y cualquier otra actividad que afecte negativamente la imagen urbana de los sectores mencionados.

CUADRO No. 2: SITIOS HISTÓRICOS, CULTURALES, ARTÍSTICOS CON CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES.

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

c) Los bares, karaokes y discotecas se implantarán en las áreas establecidas en el PLANO No. 10 UBICACIÓN DE BARES, KARAOKES, DISCOTECAS y SIMILARES en los lotes asignados con uso de suelo industrial, previa autorización de la Dirección de Gestión Territorial.

d) En las urbanizaciones y los conjuntos habitacionales solo se permitirá la implantación de las actividades de servicio, comercio, equipamiento recreativo y deportivo, administrativas, que tengan Categoría I según el CIIU (impacto ambiental no significativo) y de acuerdo a las Ordenanzas Internas de los Conjuntos Habitacionales y Urbanizaciones.

e) Los clubes nocturnos, prostíbulos, cabarets, casas de citas, (ocales para streap tease, lenocinios y lugares de diversión nocturna para adultos deberán ubicarse únicamente en los predios determinados con uso industrial,

f) Los hospitales, centros de salud, clínicas, laboratorios, centros de investigación de enfermedades para su implantación se regirán a la normativa vigente de la autoridad de salud del Ecuador (Ministerio de Salud) y requerirán autorización emitida por la autoridad ambiental competente.

g) En un radio no menor a 100 m, alrededor de los predios donde se encuentren implantadas instituciones de educación, salud con hospitalización y de servicios sociales, no se podrán ubicar bares, karaokes, discotecas, o venta de licor.

h) En un radio no menor a 200 m de las instituciones de educación, salud y de servicios sociales, no se podrán implantar plantaciones agrícolas que usen agroquímicos tóxicos, talleres que produzcan ruido y contaminación, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable, rellenos sanitarios, estaciones de servicios, locales de almacenamiento y distribución de gasolina y cualquier material explosivo, torres de alta tensión y antenas de servicios telefónicos, La distancia establecida se medirá en línea

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen los equipamientos señalados,

i) Las edificaciones destinadas para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso en la normativa emitida por las correspondientes autoridades ambientales, la normativa del Ministerio de Turismo como autoridad rectora en la materia, las demás normas nacionales conexas y aplicables, las ordenanzas municipales y lo dispuesto por la Intendencia de Policía si caso así lo amerita,

j) Los centros comerciales además del certificado de compatibilidad otorgado por la Dirección de Gestión Territorial y la autorización emitida por la autoridad ambiental competente requerirán del Informe de tránsito, transporte y movilidad, emitido por la Dirección de Movilidad y Transporte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

k) Las gasolineras y estaciones de servicio tendrán una distancia mínima de 1.000 metros entre ellas. Una distancia de 500 m desde oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados; así como, de centros de acopio de gas licuado de petróleo. Requerirán autorización emitida por la autoridad ambiental competente.

l) Para el caso de actividades comerciales y de servicio autorizadas por la municipalidad previa a la sanción de esta ordenanza, que se encuentren funcionando en edificaciones también autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui previa a la sanción de la presente normativa y que se encuentren ubicadas en áreas de riesgo podrán continuar funcionando en tanto el desarrollo de tales actividades no impliquen la aglomeración o permanencia prolongada de personas. Deberán contar con un Plan de Evacuación, Contingencia y Mitigación aprobado por la Dirección de Riesgos.

m) La actividad de horneado de cerdos en forma artesanal que no requiere el uso de maquinaria ni estructura especializada cuya producción semanal no sea mayor a 14 cerdos a la semana que sirve para el autoempleo familiar, con no más de 5 empleados y/o trabajadores destinado a la venta al por menor directa al consumidor final, no destinado a la distribución y/o comercialización al por mayor podrán implantarse en lotes asignados con uso de suelo como Residencial Combinado (RC), en predios con un área igual o mayor al lote mínimo conforme la zonificación del sector, en ningún caso podrán implantarse en predios menores a 300 m2. Los hornos como tal no podrán exceder de 15 m2 de construcción, tampoco podrán estar integrados ni adosados a la vivienda. Los movimientos de carga de esta actividad no deben rebasar el uso de camionetas.

n) El horneado de cerdos con una capacidad de producción superior a 14 cerdos a la semana destinado a la distribución o comercialización al por mayor, siempre que la actividad no se realice de forma industrial podrán implantarse en lotes asignados con uso de suelo Múltiple, en predios con una área igual o mayor al lote de 1500m^2, el horno como tal no podrá exceder de 50 m^2 de construcción.

En cualquier caso los hornos de chancho deberán implantarse en forma aislada dentro del lote, no podrán adosarse a otras viviendas, edificaciones o predios vecinos. Deberán ubicarse a una distancia mínima de 100m, de locales cerrados donde exista reunión masiva de personas, como instituciones educativas, centros de salud, etc., así como de locales de expendio de materiales inflamables como gas o gasolina u otros. Se puede emplear de manera limitada materiales inflamables, cumpliendo con la normativa o directrices especificadas por la Empresa Pública de Bomberos. Deberá cumplir con la normativa ambiental vigente y con las observaciones y/o recomendaciones emitidas por el GADMUR a través de las diferentes dependencias municipales, en relación a emisión de olores y ruidos, descargas líquidas, trampas de grasa, residuos sólidos, aislamiento, ventilación, altura de chimeneas, etc., previo a obtener la licencia de funcionamiento o su renovación.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Está terminantemente prohibido realizar actividades relacionadas con el sacrificio y/o el desposte de animales en los predios donde se implante la actividad de horneado o en predios colindantes."

o) En un diámetro de 1 Km medidos horizontalmente y a la redonda del área de implantación del Centro de Faenamiento cantonal se prohíbe la implantación de actividades, proyectos u obras; residenciales, pecuarias, industriales, agrícolas con uso de químicos pesticidas, actividades mineras y extracción de materiales áridos y pétreos,

p) Los mataderos de aves calificados y categorizados como ARTESANALES por el Ministerio de Industrias y Productividad MIPRO que sirven para el autoempleo familiar deberán considerarlo siguiente;

1. No podrán implantarse dentro del área urbana descrita en el artículo 7 número 7,1 de la ordenanza Municipal No. 019-2015 que regula los límites urbanos del cantón Rumiñahui.
2. Se pueden situar en suelo rural y en áreas urbanas con excepción de las indicadas en el ítem anterior, siempre y cuando estas áreas estén asignadas con uso de suelo Residencial Combinado (RC1 y RC2).
3. Se ubicarán por lo menos a 1 km de distancia de zonas industriales, actividades agroindustriales, rellenos sanitarios, extracción de materiales áridos y pétreos, invernaderos con uso de químicos pesticidas, agroindustrias y de cualquier actividad o lugar que incluya el uso, manipulación, expendio o distribución de agroquímicos.
4. Se implantarán al menos a 200 metros de distancia de hospitales, clínicas, centros de salud, centros educativos y de cuidado infantil.
5. Dentro del predio, el área de faenamiento no puede estar dentro de la vivienda o adosado a ella. Debe implantarse de forma aislada al interior del predio y separado de la vivienda o comercio,
6. Se utilizarán terrenos no inundables, que se encuentren a una distancia de por lo menos 100 metros de ríos, lagos, lagunas y canales de agua.
7. Se dispondrán sobre predios con superficie igual o mayor de 500m2.
8. La superficie construida no rebasará el coeficiente de ocupación de suelo permitido para la zona.
9. Los lotes contarán con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y recolección de residuos sólidos.
10. Deberán cumplir con cualquier normativa local o nacional vigente sobre el tema,

q) Las actividades de extracción de materiales áridos y pétreos se permitirán exclusivamente en las áreas determinadas en la Ordenanza para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos en el Cantón Rumiñahui, en tanto se dé cumplimiento a los procesos y requisitos establecidos en la normativa local y nacional vigente sobre la materia. Tales actividades no podrán desarrollarse en un radio de 400 metros alrededor de centros de salud con hospitalización, centros médicos, centros de albergue y protección, centros educativos, centros de investigación y experimentación, centros culturales y comunitarios, estaciones de seguridad-bomberos-militares-policía, estaciones de tratamiento o almacenamiento de agua para consumo humano, edificaciones patrimoniales, centros comerciales, centros turísticos y de hospedaje. Se alejarán al menos 300 metros de conjuntos habitacionales, urbanizaciones y cualquier uso residencial.

r) En relación a las actividades dedicadas al almacenamiento y expendio de Gas licuado (GLP) se establece que los sitios de almacenamiento deberán estar libres de construcciones donde habiten personas en un radio mínimo de 5m.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Por seguridad física para los habitantes la distancia para depósitos de hasta 250 tanques será mínimo de 5 m., y mínimo 10 m, para depósitos mayores a 251 hasta 500 tanques de GLP.

CAPÍTULO IV
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Articulo 23.- CATEGORÍAS DE USOS- Para establecer la compatibilidad entre tos usos de suelo considerados se plantean tres categorías de usos:

USO PRINCIPAL: Son los usos principales de la zona.
USO COMPATIBLE: Son los usos complementarios con el uso principal.
USO PROHIBIDO: Son los usos no permitidos.

Artículo 24.- COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO URBANO- En el siguiente cuadro se detalla la compatibilidad de los usos del suelo urbano:

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

USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
R1 Residencial 1	• Residencial: RR • Residencial Combinado: RC1 • Equipamiento; E-1, E-2 • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Protección Natural: PN	• Residencial: R2, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-1.M-2, M-3 • Agro-Industrial: Al • Proyecto especial o estratégico PEE
R2 Residencial 2	• Residencial: R1.RR • Residencial Combinado: RC1, RC2 • Equipamiento: E-1, E-2 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA	• Residencial: RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-1.M-2, M-3 • Agro-Industrial: Al • Proyecto especial o estratégico PEE
RC1 Residencial Combinado 1	• Residencial: RV R2, RR • Residencial Combinado: RC2 • Equipamiento: E-1_h E-2 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Múltiple; M-1,M-2	• Residencial: RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-3 • Agro-Industrial: Al • Proyecto especial o estratégico PEE
RC2 Residencial Combinado 2	• Residencial; R1.R2, RR • Residencial Combinado: RC1 • Equipamiento; E-1, E-2, E-3 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural; PA • Múltiple: M-VM-2, M3 • Proyecto especial o estratégico PEE	• Residencial: RC3, RC4 • industrial • Equipamiento: E-4 • Agro-Industrial

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

RC3, RC4 Residencial Combinado 3,4	• Residencial Combinado: RC1, RC2, • Residencial: R1,R2 • Equipamiento: E-1, E-2, E-3, E-4 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Proyecto especial o estratégico PEE • Múltiple: M-l, M-2, M-3	• Industrial • Agro-Industrial
E-1, E-2 Equipamiento 1,2	• Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Proyecto especial o estratégico PEE	• Residencial: R1,RR,R2 • Residencial: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 • Múltiple: M-1, M-2, M-3 • Agro-Industrias
E-3, E-4 Equipamiento 3,4	• Protección Natural: PN • Equipamiento: E-1, É-2 • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Proyecto especial o estratégico PEE	• Residencial: RR,R1,R2 • Residencial Combinado: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Agro-Industrial • Múltiple: M1,M2,M3
PEE Proyecto especial o estratégico	• Equipamiento: E-3, E-4 • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Residencial: R-1, R-2 solo para Proyectos de Vivienda de Interés Social • Protección Natural: PN	• Residencial: RR.R1.R2, • Residencial Combinado: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-1, E-2 • Agro-Industrial • Múltiple: M1,M2,M3
M-1, M-2 Múltiple 1, Múltiple 2 Comercio y servicios	• Equipamiento: E-1, E-2 • Protección Natural: PN • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Proyecto especial o estratégico PEE	• Residencial: R1.RR, R2 • Residencial: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Equipamiento: E-3, E-4 ■ Múltiple: M-3 • Agro-Industrial
M-3 Múltiple 3, Comercio y servicios	■ Equipamiento: E-1, E-2, E-3 • Patrimonio Arquitectónico Cultural: PA • Múltiple: M-1, M-2 • Franjas de protección: FP • Proyecto especial o estratégico PEE • Protección Natural: PN	• Residencial: R1.R2.RR, • Residencial Combinado: RC1, RC2, RC3, RC4 • Industrial • Agro-Industrial

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

IND industrial (Actividades Económicas de categoría III y IV según CIIU)	• Industrial • Protección Natural: PN • Agro-industrial	• Residencial; R-1, R-2 • Residencial Combinado; RC-1, RC-2, RC-3, RC-4 • Agro-Industrial • Proyecto especial o estratégico PEE • Rural Productivo {RP) • Residencial Rural (RR)
PN Protección del Patrimonio Natural	• Patrimonio Arquitectónico Cultural, • Recursos Naturales no renovables RNNR • Agrícola Residencial; AR	• Residencial: R1, R2 • Residencial Rural (RR) • Residencial Combinado; RC1, RC2 RC3.RC4 • Industrial • Equipamiento: E-1, E-2, E-3, E-4. • Múltiple: M1.M2.M3 • Agro-Industrial, • Proyecto especial o estratégico PEE
PA Patrimonio Arquitectónico Cultural	• Los usos complementarios permitidos se acogerán a los usos principales del entorno inmediato, o en su defecto, se acogerán a los usos originales	• industrial • Agro-Industrial

SIMBOLOGIA	
RR	Uso Residencial Rural;
R1.R2	Uso Residencial
RC1,RC2,RC3)RC4	Uso Residencial Combinado
MI, M2, M3	Uso Múltiple
IND	Industria de bajo Impacto, medio impacto
PN	Protección Natural
E1.E2.E3.E4	Equipamiento
PA	Patrimonio Arquitectónico Cultural
PEE	Proyecto Especial o Estratégico
RP	Rural Productivo
AI	Agro-industrial

a) La compatibilidad para el uso de equipamiento en las categorías E-3 y E-4 y para el uso múltiple en las categorías, M-2 y M-3 requerirán informe favorable de las Direcciones de Protección Ambiental; Gestión Territorial, Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización; y de acuerdo al caso, de cualquier otra Unidad Municipal, de las cuales se requieran un informe técnico sobre una materia o tema determinado que deberán regularizarse ambientalmente a través de la obtención de una licencia ambiental que será otorgada por la autoridad ambiental competente, mediante el SUIA, aprobar el Pían de Manejo Ambiental, tener pronunciamiento favorable a la Declaratoria de Impacto Ambiental y conferirla respectiva licencia ambiental, conforme la normativa existente,

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

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

deberán cumplir la normativa nacional de Ministerio de Salud, de Ministerio de Ambiente y Agricultura.

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

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

CAPITULO V
DE LA ZONIFICACIÓN

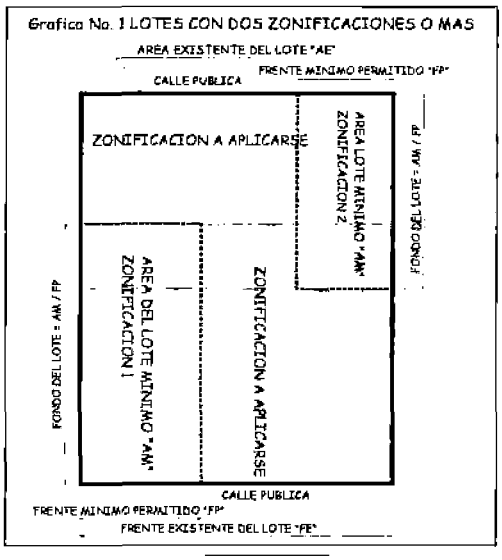
Artículo 25.- PARÁMETROS DE ZONIFICACIÓN- La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, retiros laterales, retiro posterior, altura máxima de edificación (en metros y número de pisos), Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) y Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.).

Artículo 26.* ZONIFICACIÓN EN LAS VÍAS ARTERIALES- Esta zonificación afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial hasta un fondo máximo de cuarenta metros, medidos a partir de la línea de fábrica del lote, su uso será múltiple.

Artículo 27.- LOTES CON DOS O MÁS ZONIFICACIONES,- Este tipo de lotes podrán acogerse a cada zonificación hasta la longitud equivalente al fondo de lote mínimo que se calculará al dividir el área de lote mínimo para el frente mínimo permitido en la zona.

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

Los predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones podrán acogerse a cada una de ellas respetando los retiros correspondientes a cada via, en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre los ejes con retiros frontales. Ver GRÁFICO No. 1 LOTES CON DOS ZONIFICACIONES.



Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Artículo 28.- CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN.- Para cada zonificación se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla alfabética y cinco dígitos, cuyos significados son los siguientes:

a) La sigla identifica la forma de ocupación:

A: Aislada,
B: Pareada,
C: Continua con retiro frontal.
C2: Continua en dos primeras plantas, con retiro frontal y posterior, y con los retiros laterales que regirán a partir de la tercera planta.
D: Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior o patio de iluminación,

b) Los dos primeros dígitos identifican el área del lote mínimo:

10 Lote mínimo de 100 m2.
20 Lote mínimo de 200 m2.
30 Lote mínimo de 300 m2.
40 Lote mínimo de 400 m2.
50 Lote mínimo de 500 m2.
70 Lote mínimo de 700 m2.
75 Lote mínimo de 750 m2.
100 Lote mínimo de 1.000 m2
120 Lote mínimo de 1.200 m2
150 Lote mínimo de 1.500 m2

c) El último dígito determina el número máximo de pisos:

2: máximo dos pisos
3: máximo tres pisos
4: máximo cuatro pisos
5: máximo cinco pisos
7: máximo siete pisos

Artículo 29.- RETIROS MENORES A LOS ESTABLECIDOS EN LA ZONIFICACIÓN.- Cuando la zonificación establece retiros que se contraponen al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Gestión Territorial determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Artículo 30.- LOTES CON SUPERFICIE MENOR AL LOTE MÍNIMO,- En el caso de que existan lotes de superficies menores a los totes mínimos establecidos por la zonificación del sector, las edificaciones se sujetarán a los datos de altura máxima permitida, retiros, coeficientes de ocupación del suelo y coeficientes de utilización del suelo de esa zonificación. Si el lote no puede cumplir con las condiciones antes descritas, la Dirección de Gestión Territorial, realizará el estudio del caso y determinará los parámetros de COS, CUS y de los retiros que se aplicarán,

Artículo 31- INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS),- Los predios ubicados en suelo urbano cuya superficie integrada o total sea igual o mayor a dos lotes mínimos de la zonificación asignada tendrán un incremento de edificabilidad del 10% del COS en planta baja.

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

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

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

Artículo 32.- INCREMENTO DEL NÚMERO DE PISOS- Los predios ubicados en suelo urbano, cuya superficie total sea igual o mayor al lote mínimo de la zonificación asignada y si tienen coeficiente de ocupación del suelo COS menor al normado podrán incrementar un piso a la edificación, siempre y cuando el Coeficiente de Uso del Suelo CUS, no sea mayor al asignado para esta zona; el CUS se calcula multiplicando el COS planta baja, por el número de pisos.

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

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

Articulo 33.- PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.- Para la edificación y habitabilidad del suelo, se determinan los siguientes parámetros:

a) **Para edificación.-** Los retiros de construcción de la edificación se expresa en metros lineales; el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en planta baja se expresa en porcentaje; el Coeficiente de Ocupación del Suelo total (CUS) se expresa en porcentaje; y, la altura de la edificación se expresa en número de pisos y metros lineales.

b) **Para habilitación del suelo.-** El área mínima de lote se expresa en metros cuadrados; y el frente mínimo del lote se expresa en metros lineales.

Artículo 34.- CASOS CUANDO LA OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD ASIGNADA NO ES APLICABLE- La ocupación y edificabilidad no es aplicable en los siguientes casos;

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

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

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

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

Articulo 35.- NORMAS TÉCNICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.- La ocupación del suelo urbano, se regirá **a** las normas detalladas en el siguiente cuadro:

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

CUADRO No. 4: NORMAS TÉCNICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA		COEFICIENTE DE OCUPA	COEFICIENTE DE UTILIZAC	RETIROS MÍNIMOS				
USO	OCUPACIÓN	FO	LM	FM	Piso	Metros	COS %	CUS %	F	L	L	P	EB
R1	A502-40	A	500	15	2	6	40	80	5	3	3	3	6
	A502-50	A	500	15	2	6	50	100	5	3	3	3	6
	A702-30	A	700	18	2	6	3D	60	5	3	3	3	6
	A702-40	A	700	18	2	6	40	80	5	3	3	3	6
	A752-40	A	750	18	2	6	40	80	5	3	3	3	6
	A1002-30	A	1000	25	2	6	30	60	5	3	3	3	6
	A1003-30	A	1000	25	3	9	30	90	5	3	3	3	6
	A1502-30	A	1500	25	2	6	30	50	5	3	3	3	6
	B202-40	B	200	10	2	6	40	80	5	0	3	3	6
	B302-40	B	300	12	2	6	40	80	5	0	3	3	6
	B302-50	B	300	12	2	6	50	100	5	0	3	3	6
	B502-40	B	500	15	2	6	40	80	5	0	3	3	6
	D302-40	D	300	12	2	8	40	80	0	0	0	3	0
R2	A403-40	A	400	14	3	9	40	120	5	3	3	3	6
	A503-40	A	500	15	3	9	40	120	5	3	3	3	6
	A503-50	A	500	15	3	9	50	150	_	3	3	3	6
	A703-40	A	700	18	3	9	40	120	5	3	3	3	6
	A1203-40	A	1200	25	3	9	40	120	5	3	3	3	6
	A1003-40	A	1000	25	3	9	40	120	5	3	3	3	6
	B303-40	B	300	12	3	9	40	120	5	0	3	3	6
	B503-40	B	500	15	3	9	40	120	5	0	3	3	6
	B303-50	B	300	12	3	9	50	150	5	0	3	3	6
	D303-50	D	300	12	3	9	50	150	0	0	0	3	0
RC1	A502-30	A	500	15	2	6	30	60	5	3	3	3	6
	A502-40	A	500	15	2	6	40	80	5	3	3	3	6
	A502-60	A	500	15	2	6	60	120	5	3	3	3	6
	A1003-30	A	1000	25	3	9	30	90	5	3	3	3	S
	C302-60	C	300	12	2	6	60	120	5	0	0	3	6
	B302-50	B	300	12	2	8	50	100	5	0	3	3	E
	D302-40	D	300	12	2	6	40	SO	0	0	0	3	0
	D302-50	D	300	12	2	6	50	100	0	0	0	3	0
	D302-50	D	300	12	2	8	60	120	0	0	0	3	0
RC2	A503-40	A	500	15	3	9	40	120	5	3	3	3	6
	A503-50	A	500	15	3	9	50	150	5	3	3	3	6
	A703-40	A	700	18	3	9	40	120	5	3	3	3	6
	A1503-30	A	1500	25	3	9	30	90	5	3	3	3	6
	B303-40	B	300	12	3	9	40	120	5	0	3	3	6
	B303-50	B	300	12	3	9	50	150	5	0	3	3	6
	B303-40	B	300	12	3	9	40	120	3	0	3	3	6
	B503-40	B	500	15	3	9	40	120	5	0	3	3	6
	B503-50	B	500	15	3	9	50	150	5	0	3	3	6
	C503-50	C	501	15	3	9	50	150	5	0	0	3	0
	D302-60	D	300	12	2	6	60	120	0	0	0	3	0

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

	D303-50	D	300	12	3	9	50	150	0	0	0	3	0
	D303-60	D	300	12	3	9	60	160	0	0	0	3	0
	D302-80	D	300	12	2	6	80	160	0	0	0	3	0
	D503-40	D	500	15	3	9	40	120	0	0	0	3	0
	D503-50	O	500	15	3	9	50	150	0	0	0	3	0
	A504-40	A	500	15	4	12	40	160	5	3	3	3	6
	C2-505-50	A	500	15	5	15	50	250	5	0	0	3	0
RC3	A1005-40	A	1000	25	5	15	40	200	5	3	3	3	6
	D303-50	A	300	12	3	9	80	240	0	0	0	3	0
	D304-60	D	300	12	4	12	60	240	0	0	0	3	0
	A705-50	A	700	18	5	15	50	250	5	3	3	3	6
	A1007-40	A	1000	25	7	21	40	280	5	3	3	3	6
	A1505-40	A	1500	25	5	15	40	200	5	3	3	3	6
	A1507-40	A	1500	25	7	21	40	280	5	3	3	3	6
RC4	A2505-50	A	2500	30	5	15	50	250	5	3	3	3	6
	C2-505-50	C2	500	15	5	15	50	250	5	0	0	3	0
	D505-50	D	500	15	5	15	50	250	0	0	0	3	0
	D2-505-50	D	500	15	5	15	50	250	0	0	0	3	0
E1	A503-50	A	500	15	3	9	50	150	5	3	3	3	6
E2	A2505-50	A	2500	30	5	15	50	250	1	5	5	5	10
E3	A5007-40	A	5000	60	7	21	40	280	1	5	5	5	10
M0	A502-30	A	500	15	2	6	30	60	5	3	3	3	6
M0	A502-40	A	500	15	2	6	40	80	5	3	3	3	6
M0	A1502-30	A	1500	25	2	6	30	60	5	3	3	3	6
M0	A2502-30	A	2500	30	2	6	30	60	5	3	3	3	6
M0	A1503-30	A	1500	25	3	9	30	80	5	3	3	3	6
M0	D302-40	D	300	12	2	6	40	80	0	0	0	3	0
M0	0302-60	D	300	12	2	6	60	120	0	0	0	3	0
M1	C502-E0	C	500	15	2	6	60	120	5	0	0	3	6
M1	A503-50	A	500	15	3	9	50	150	5	3	3	3	6
M2	A2503-59	A	2500	30	3	15	50	150	10	5	5	5	10
M2	A2505-50	A	2500	30	5	15	50	250	10	5	5	5	10
M3	A5007-40	A	5000	60	7	21	40	260	15	5	5	S	10
IND	A2505-30	A	2500	30	5	15	30	150	10	S	5	5	10
IND	A2505-50	A	2500	30	5	15	50	250	10	5	5	5	19
PA	Protección Arquitectónica	LOS RETIROS Y NÚMERO DE PISOS SERÁN DETERMINADOS DE ACUERDO A LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO Y SITIOS HISTÓRICOS DEL CANTÓN RUMIKAHUI, Y DE ACUERDO											
PEE	Proyecto Especial Estratégico	A	5000	60	5	21	60	300	15	5	5	5	10
PN	Protección Natural	A	0	0	0	0	0	0					

PARA LAS EDIFICACIONES NUEVAS QUE SERÁN CONSTRUIDAS DENTRO DEL USO DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA (PA), ÁREA DEL LOTE MÍNIMO, EL COS Y CUS SERÁN DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN DEL SECTOR.

LAS EDIFICACIONES CON EL CÓDIGO DE OCUPACIÓN DEL SUELO D2-505, Y C2-505 EN LAS PRIMERAS DOS PLANTAS SE IMPLANTARAN EN FORMA CONTINUA Y EN LAS SIGUIENTES PLANTAS TENDRÁN RETIROS LATERALES DE 3 METROS.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

CAPITULO VI DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 36.- IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES.- La implantación de las edificaciones se sujetarán a lo expuesto en esta ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

Artículo 37.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación asignada para cada zonificación corresponde a la distancia vertical medida en metros o su equivalente en número de pisos, según lo especificado en el CUADRO No. 4 NORMAS TÉCNICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO de esta Ordenanza.

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

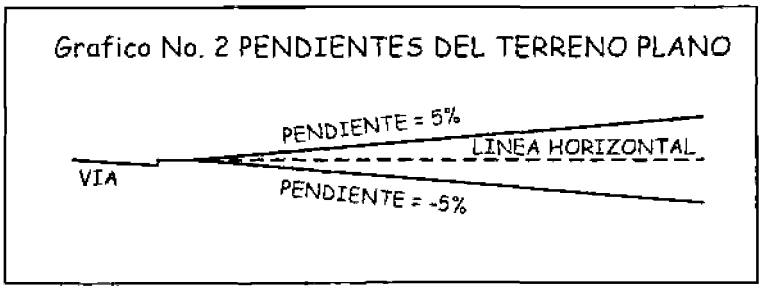
La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno en todas las direcciones de su topografía.

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

En los conos de aproximación de tos aeropuertos y helipuertos, la altura de edificación definida en PUNO No, 08 DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ecuador,

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

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



En terrenos pianos o con pendientes positivas o negativas, menores a 27 grados (50%), la altura de edificación se medirá sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentarlo según la forma de ocupación, desde el nivel natural del terreno con una tolerancia máxima de un metro (1m), hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación,

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

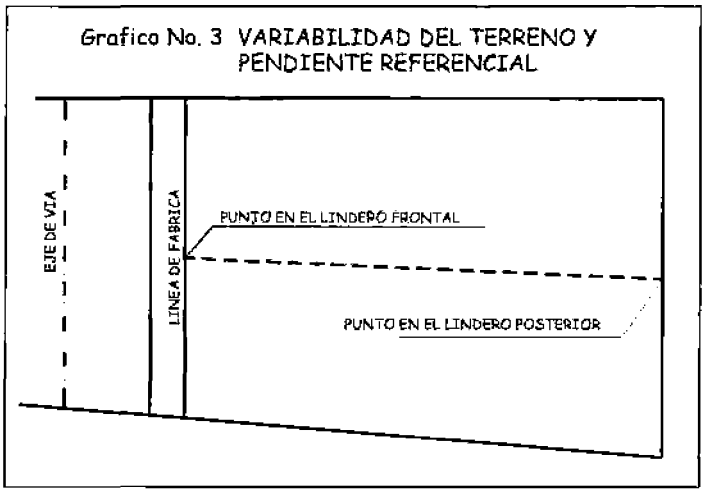
Articulo 38.- ALTURA DE ENTRE PISOS- En todos los casos la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural de mayor descuelgue. La altura mínima de cualquier entrepiso es de 2,30 m.

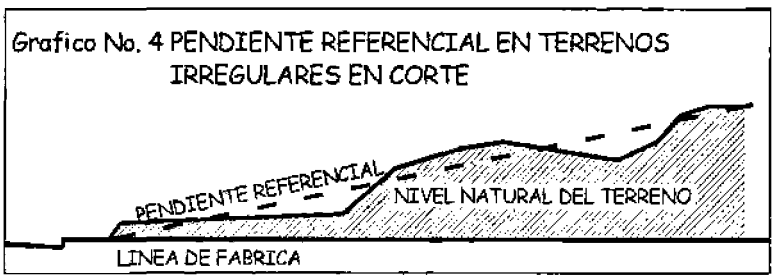
En techos inclinados se admite que la altura interna sea de 2,10/n, en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura de 0,80 m en el punto más desfavorable.

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

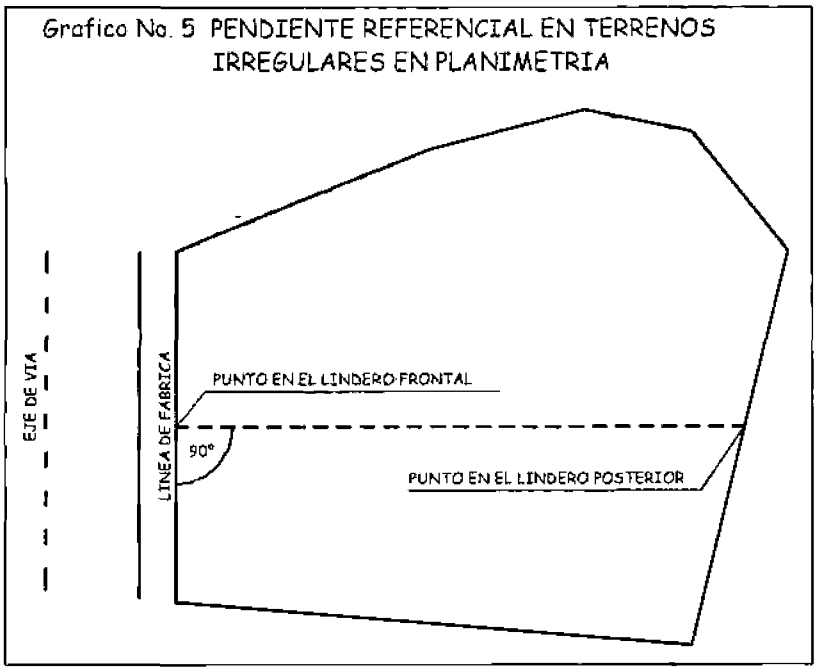
Alturas diferentes a las generales constan en la normativa específica para cada uso.

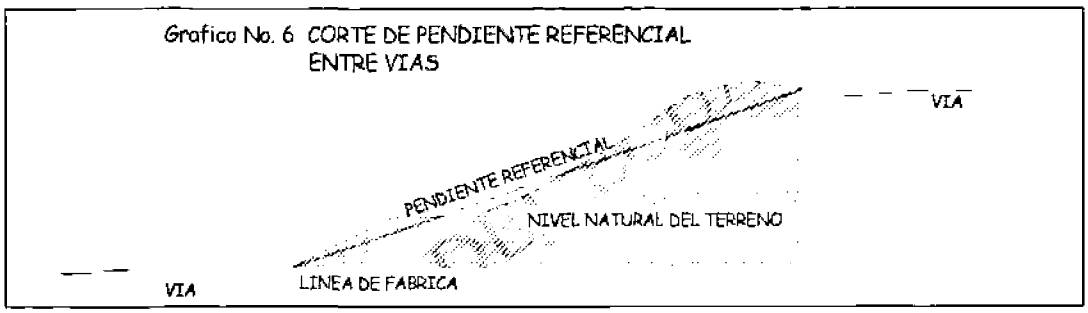
Artículo 39.- VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos iodo terreno contará con un levantamiento topográfico realizado por un profesional en la materia que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio, en el frente del lote, en el nivel de la acera, hasta el punto medio en el lindero posterior del mismo, en el nivel natural del terreno. Ver GRÁFICO No, 3 VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL.





Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.





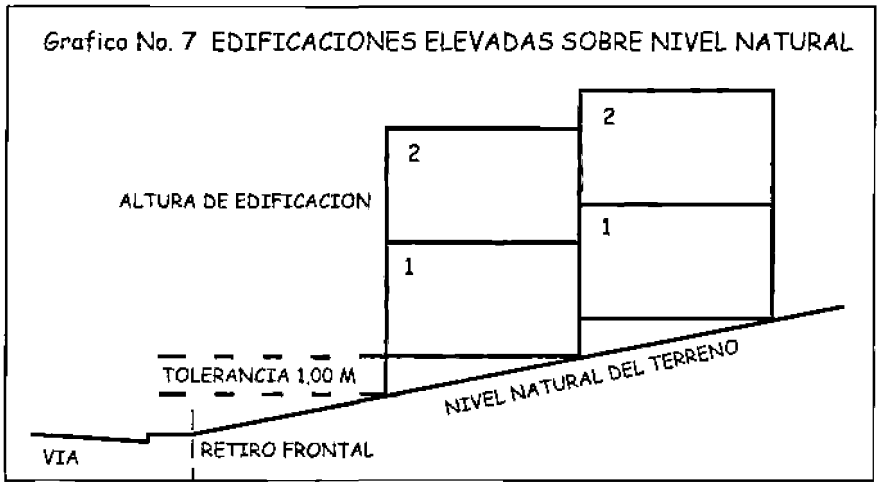
En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una perpendicular desde el punto medio del frente hasta la intersección con el limite posterior del terreno. Ver GRÁFICO No. 4 PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES EN CORTE, GRÁFICO No. 5

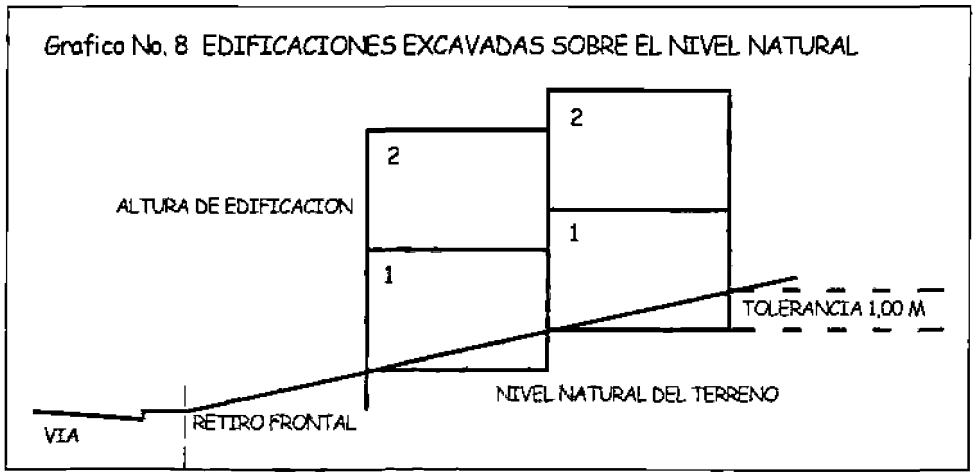
PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES EN PLANIMETRÍA, GRÁFICO No. 6 CORTE EN PENDIENTE REFERENCIAL ENTRE VÍAS.

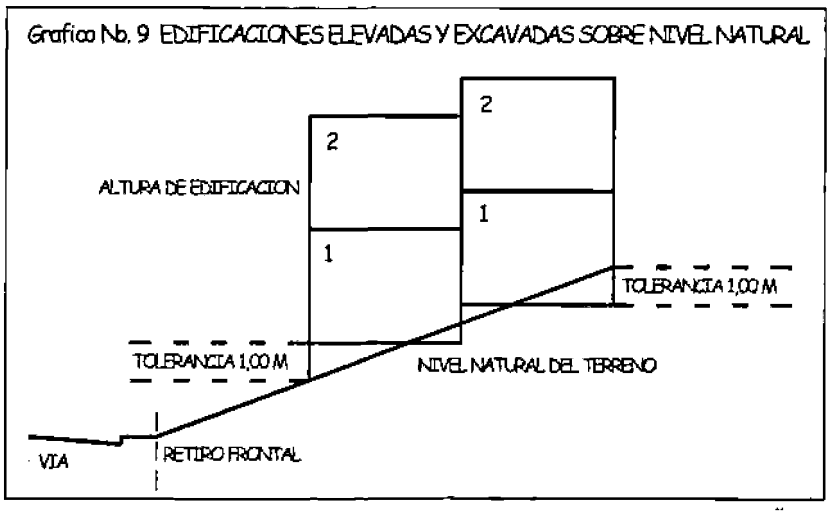
Artículo 40.- **ALTURA DE EDIFICACIÓN EN TERRENOS CON PENDIENTES.-** En terrenos con pendientes positivas o negativas, la edificación podría solucionarse de las siguientes maneras:

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

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.



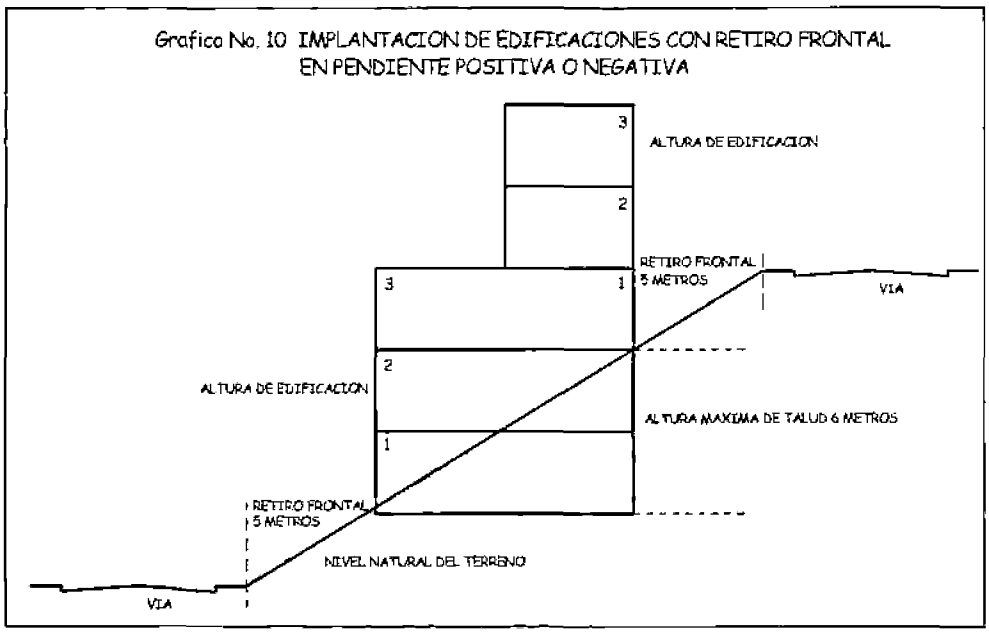




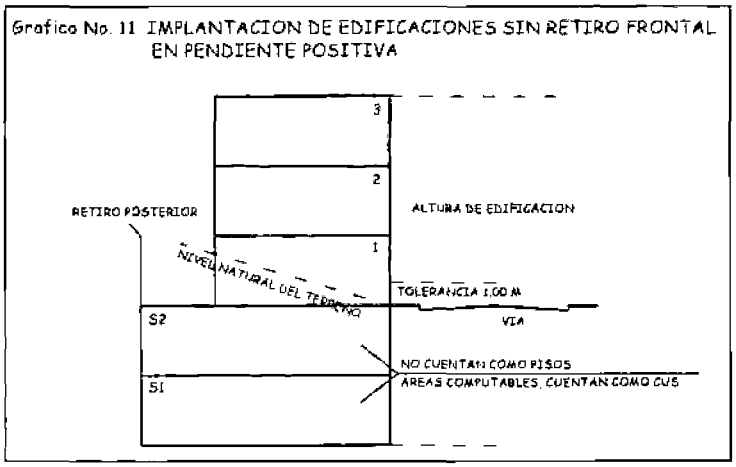
La altura de edificación se mantendrá paralela a las plataformas conformadas del terreno y se medirá en cada bloque desde el primer nivel construido que se determine como planta baja (PB). Todos los niveles a partir de planta baja cuentan como pisos, tengan áreas computadles o no computables.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

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



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



Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Grafico No. 13 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES CON RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE POSITIVA

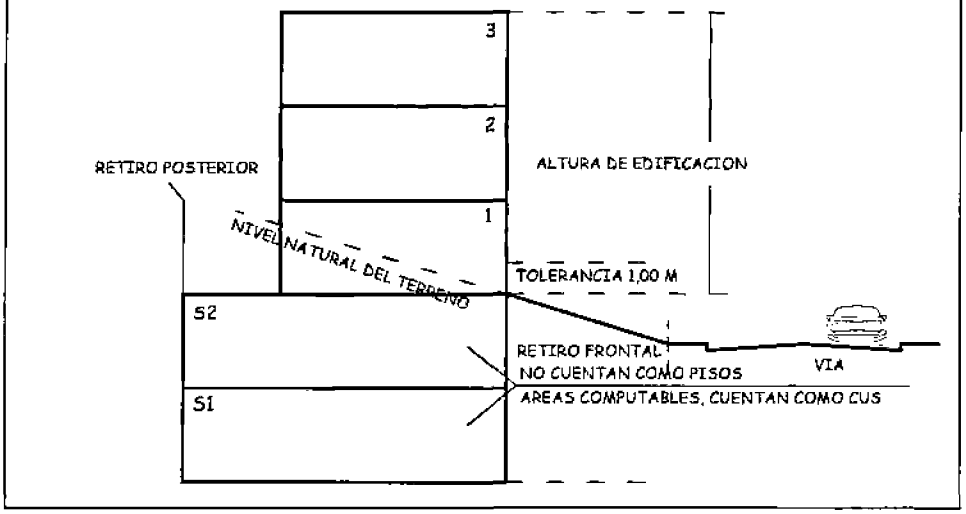
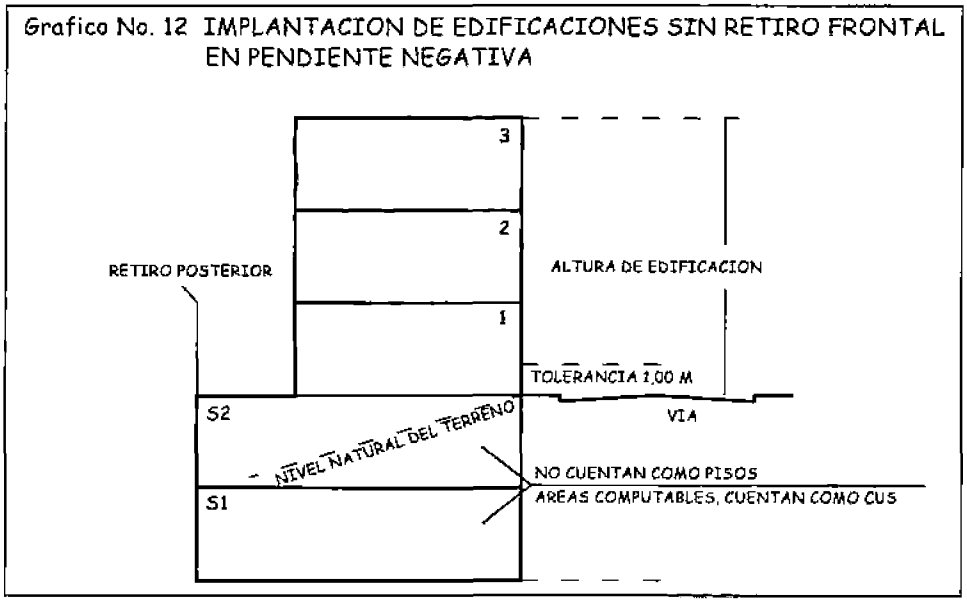


Grafico No. 12 IMPLANTACION DE EDIFICACIONES SIN RETIRO FRONTAL EN PENDIENTE NEGATIVA

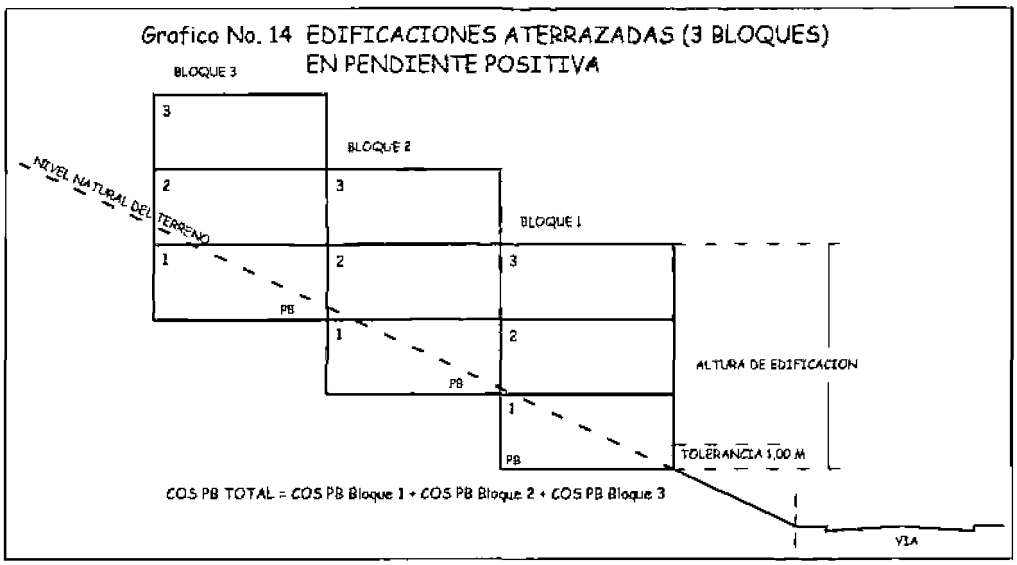


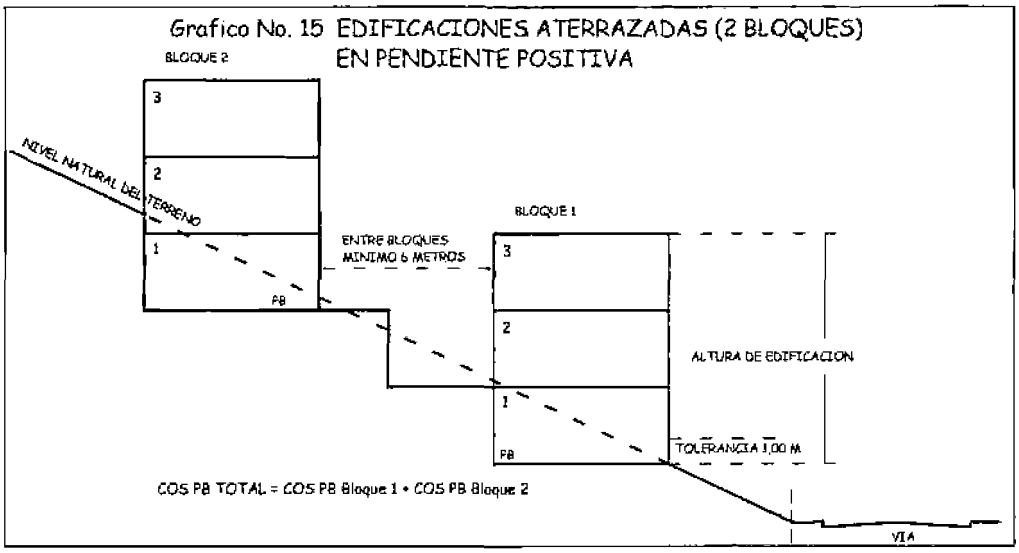
El primer nivel construido a partir de la intersección del retiro con el nivel natural del terreno se denominará planta baja (PB); los niveles que se encuentran bajo este se consideran como subsuelos y no cuentan como pisos en la altura de edificación, pero todas sus áreas computables se cuantifican en el CUS total.

En el caso de existir otras plataformas, la altura de edificación se medirá en cada bloque de construcción desde el primer nivel que interseca con el nivel natural del terreno, el cual se constituye en planta baja (PB).

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

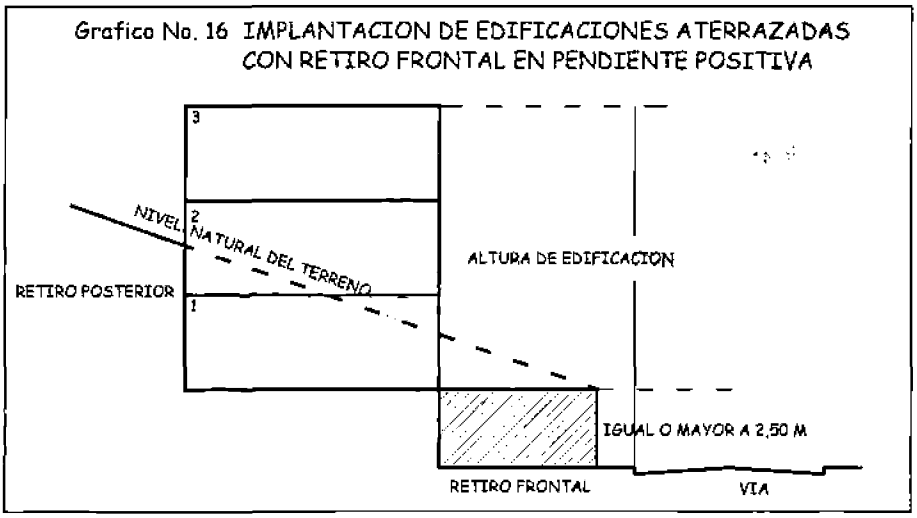
d) Para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), en edificios aterrazados se consideran todos los niveles de planta baja definidos al interior del terreno. Ver GRÁFICO No. 14 EDIFICACIONES ATERRAZADAS (3 BLOQUES); GRÁFICO No. 15 EDIFICACIONES ATERRAZADAS (2 BLOQUES),



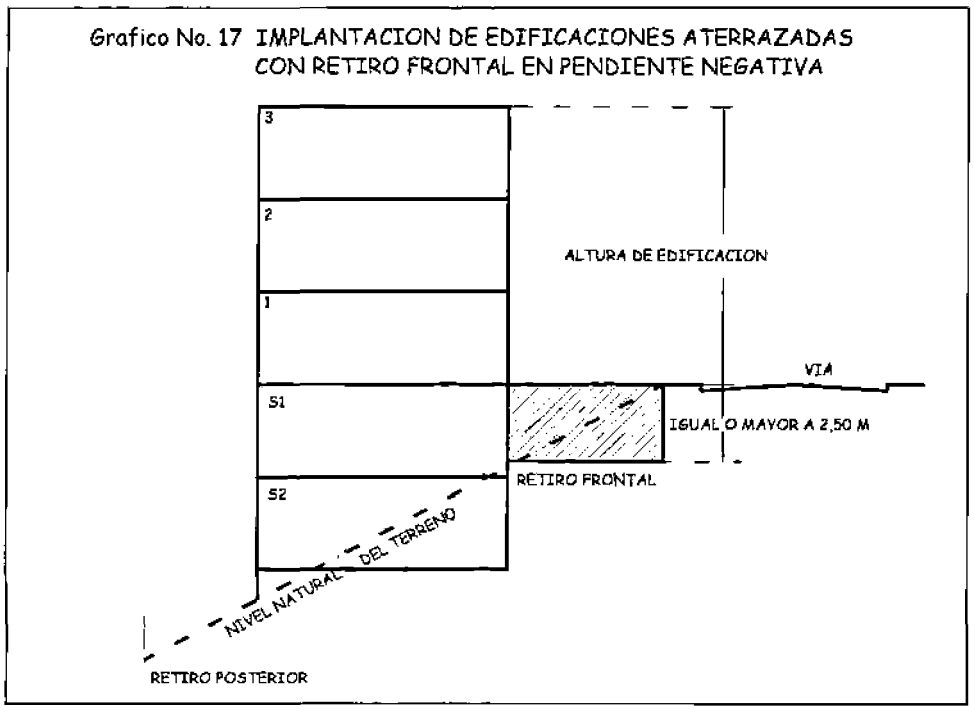


e) En terrenos con pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50 m de altura, medidos a partir del retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con áreas comprables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de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

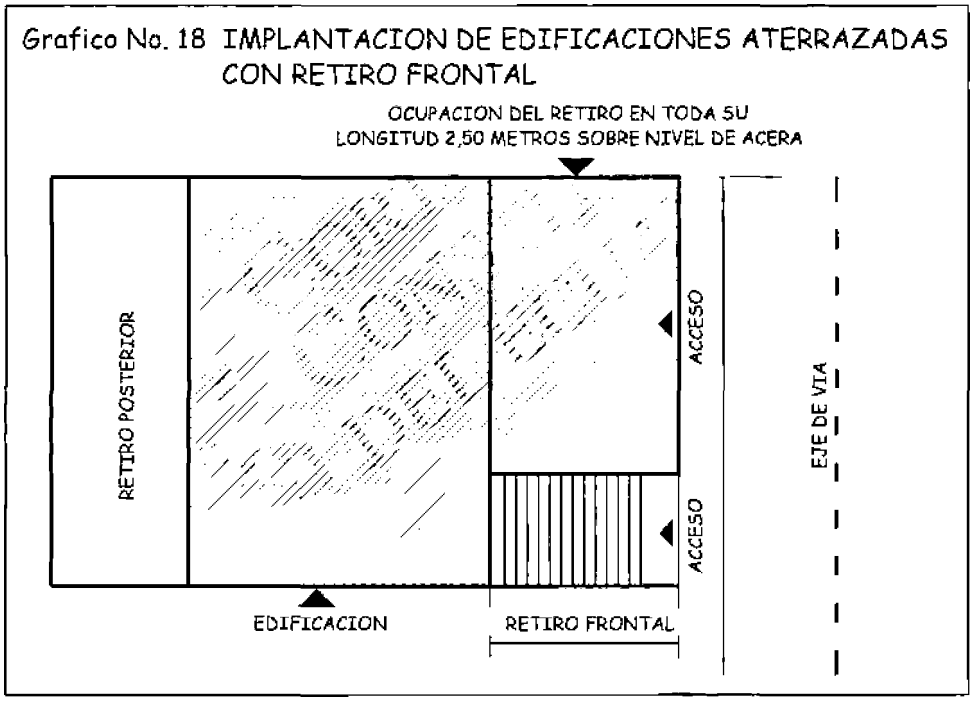
Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.



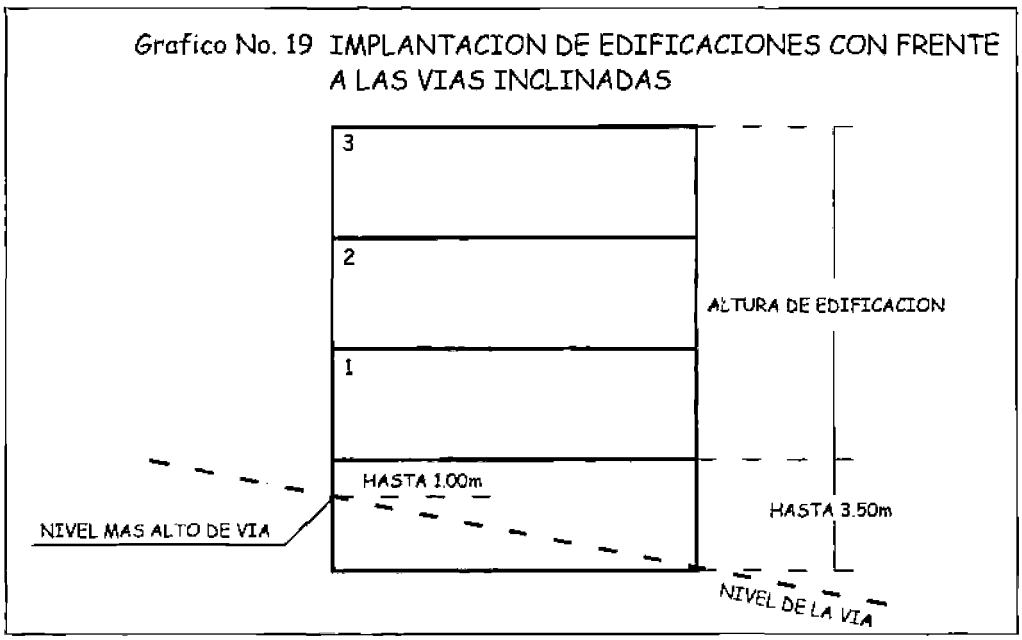
En terrenos con pendiente negativa, en los que et nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50m de altura medidos a partir del retiro frontal bajo la rasante la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad máxima de 6m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



Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.



g) En terrenos con frente a vías inclinadas cuya pendiente sea mayor o igual al 10%, la planta baja de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro (1m), medido desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 3,50m,, respetando los retiros reglamentarios. La altura de edificación se medirá a partir del nivel más alto de la tolerancia señalada, Ver GRÁFICO No. 19 IMPLANTACIÓN OE EDIFICACIONES CON FRENTE A VÍAS INCLINADAS.



Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

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

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

En terreno con pendientes se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas, con el fin de evitar que se escurran a los terreros vecinos de niveles más bajos,

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

Articulo 41.- <u>RETIROS FRONTALES</u>.- Los retiros frontales en zonas con usos residenciales (R1, R2) deben ser encespados y arborizados. En ningún caso se permite la ocupación de estos retiros con edificaciones salvo garitas de vigilancia, Los retiros frontales se pueden destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos, ocupando un máximo del 40% del frente del lote, mismo que pueden ser pavimentados.

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

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

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

Artículo 42.- <u>RETIROS LATERALES</u>- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva podrán adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3m, a las medianeras con losas planas inaccesibles o cubiertas inclinadas cuyo cumbrera no exceda los 3.5m de altura.

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

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

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Artículo 43.- SUBSUELOS- En terrenos planos se podrán desarrollar subsuelos para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar el subsuelo requerirá del estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por un profesional responsable, previa a la obtención del Permiso de Construcción,

Articulo 44.- CERRAMIENTOS,- Los cerramientos frontales tendrán una altura mínima de 1.80 m y máxima de 2.50 m deben diseñarse en armonía con el edificio y se aprobarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico,

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

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

Articulo 45.- VOLADIZOS Y BALCONES- La construcción de voladizos deberá considerar las siguientes disposiciones:

a) En las zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía, y hasta un máximo de 2m, sobre el retiro frontal,
b) En los lotes cuya zonificación no tiene retiro frontal {a la línea de fábrica tipo D) se permiten voladizos y balcones de hasta 1 metro, a partir del segundo piso cuya altura no será menor a 3 metros medidos desde la acera que tiene ancho igual o mayor a 1.50 metros. Si la vereda tiene el ancho menor a 1.5m, el ancho del voladizo o balcón no será mayor a 2/3 partes del ancho de la acera.

c) Con excepción de lo especificado en la ordenanza especial de Centro Histórico no se permiten voladizos y balcones para los siguientes casos:

1. Cuando las vías son menores a 10 m o se consideren como pasajes peatonales, escalinatas.
2. Cuando las construcciones estén cerca, a menos de 1.50m de distancia de las líneas de distribución de la red eléctrica no se permitirán voladizos o balcones, de ningún tipo.

d) Sobre los retiros laterales y posteriores, no se permiten voladizos y balcones de ningún tipo, excepto sobre franjas de protección de quebradas, riberas de ríos y espacios del predio que no formen parte de tos retiros mínimos establecidos en el cuadro de Normas técnicas de ocupación del suelo, en cuyo caso, pueden tener un volado máximo de 2m.
e) Se permiten elementos decorativos de fachada como: revestimientos de chimeneas, paredes, molduras, protección de ventanas y jardineras hasta un máximo de 20cm de volado, desde el plano vertical de la fachada
f) En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el COS y CUS fijado por la zonificación respectiva.

Articulo 46.- CULATAS.- Todas las culatas de las edificaciones deben tratarse con materiales de acabados concordantes a las otras fachadas.

Articulo 47.- ÁREAS NO CONSIDERADAS PARA EL CÁLCULO DEL COS Y CUS- Para el cálculo del COS y CUS se excluyen las áreas de uso comunal tales como escaleras, circulaciones horizontales

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

comunales, ascensores, ductos de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja, locales no habitables y estacionamientos en subsuelos; además, no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas en la normativa vigente sobre Propiedad Horizontal.

Artículo 48.- CONDICIONES ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE RIESGO- Los proyectos, obras o edificaciones cuyo uso esté destinado para actividades de educación, salud, bienestar social, administración pública, estaciones de bomberos, tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas, plantas telefónicas, cualquier estructura que brinde un servicio básico y esencial para la ciudad o el cantón (en excepción plantas de tratamiento y vías), planes de vivienda, conjuntos residenciales y urbanizaciones, no podrán implantarse en:

a. Terrenos ubicados sobre fallas geológicas;
b. Terrenos afectados por erosión severa;
c. Terrenos susceptibles de movimientos de remoción en masa;
d. Terrenos con pendientes muy fuertes superiores a 27 grados (50% de inclinación);
e. Terrenos inundables;
f. Terrenos ubicados en las zonas de riesgo por el paso de lahares o tránsito de Lodo en caso de erupción del volcán Cotopaxi,
g. Terrenos ubicados en zonas de riesgo o áreas peligrosas para la vida de las personas, establecidas o validadas por la Dirección de Gestión de Riesgos.

Se prohíbe realizar fraccionamientos de suelo en áreas de riesgo.

Las áreas de riesgo dentro del Cantón Rumiñahui serán determinadas por la Dirección de Gestión de Riesgos del GADMUR en coordinación con la Autoridad Nacional competente.

Artículo 49.- CONDICIONES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE AMENAZAS VOLCÁNICAS POTENCIALES DEL VOLCÁN COTOPAXI.- El uso y ocupación del suelo en las áreas de amenaza volcánica está determinado en el Plano No. 08 "Uso y Ocupación del suelo en el área urbana" y en el Plano No. 09 "Uso y Ocupación del suelo Rural". En estas áreas se cumplirá con las siguientes disposiciones:

1. Mantener en los sectores de amenaza volcánica densidad bruta de la población menor a 60 hab/ha,
2. Promover la implantación de las actividades de carácter temporal tales como recreación, deporte, ocio, comidas, comercio y servicios con el uso residencial condicionado.
3. En las zonificaciones donde existe uso del suelo residencial (R) o Residencial Combinado (RC) se permitirá implantación de una vivienda unifamiliar por el lote mínimo determinado por la zonificación.
4. Se permitirá la aprobación de las viviendas y locales en propiedad horizontal siempre cuando cumpla con la zonificación establecida, las normas de arquitectura y urbanismo y el número de viviendas no sea mayor de una vivienda por el lote mínimo.
5. En el caso que la zonificación permite el número de pisos mayor a 3, en la primera planta se ubicaran los parqueaderos o espacios de uso múltiple con las divisiones livianas tipo lanfor o similares.
6. Cada propietario deberá tener el plan de contingencia con las rutas de evacuación desde el predio hasta los lugares asignados por el Municipio como albergues o sitios de encuentro seguros, especificando las acciones que serán ejecutadas en el caso de alerta volcánica, entre otras actividades normadas por la Dirección de Gestión de Riesgos.
7. El propietario del predio está en obligación llenar la ficha técnica proporcionada por la Dirección de Gestión de Riesgos en la cual facilitara tos datos de su propiedad y confirmara

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

su conocimiento que el predio se encuentra en el área de riesgo volcánico. Además, deberá contratar el seguro de riesgo, si la ley lo estipula.

Estas disposiciones se aplicarán en los sectores urbanos consolidados con proyectos, construcciones y fraccionamientos aprobados por la municipalidad en los años anteriores a la vigencia de la disposición general décima cuarta del COOTAD publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014. El propósito principal de esta zonificación es controlar y reducir el crecimiento poblacional en áreas de amenaza volcánica y prohibir la implantación de los proyectos habitacionales con una densidad bruta mayor a 60 habitantes y los nuevos fraccionamientos de los predios.

Artículo 50.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN EN ÁREAS DE RIESGO MITIGABLE- En los sectores donde la Dirección de Gestión de Riesgos, a través de ordenanza municipal o informe técnico pertinente, determine que el predio o sector se encuentran en la zona de riesgo, el cual se puede mitigar a través de la obra civil se permitirá la implantación de las edificaciones y actividades de acuerdo a la zonificación existente del sector siempre cuando las obras de mitigación sean aprobadas a través de un informe favorable de la Dirección de Gestión de Riesgos y el informe de aprobación de la Dirección de Gestión Territorial; para ejecutar las edificaciones de acuerdo a la zonificación del sector, obras de mitigación deberán estar terminadas. El Proyecto de mitigación y la construcción de las obras civiles son responsabilidad y costa del propietario sea institución o persona natural o jurídica.

Para el caso de obra pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la elaboración del Plan de Contingencia y Mitigación corresponde a la Dirección de Gestión de Riesgos, y el Proyecto de Mitigación de la Obra Civil corresponde y a (a Dirección de Gestión Territorial.

Articulo 51.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN EN ÁREAS DE RIESGO NO MITIGABLE- En las zonas donde la Dirección de Gestión de Riesgos determine a través de Ordenanza Municipal o informe pertinente que el riesgo no es mitigable no se permitirá la aprobación, regularizaron, legalización, reconstrucción, ni ampliación de proyectos u obras destinadas a las actividades residenciales, comerciales, de servicio, administrativas, productivas,.

Se permitirá la construcción de soluciones viales playas de estacionamientos, proyectos u obras destinadas a usos recreacionales, deportivos, culturales o turísticos, tales como parques; miradores; paseos escénicos y paisajísticos; senderos; bulevares; y otros de similar naturaleza, que no motiven la aglomeración y permanencia prolongada de personas; actividades de servicio o comercio sin edificación permanente, las edificaciones de apoyo a estas actividades serán de carácter temporal, que podrán ser desmontadas. Cumplirán con la zonificación del sector con la altura máxima de pisos uno o tres metros.

No se permitirá la regularización o construcción de edificaciones destinadas al hospedaje de turistas.

En el área rural además de lo descrito en el párrafo anterior se permitirá preferencialmente, la implantación de proyectos ecológicos y dirigidos a la protección del medio natural, tales como senderos eco-turísticos, y otros similares destinados a la recuperación y/o conservación de la flora, fauna, suelo y agua.

Para efectos de este artículo toda actividad, obra o construcción, deberá poseer su correspondiente Plan de Contingencia y Mitigación de Riesgos revisado y aprobado por la Dirección de Gestión de Riesgos.

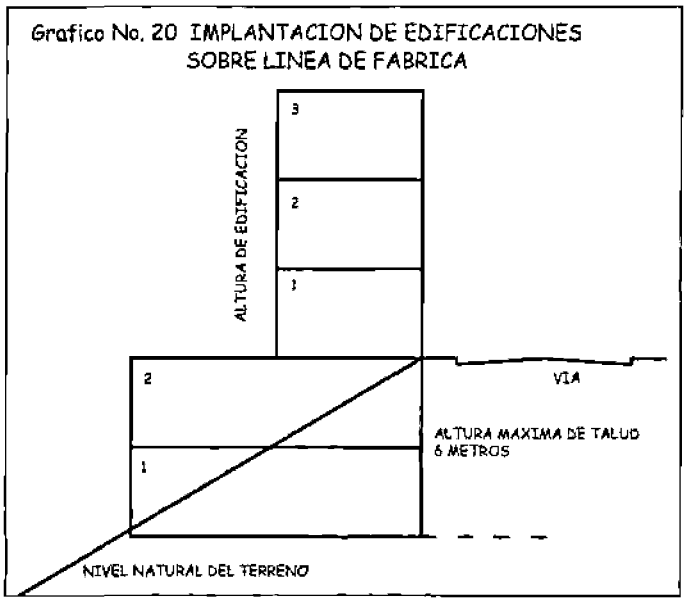
Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

La elaboración ejecución y aplicación del Plan de Contingencia y Mitigación de cada actividad, obra, proyecto o construcción a ejecutarse en área de riesgo es responsabilidad y costa del propietario sea institución, persona natural o jurídica.

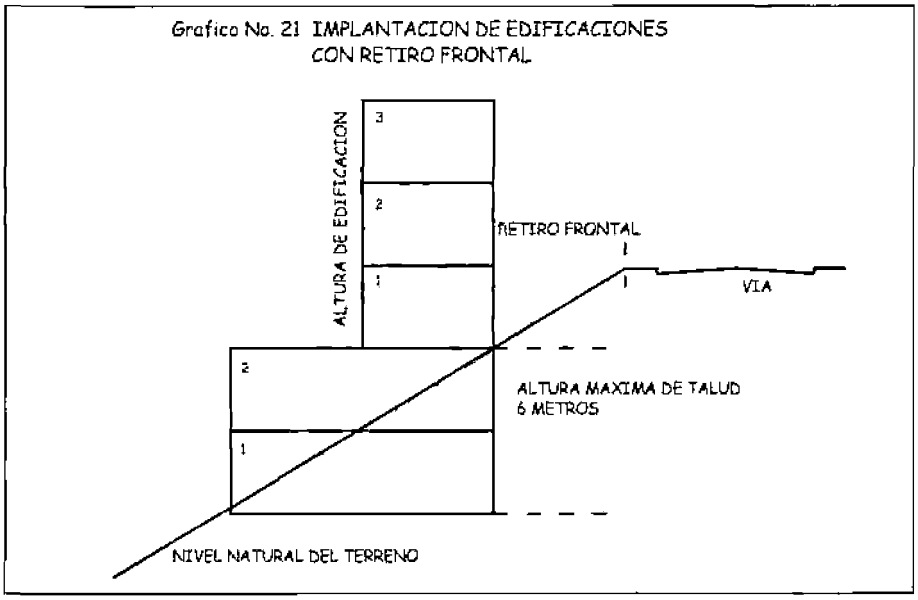
Para el caso de obra pública del GADMUR la elaboración del Plan de Contingencia y Mitigación le corresponde a la Dirección de Gestión de Riesgos,

Articulo 52.- **LIMITACIONES A LAS EDIFICACIONES SOBRE LADERAS.-** La construcción de edificaciones sobre laderas, deberá sujetarse a las siguientes limitaciones:

a) No se permite la construcción de edificaciones sobre taludes o laderas, cuya pendiente natural del terreno, sea superior a 27 grados (50%) con respecto a la horizontal.
b) No se permite la realización de cortes para construir terrazas destinadas a la colocación de edificaciones en laderas con pendiente natural del terreno, cuyo ángulo de inclinación con respecto a la horizontal, sea superior a 30 grados (57,74%).
c) Las edificaciones sobre laderas serán construidas sobre las plataformas en forma atenazada con altura máxima de 6m (2 pisos),
d) Los muros entre terrazas de construcción sobre laderas con pendiente inferior a 30 grados, deberán construirse utilizando muros rígidos que garanticen factores de seguridad al volcamiento y deslizamiento; su altura no será mayor de 6m.
e) Todas las terrazas de construcciones sobre ladera con pendiente inferior a 30 grados, deberán realizarse totalmente en corte. No se permitirá la construcción de edificaciones sobre rellenos.
f) La altura de edificación se mantendrá paralela a las plataformas conformadas del terreno y se medirá en cada bloque desde el primer nivel construido en planta baja (PB). Todos los niveles a partir de planta baja cuentan como pisos, tengan áreas computables o no computables. Ver GRÁFICO No. 20 IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA; GRÁFICO No. 21 IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES CON RETIRO FRONTAL,

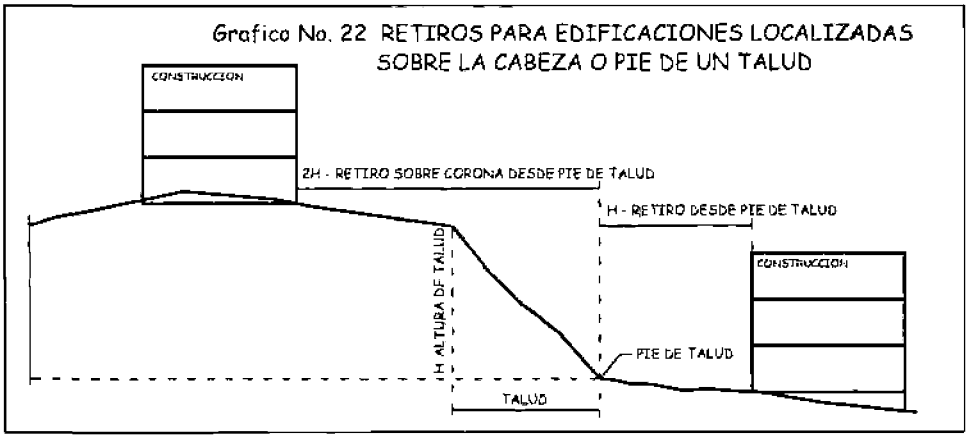


Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.



Artículo 53.- RETIROS PARA EDIFICACIONES LOCALIZADAS SOBRE LA CORONA O PIÉ DE UN TALUD.-Los retiros que se aplicarán deben considerar lo siguiente: Ver GRÁFICO No. 22 RETIROS PARA EDIFICACIONES LOCALIZADAS SOBRE LA CABEZA O **PIE** DE UN TALUD.

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



Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Artículo 54.- RETIROS EN LOS CORTES PRÓXIMOS A LÍMITES DE PROPIEDAD.- Cuantío se realice un corte próximo al limite de un predio el retira mínimo entre el límite del predio y e) pie del corte, deberá ser igual a la altura o profundidad del corte. Este retiro no se aplicará para las excavaciones de subsuelos de edificios en áreas consolidadas, siempre y cuando se construyan las obras de ingeniería requeridas para garantizar la estabilidad de los lotes vecinos durante y después de la construcción.

Artículo 55.- LIMITACIONES A LOS RELLENOS SOBRE DEPRESIONES Y QUEBRADAS.- La realización de rellenos sobre áreas de depresión o quebrada estará sujeta a las siguientes limitaciones:

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

Articulo 56.- TIPOLOGÍAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y los colindantes del terreno para cada una de las siguientes tipologías establecidas en el CUADRO No, 5 TIPOLOGÍAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD, que se señala a continuación:

CUADRO No. 5; TIPOLOGÍAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

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

Articulo 57.- NORMAS GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS,- Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

a) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas del lote ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres, ni pretiles y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frente a dos vias, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.
b) Los accesos **a** los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% hasta 3m de ancho en dirección de la pendiente, a partir de la cual se producirá el cambio de pendiente de máximo 18%. (Í0 grados).
c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de 3m.
d) Toda edificación que al interior del predio tenga más de veinte puestos de estacionamientos deberá instalar a la salida de los vehículos una señal de alarma de luz y de sonido. Esta será

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

lo suficientemente perceptible a la vista y audición de los peatones, indicando el instante de saudade (os vehículos.

e) Los lugares destinados a estacionamientos para personas con movilidad reducida y discapacidad deben ubicarse próximos a los accesos de los locales o edificaciones y preferentemente al mismo nivel del acceso. Para aquellos casos, donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo deberá solucionarse mediante rampas, de acuerdo a lo establecido en la norma NTEINEN 2245.

f) Cuando se trate de ampliaciones de construcciones en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos se exigirán los que técnicamente sean factibles con excepción de aquellas que van a ser destinados a; cines; teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, coliseos, plaza de toros, estadios, mercados, universidades e institutos superiores, los que deberán cumplir con la normativa establecida. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.

g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes. La pendiente de la rampa de acceso de la via con la acera será desarrollada en máximo 0.60 m, a partir de los bordillos. No se permitirá la ocupación de aceras como estacionamientos de vehículos.

Articulo 58.- **ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS LIVIANOS.-** Los requerimientos mínimos de estacionamientos de vehículos livianos de acuerdo a los usos de la edificación se establecen en el CUADRO No,6:

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

USOS	NUMERO DE ESTACIONAMIEN-TOS	NUMERO DE ESTACIONAMIEN-TOS PARA VISITAS	ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y OBSERVACIONES ADICIONALES
RESIDENCIAL			
Vivienda igual o menor a 65 m2 del área útil.	**1 C**ada 2 vivienda.	1 cada 6 viviendas.	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2 de área útil.	1 cada vivienda.	1 cada 8 viviendas.	
Vivienda mayor a 120 m2 de área útil.	2 por cada vivienda.	1 cada 8 viviendas.	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Unidades de comercio menores a 50 rri2.	No requiere.		
Comercios desde 51 hasta 250 m2,	1 cada 50 m2 de área útil,		
Comercios desde 251 hasta 500 m2.	1 cada 25 m2 de área útil,		
Comercios desde 501 hasta 1000 m2.	1 cada 20 m2 de área útil		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
Comercios mayores a 1000 m2.	1 cada 15 m2 de área útil.		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Salones o locales de venta de comida preparada, restaurantes.	1 cada 10m2de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Oficinas en general.	1 cada 50 m2 de área útil.	1 cada 200 m2. de área útil,	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas Comerciales.	1 estacionamiento para vehículo pesado cada 200 m2 de construcción.	1 por cada 50 m2 de construcción.	Dentro del predio.
Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Entidades Financieras.	1 cada 30 m 2 de área útil.		
Lubricadoras, lavadoras de autos, mecánicas.	1 cada 30 m2 de área de trabajo.		10% del área del lote para espera y visitas
Peñas, discotecas, bares, salones de banquetes y recepciones, cafés concierto.	1 cada 20 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Acopio y distribución de materiales pétreos para construcción, distribuidora de GLP de 500 a 3000 cilindros de 15 kg. Centros de acopio de GLP.	1 cada 150 m2 del área de terreno.		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Agencias, patios para distribución, venta de vehículos y maquinaria.	1 cada 20 m2 de área de exhibición construida o abierta.		10% del área del lote para carga y descarga, Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas de productos elaborados.	1 cada 150 m2 de área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.	1 cada 100 m2 de área útil,		10% del área del lote para carga y descarga.
Hoteles	1 cada 50 m2 de área útil.		
Casas de huéspedes, hostales, residenciales	1 cada 100 m2 de área útil.		
Moteles	1 cada 20 m2 de área útil.		
Oficinas de Administración pública de carácter zonal, de ciudad y cantonal.	1 cada 30 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

EDUCACIÓN			
Educación Inicial, Educación básica, Bachillerato unificado Básico.	1 cada 120 m2 de área útil.		Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Cinco módulos de estacionamiento para vehículos menores.
Centros de educación especial e inclusiva, centros de capacitación, institutos técnicos, escuelas taller, centros de investigación, centros artesanales y ocupacionales, sedes administrativas y dependencias de universidades.	1 cada 60 m2 de área útil,		
Universidades, Institutos de Educación superior, Escuelas de Educación superior.	1 cada 30 m2 de área útil.		Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
CULTURA			
Norma general.	1 cada 50 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Bibliotecas, museos y salas de exposiciones	1 cada 40 m2 de área útil.		
Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.	1 cada 10 m2 de área útil.		
SALUD			
Norma general.	1 cada 40 m2 de área útil.	60% para público.	
BIENESTAR SOCIAL			
Norma General.	1 cada 100 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores,
RECREATIVO Y DEPORTIVO			
Parque infantil, barrial, sectorial, zonal, de ciudad cantonal y zoológico.	1 cada 500 m2 de terreno.	1 cada 500 m2 de terreno.	Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores en: parque infantil, barrial, sectorial. Seis

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

			módulos para parques urbanos y cantonales.
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 cada 75 m2 de área útil		
Gimnasios y piscinas.	1 cada 40 m2 de área útil.		
Plaza de toros, hipódromos, galleras, velódromos, pistas de patinaje.	1 cada 10 m2 de área útil.		
RELIGIOSO			
Norma general.	1 cada 10 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamientos para vehículos menores.
SERVICIO DE SEGURIDAD			
Norma general.	1 cada 50 m2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
SERVICIOS FUNERARIOS			
Funerarias,	1 cada 10 m2de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Cementerio	1 cada 20 m2 del área para sepultura.		
SERVICIO DE TRANSPORTE			
Norma general.	1 cada 50 m2 de área de terreno.		
INDUSTRIA			
Norma general.	1 estacionamiento para vehículo pesado cada 100 m2 de construcción.	1 porcada 100 m2 de construcción.	Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado. Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores.

Articulo 59.- <u>ESTACIONAMIENTOS EN LA VÍA PÚBLICA</u>- Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos en el Plan de Transporte y Movilidad del cantón Rumiñahui.

Artículo 60.-<u>ESTACIONAMIENTOS EN SITIOS ESPECÍFICOS ABIERTOS (PLAYAS DE ESTACIONAMIENTOS)</u>,- El área de estacionamiento deberá estar estrictamente delimitada y señalizada. Los estacionamientos no deberán interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización. Tampoco deberá interrumpir la circulación de la acera al paso cebra; y de esta, a la otra acera.

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

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

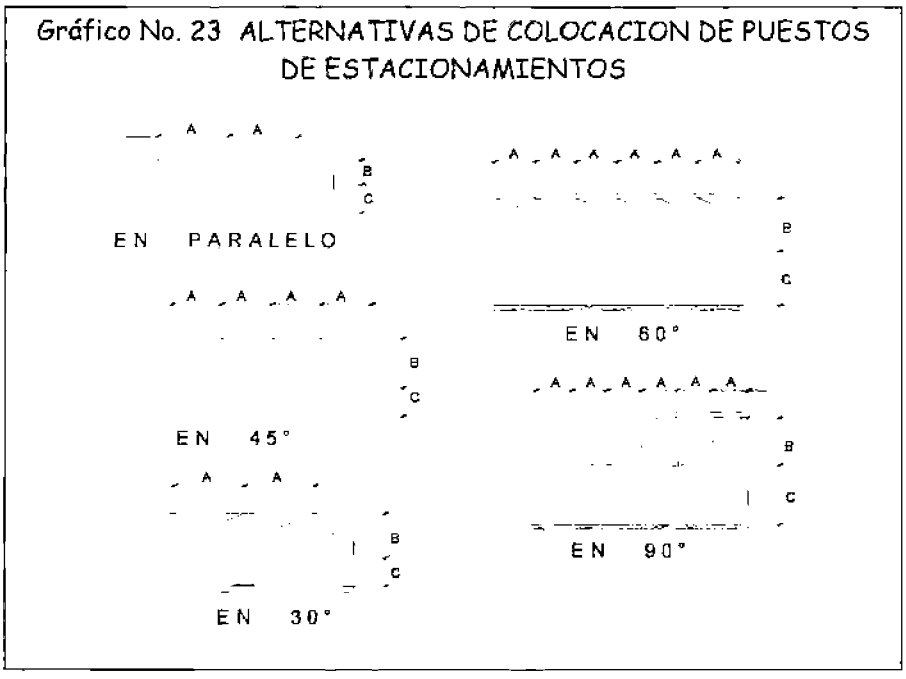
artículo 61- <u>CASO ESPECIAL</u>,- Para el caso de las edificaciones construidas sobre predios ya existentes cuyo frente es igual o menor a 9m y que no podrán cumplir con el número de puestos de estacionamientos exigidos en esta ordenanza, le compete al personal de la unidad técnica encargada de aprobar el proyecto, determinar y justificar el sitio y número de estacionamientos.

articulo 62.- <u>DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS LIVIANOS</u>.- Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán por la forma de colocación de los mismos y de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO No.7: DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

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

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



articulo 63.- <u>ÁREAS MÍNIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS</u>.- Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales los anchos mínimos se regirán por las siguientes medidas;

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

CUADRO No. 8: ÁREAS MÍNIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS

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

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

- Ancho 3.5 m = Área de transferencia 1 m. + Área para el vehículo 2,5 m
- Largo 4,8 m.

Articulo 64.- **ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS PESADOS-** Se realizará conforme las dimensiones establecidas en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 9: DIMENSIONES PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS PESADOS

NORMA GENERAL PARA DIMENSIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	
Longitud mínima de parqueo	Longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,6m.) + 0.40 m. de tolerancia (camiones).
Camiones articulados	Ancho mínimo de tas circulaciones 6m
Camiones rígidos	Ancho mínimo de las circulaciones 9m.
Radio de giro	26m
Formas de estacionamiento	30*, 45", 60*, 90" y en forma paralela. Ver CUADRO No. 10: ÁREAS MÍNIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS **PESADOS**

CUADRO No. 10: ÁREAS MÍNIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS PESADOS

TIPO DE VEHICULO	INCLINACIÓN DEL PARQUEO														
	90°			60°			45°			30°			Paralelo		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C
	Metros			Metros			Metros			Metros			Metros		
Pesado	3	10	8	5.5	10.15	8	4.2	9.2	6	6.2	7	6	12	3	6
Tipo A	3	18	12	3.5	17	12	4.2	14.85	9	6.2	11.7	9	22	3	9
Tipo B	3	14	12	3.5	13.6	12	4.2	12	9	6.2	9.85	9	17	3	9
SIMBOLOGÍA: Tipo A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes. Tipo B: Tracto-camiones, semi-remolques, remolques A-ancho, L-largo, C-carril de circulación															

Artículo 65,- **SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y DISCAPACITADOS.-** En todo edificio de acceso libre al público se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera arquitectónica que impida la libre circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

CAPITULO VIl DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Articulo 66.- PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Son los planificados y ejecutados por el sector público o privado, en forma individual o conjunta, de acuerdo a la normativa y reglamentación del MIDUVI, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la normativa vigente que regula el ámbito de vivienda de interés social y tas Ordenanzas del GAD Municipal Rumiñahui,

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

Serán ejecutados bajo la dirección técnica y responsabilidad de un profesional de la arquitectura o ingeniería civil de acuerdo a lo establecido en las leyes del ejercicio profesional respectivo.

Artículo 67.- CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL- Estos programas se podrán implantar y ejecutar únicamente al Interior de las áreas urbanas del Cantón.

La Dirección de Gestión Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui es la encargada de establecer la zonificación de uso residencial dentro del área urbana donde podrán ser implantados los proyectos de vivienda de interés social.

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

a) No estar implantados en zonas de riesgo que pongan en peligro la integridad o vida de las personas.
b) No tendrán pendientes superiores a 27 grados (50%) además se considerarán los aspectos de orden técnico reglamentados por esta Ordenanza;
c) No estarán en áreas de Protección Natural o Patrimonio Arquitectónico Cultural;
d) Deberán presentar un nivel freático menor a 1 m; y,
e) El suelo debe presentar una capacidad de resistencia acorde a la carga que impartirá el proyecto.

Artículo 68.- CALIFICACIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL,- Realizar tal proceso de calificación le corresponde al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI):

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

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui considerará proyectos habitacionales de interés social a los que estén calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) como Proyectos de Vivienda Social de conformidad al "Reglamento de Calificación de Proyectos Inmobiliarios de Vivienda Social",

Artículo 69.- ASOCIACIÓN DE TIERRAS.- El o los propietarios de solares no edificados podrán asociarse para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social siempre y cuando cumplan con los parámetros de calificación y aprobación como beneficiarios del bono de vivienda social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Articulo 70.- TIPOS DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL- Los Proyectos de vivienda de interés social se clasifican en:

a) **Proyecto de conjunto habitacional de vivienda de interés social.-** Consiste **en** la construcción de las soluciones habitacionales propuestas incluyendo las obras básicas de infraestructura, establecidas en la Ordenanza de Propiedad Horizontal.
b) **Proyecto de vivienda en lote propio.-** Consiste en la construcción de una vivienda de interés social en el lote de propiedad del usuario. Las especificaciones de tal construcción observarán las normas señaladas en las Ordenanzas Municipales.
c) **Proyecto de mejoramiento de vivienda.-** Consiste en la ejecución de mejoras de carácter prioritario sin las cuales, la calidad de la vivienda es deficitaria.

Artículo 71,- OCUPACIÓN Y USO DEL SUELO.- Los proyectos de vivienda de interés social cumplirán con los siguientes parámetros técnicos:

a) **En** ningún caso el COS en planta baja será mayor a 60%.
b) El espacio destinado a áreas verdes y comunales se establecerá en función de la capacidad receptiva del proyecto y en ningún caso será menor al 15% del área útil del terreno.
c) El área destinada a vías no superará el 20% del área total del terreno.
d) En caso de fraccionamientos los lotes serán de preferencia regulares y perpendiculares a las vias. El lote mínimo será de 72 m2; frente mínimo 6m; y, la relación frente-fondo no será mayor 1:3.
e) Las áreas comunales cubiertas se establecerán en función del número de viviendas de acuerdo al cuadro de "REQUERIMIENTOS DE LOS ESPACIOS DE USO COMUNAL", contenido en la Ordenanza de Propiedad Horizontal.
f) El área destinada a los parqueaderos cumplirá lo dispuesto en el Cuadro No. 6 NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS DE ACUERDO AL USO DE LA EDIFICACIÓN, Cuadro No, 7 DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS y Cuadro No. 8 ÁREAS MÍNIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS. Para el cálculo de número de parqueaderos se estimará la proyección tota) del área de vivienda
g) La distancia entre las playas de estacionamientos y las viviendas no deberán ser mayor a 200 m.
h) Si el proyecto presenta vivienda en altura se tomará en cuenta la distancia entre edificios para evitar áreas con poco asoleamiento la distancia entre bloque en ningún caso será menor a 6m.
í) Los proyectos priorizarán los desplazamientos peatonales se deberá prever áreas centralizadas de estacionamientos tanto para fos residentes como para visitantes, procurando tener una distribución equilibrada de las mismas dentro del proyecto.

CAPITULO VIII
ÁREAS VERDES, PARQUES Y JARDINES

SECCIÓN PRIMERA; DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Artículo 72.- DEFINICIÓN DE ÁREAS VERDES- Para efectos de esta ordenanza se consideran áreas verdes los espacios destinados a plantación de árboles y jardinería, los parques urbanos, franjas de protección natural, las áreas de protección de ríos y quebradas, franjas de protección de las áreas industriales, los jardines en plazas, en redondeles y parterres, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, así como los elementos de jardinerías instalados en las vías públicas.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

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

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

Articulo 73.- CLASIFICACIÓN,- Áreas verdes se clasifican en:

1. Por tipo de propiedad en:

   a) Áreas verdes públicas.
   b) Áreas verdes privadas.

2. Por su extensión y uso:

   a) Parques urbanos igual o mayor a 75.000 m2.
   b) Parques zonales con extensión comprendida entre 15.000 y 75.000 m2.
   c) Plazas ajardinadas de extensión comprendida entre 5.000 y 15.000 m2.
   d) Plazoletas y jardines con el área menor a 5.000 m2.
   e) Parterres arborizados o ajardinados a lo largo de la avenida o sus tramos.
   f) Taludes con el pendiente más de 27 grados (50%) en los cuales no se permitirá ningún tipo de construcción u obra en general, aptos para la reforestación con las especies nativas de árboles.
   g) Franjas de protección de ríos, quebradas, canales de agua, redes de alta tensión, redes matrices de agua potable y colectoras de alcantarillado, franjas de protección de las áreas industriales, de propiedad público o privado.
   h) Arborizado sobre las aceras o vías peatonales. i) Isletas y redondeles.

Artículo 74.- Consideraciones generales.-

a) En todos los predios las superficies libres de edificaciones tendrán como mínimo el setenta por ciento (70%) del área con vegetación natural.
b) Para conservar y mejorar el ambiente todo promotor de nueva urbanización o conjunto habitacional deberá previo a obtener el permiso de habitabilidad plantar un ejemplar arbóreo porcada fracción de 25 m2 edificados.
c) Toda persona institución pública o privada, propietaria arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso baldío con maleza o área densamente arbolada está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales.
d) Al interior de las áreas verdes los usuarios deberán cumplirlas instrucciones que al respecto de uso, convivencia y prohibiciones figuren en anuncios, rótulos y señales, deberán observar un comportamiento y conducta correctos que no atente a la convivencia y los bienes públicos.
e) Los lugares que se definen como áreas verdes en la presente ordenanza por su calificación de bienes de dominio y uso público no podrán ser objeto de privatización de uso en actos organizados que por su finalidad, contenido, características o fundamento, presuponga su utilización con fines particulares. Cuando por motivos de interés colectivo se autoricen en dichos lugares actos públicos, los organizadores deberán tomar las medidas preventivas para que la afluencia de personas no cause daños en las plantas y mobiliarios urbanos, asi como, para la limpieza del área. En todo caso, tales autorizaciones deberán ser solicitadas con anticipación en la Municipalidad.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

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

SECCIÓN SEGUNDA
FRANJAS DE PROTECCIÓN

Artículo 75.- FRANJAS DE PROTECCIÓN EN TALUDES DE QUEBRADAS- Cuando la pendiente de un tal lid de quebrada sea mayor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes la franja de protección será de 10m medidos horizontalmente desde el borde superior de quebrada.

a) En caso que la pendiente de talud tenga más de 27 grados (50%) y sea inestable la franja de protección será de 15m,
b) En caso que la pendiente de talud tenga menos de 27 grados (50%) y sea inestable la franja de protección será de 10m.
c) Si el talud corresponde al corte de una vía se aplicarán las normas de estabilidad conforme las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y se respetará el correspondiente derecho de vía reglamentarios,
d) Todos los taludes cuya altura sea menor a 5m y no requieran obras de ingeniería para su estabilidad deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior debe estar libre de humedad.
e) En el caso de haber realizado el relleno de una quebrada, y esta se encuentre habilitada como vía los lotes mantendrán un retiro de 5m desde el borde original de quebrada, El área sobre el relleno podrá utilizarse para los parqueaderos o espacios verdes.
f) Dentro de la franja de protección en taludes de quebradas no se permitirá ningún tipo de edificación, se puede ubicar los parqueaderos, vías de acceso, arborizado y las obras de paisajismo,

Artículo 76.- FRANJAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA, RÍOS, LAGUNAS. CANALES DE RIEGO- El manejo de los cuerpos de agua ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas tiene el propósito de conservar los recursos naturales y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

a) Franja mínima de 10m a cada lado medidos horizontalmente a partir de la orilla del rio en la cota de máxima crecida hacia fuera del lecho y a lo largo de los cuerpos de agua.
b) Los ríos Santa Clara, San Pedro y Rio Pita dentro del área urbana tendrán franja de 25m a cada lado; en el área rural esta franja se extenderá a 50m,
c) Cuando un cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o con una inclinación mayor a 27 grados (50%) el área de protección se extenderá a toda el área comprendida entre los bordes superiores de talud; y, la franja de protección será de 10m a cada lado medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.
d) Se prohíben obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o quebradas; así como, en los terrenos inundables, cualquiera sea el régimen de propiedad, Se exceptúan obras de ingeniería para mejoramiento de cursos de aguas.
e) Dentro de la franja se permitirán los parqueaderos, vías de acceso, áreas arborizadas y obras de paisajismo.

Artículo 77.- FRANJAS DE PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES.- El propósito principal de la franja, es mitigar el impacto visual, acústico y de emisiones producido por la actividad industrial y mejorar la calidad de vida en las zonas de influencia directa.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

a) En el área urbana la franja mínima es de 10m de ancho medidos horizontalmente desde límite externo del predio hacia el interior del mismo y a lo largo de los linderos con calles públicas o predios con cualquier uso diferente al industrial.
b) En el área rural para las actividades agro-industriales, las de tipo extractivo y las de almacenamiento la franja perimetral de protección se determinará de acuerdo con los análisis y normas técnicas ambientales y en ningún caso será menor a 25m,
c) La franja de protección puede ser usada para los parqueaderos y accesos vehiculares hasta un 50% de su área.

Artículo 78.- FRANJAS DE PROTECCIÓN DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.- Las franjas que se generen por la implantación de redes de infraestructura se sujetarán a los siguientes parámetros;

a) Las redes eléctricas de alta tensión tendrán una franja de servidumbre su ancho será en relación al nivel de voltaje medido horizontal mente desde el eje de la red a cada lado aplicado a todo lo largo de la misma, de acuerdo a la Norma Ambiental Ecuatoriana anexo de Norma de Radiaciones no Ionizantes de Campos Electromagnéticos.
b) Las redes matrices de agua potable y colectoras de alcantarillado tendrán una franja de 5m a cada lado medidos horizontalmente desde el eje de la red aplicado a todo el largo de la misma; no se permitirá arborización y ningún tipo de edificación, construcción o estructura sobre la franja, se permitirá únicamente vegetación baja o arbustiva.
c) Los cursos de agua entubados tendrán una franja de protección de 5m a cada lado medidos horizontalmente desde el borde u orilla original del curso de agua; y, esta franja podrá utilizarse para parqueaderos, accesos, vías o espacios verdes.

Articulo 79.- ANCHO MÍNIMO DE LAS FRANJAS DE PROTECCIÓN EN EL ÁREA URBANA.- A continuación se detallan los retiros mínimos de franjas de protección;

CUADRO No. 11: ANCHO MÍNIMO DE US FRANJAS DE PROTECCIÓN EN EL ÁREA URBANA

CURSO DE AGUA	DIMENSIONES DE LA FRANJA (Medidos horizontalmente)
Río Santa Clara	25 metras a cada lado, medidos desde la orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Río San Pedro	25 metros a cada lado, medidos desde orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Río Pita	25 metros a cada lado, medidos desde la orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Los demás ríos en el área urbana	10 metros a cada lado, medidos desde orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Quebradas	10 metros, medidos desde el borde superior a cada lado de la quebrada.
Franjas de retiro de las redes de alta tensión nivel de voltaje 230 kv	15 metros a cada lado, desde el eje de la línea eléctrica de alta tensión.
Franjas de retiro de las redes de alta tensión nivel de voltaje 138 kv	10 metros a cada lado, desde el eje de la línea eléctrica de alta tensión.
Franjas de retiro de las redes de alta tensión nivel de voltaje 69 kv	8 metros a cada lado, desde el eje de la línea eléctrica de alta tensión.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Red matriz de agua potable	5 metros a cada lado, desde el eje de la red matriz de agua potable,
Red colectora de alcantarillado	5 metros a cada lado, desde el eje de la red colectora de alcantarillado
Linea o canal de conducción de agua.	5 metros a cada lado, medidos horizontal mente desde el eje de la linea o canal de conducción de agua.
Franjas de protección de áreas industriales	10 metros, medidos desde el lindero del predio hacía su interior.

Ver PLANO No. 07; OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.

SECCIÓN
TERCERA ÁREAS
VERDES

Articulo 80.- CREACIÓN DE NUEVAS ÁREAS VERDES.- Las áreas verdes o jardines podrán crearse por iniciativa pública o privada considerando la localización y la clasificación de uso de protección ecológica y normativa específica se sujetará a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás ordenanzas municipales vigentes.

Articulo 81.- ÁREAS VERDES EN URBANIZACIONES Y CONJUNTOS HABITACIONALES.- Las áreas verdes en urbanizaciones y conjuntos habitacionales se sujetaran a tas siguientes regulaciones:

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

Artículo 82.- CESIÓN GRATUITA.- En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita y que son de dominio y uso público no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población.

CAPÍTULO IX
DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo 83.- CONSIDERACIONES GENERALES.- Las soluciones estructurales de todo proyecto obra, actividad o edificación observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) debiendo además observar lo siguiente:

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

a) Cuando no hubiere normas específicas sobre el análisis y diseño sismo-resistente de algún tipo de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores prácticas de la ingenieria estructural, y que se encuentren reflejadas en normas y códigos internacionales, aplicados para terrenos con características sismológicas.
b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño y cálculo sismo-resistente de la edificación.

CAPÍTULO X DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 84.- DISPOSICIONES DE PREVENCIÓN,- Todas las edificaciones que se ejecuten en el Cantón Rumiñahui deberán sujetarse a tas disposiciones que se detallan a continuación:

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

CAPÍTULO XI USO Y OCUPACIÓN EN EL ÁREA RURAL

Artículo 85.- SUELO RURAL,- Es aquel que se ubica fuera del área urbana cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada cíe manera racional en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, eco turísticas, de conservación o de protección. No puede ser destinado a proyectos de urbanización. El aprovechamiento productivo en el suelo rural se encuentra sujeto a las condiciones establecidas en la Ley de Tierras y normativa correspondiente.

Articulo 86.* USOS PRINCIPALES.- Para el área rural se establecen como usos principales, los que se detallan a continuación:

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

a) **Residencial rural (RR).-** Corresponde a las áreas factibles de implantar edificaciones destinadas al uso residencial delimitadas corno asentamientos humanos rurales, poblados rurales, barrios rurales o sitos históricamente consolidados; su uso está destinado principalmente a la vivienda, compatible con actividades de comercio y servicio destinados a satisfacer las necesidades locales de los asentamientos rurales; también es compatible con equipamiento. En función de las tipologías de uso y ocupación desarrollados en el territorio, se consideran como usos específicos: vivíenda-taller, vivienda-comercio, y vivienda-servicio. El lote mínimo estará comprendido desde los 300 m2 hasta los 1000 m2, de acuerdo a la zonificación de cada sector.

b) **Rural productivo (RP).-** Comprende todas aquellas áreas que soportan actividades agrícolas, pecuarias, forestales, acuícolas, turísticas en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones sobre la materia; y que dependiendo de sus limitaciones permiten o no la utilización de maquinaria para et arado. La superficie mínima de lote mínimo está comprendido entre las 2 hectáreas hasta las 60 hectáreas.

c) **Equipamiento (E).-** Corresponde al suelo destinado a las actividades de servicio a la comunidad en las áreas de salud, educación, cultura, gubernamental, administración institucional, seguridad, religión, deportes, recreación; otorgadas por instituciones públicas, privadas o mixtas. Dependiendo de la cobertura o necesidades que satisfaga, será asignado con una categoría.

d) **Protección natural (PN).-** Sueto destinado a la conservación y protección del suelo, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico, conservación y recuperación de la biodiversidad, el desarrollo sustentable. Son áreas que incluyen las vertientes, ríos, arroyos, fuentes y cuerpos de agua, las áreas para la protección, recuperación y operación de sus cuencas, así como las áreas requeridas para la extracción y procesamiento del agua. En este uso se incluirán las áreas naturales protegidas que formen parte del SNAP y del Sistema Municipal de Áreas Protegidas,

CUADRO No. 12: USOS DE SUELO EN EL ÁREA RURAL

USO	SUBCATEGORIAS	SIMB	ACTIVIDADES PERMITIDAS
RURAL PRODUCTIVO	**Rural Productivo 1.-** Comprende todas aquellas áreas con las tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones sobre la materia; y permiten la utilización de maquinaria para el arado. Tierras se ubican en pendientes de 5 a 12%, con suelos de poco profundos a profundos, con poca pedregosidad, (Clase III). El lote mínimo es de 60 hectáreas.	**RP-1**	Actividades agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas y frutícolas, Cultivo y extracción de especies maderables, Viveros. Instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados porcino, bovino, caprino, equino, ovino o de cualquier tipo; granjas de producción pecuaria: ganaderas {acopio y crías de especies mayores y menores) hasta 800 cabezas. Avícolas hasta 30,000 aves. Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos. Almacenamiento de productos agropecuarios. Pastizales. Almacenamiento de abonos vegetales y silos.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

			Actividades acuícolas. Viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de la propiedad; y, otras instalaciones para apoyo de la actividad.
	Rural Productivo 2.- Comprende todas aquellas áreas con tierras que soportan actividades pecuarias, forestales y agrícolas con restricción para cultivos intensivos, Admite cultivos extensivos siempre y cuando se realicen prácticas de manejo y conservación. Pendientes menores a 25%, suelos de poco profundos a moderadamente profundos, con pedregosidad de hasta 25%. (Clase IV). En estas zonas se requiere un tratamiento especial en cuanto a las labores de maquinaria o permiten un laboreo ocasional. El lote mínimo es de 30 hectáreas.	RP-2	Instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados porcino, bovino, caprino, equino, ovino o de cualquier tipo; granjas de producción pecuaria; ganaderas (acopio y crias de especies mayores y menores) hasta 200 cabezas. Avícolas hasta 5000 aves. Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos. Almacenamiento de productos agropecuarios. Pastizales. Agrícolas de libre exposición, huertos hortícola y frutícolas. Viveros. Almacenamiento de abonos vegetales y silos. Actividades acuícolas. Viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de la propiedad, y, otras instalaciones para apoyo de la actividad. Actividades de Educación Ambiental Actividades Turísticas y agro-turísticas. Actividades de Forestación y Reforestación, Aprovechamiento forestal sustentable.
	Rural Productivo 3.- Comprende todas aquellas áreas con las tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales con restricción para cultivos intensivos. Admite cultivos siempre y cuando se realicen prácticas de manejo y conservación, Pendientes menores a 25%, suelos de poco profundos a	RP-3	Instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados porcino, bovino, caprino, equino, ovino o de cualquier tipo, granjas de producción pecuaria (acopio y crías de especies mayores y menores) hasta 50 cabezas; avícolas hasta 1000 cabezas. Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, Almacenamiento de productos agropecuarios. Pastizales.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

	moderadamente profundos, con pedregosidad de hasta 25%. (Clase IV). En estas áreas se requiere un tratamiento especial en cuanto a las labores de maquinaria o permiten un laboreo ocasional El lote mínimo es de 5 hectáreas.		Agrícolas de libre exposición, huertos hortícola y frutícolas. Viveros. Almacenamiento de abonos vegetales y silos, Actividades acuícolas. Viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de)a propiedad; y, otras instalaciones para apoyo de la actividad. Actividades de Educación Ambiental Actividades Turísticas y agro-turísticas. Actividades de Forestación y Reforestación. Aprovechamiento forestal sustentable.
	Rural Productivo 4.- Comprende todas aquellas áreas con las tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales con restricción para cultivos intensivos. Admite cultivos siempre y cuando se realicen prácticas de manejo y conservación. El lote mínimo es de 2 hectáreas. Comprende todas las áreas con las tierras que se encuentran en pendientes medias **a** fuertes, entre 25 y 50%.	RP-4	Actividades agrícolas de escala familiar. Cultivo de árboles frutales y de hortalizas; Crianza de animales para consumo familiar. Cultivo de especies maderables. Se puede edificar una vivienda por cada hectárea con las instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento. Actividades acuícolas, Pastizales. Aprovechamiento forestal. Actividades Turísticas y agro-turísticas. El uso de maquinaria es restringido.
	Rural Productivo 5.- Comprende todas las áreas con las tierras que se encuentran en pendientes medias a fuertes, entre 25 y 50 %. (Clase VI). El lote mínimo es de 30 hectáreas.	RP-5	Forestación y reforestación, Aprovechamiento forestal. Cultivos de árboles frutales. Pastoreo y pastizales. Actividades acuícolas. Actividades Turísticas. Actividades agropecuarias para sustento familiar. El uso de maquinaria es restringido.
PROTECCIÓN ATURAL	**Protección Natural 1: Áreas de conservación, protección y uso sustentábalas** zonas de conservación estricta, de intervención especial, recuperación natural y uso sustentable; las mismas se encuentran registradas por el Ministerio de Ambiente o aprobadas como tal por la Municipalidad. Las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema	PN-1	Actividades científicas y de investigación de biodiversidad. Actividades de Educación ambiental. Actividades eco-turísticas y recreativas de manera condicionada, Actividades de Control y Vigilancia Ambiental. Restauración ecológica y recuperación de cobertura vegetal, manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales según lo estipulado en el respectivo Pian de Manejo. Actividades para Servidumbres

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

	Nacional de Áreas Protegidas, áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE); son administradas por el MAE o mediante convenios de manejo conjunto con otras organizaciones locales.		Ecológicas. Actividades de Forestación y Reforestación. Actividades de conservación y los estipulados para su categoría conforme el respectivo Plan de Manejo, se sujetaran a los programas específicos de ordenamiento de sus respectivas unidades. Solo se ejecutarán las actividades y obras de infraestructura que autorice el MAE.
	Protección Natural 2: Áreas de protección de Páramo.-Áreas que corresponden a un ecosistema montano intertropical, con predomino de vegetación tipo matorral; son las áreas que se encuentran sobre los 3300 msnm de altitud. Se caracteriza por sus importantes funciones ecológicas y ambientales, ya que contribuye en la regulación del ciclo hidrológico, el almacenamiento de carbono atmosférico, y la conformación de una zona biológica con características únicas, que permite el desarrollo de diversas especies de flora y fauna.	PN-2	Actividades científicos y de investigación de biodiversidad. Actividades de Educación Ambiental Actividades de Control y Vigilancia Ambiental. Actividades Turísticas. Actividades Ecológicas. Actividades de Ecoturismo. Actividades de Restauración de Cuencas hidrográficas.
	Protección Natural 3: Áreas de Protección de cuerpos de agua.- son áreas que incluyen fuentes de agua, tales como ríos, arroyos, ciénagas, bofedates, ojos de agua, manantiales, pantanos, glaciares, asi como las ecosistemas asociados con las cuencas hidrografías y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, preservación de cuencas hidrográficas, y de uso recreacional.	PN-3	Actividades científicos y de investigación de biodiversidad. Actividades de Restauración Ecológica y de cuencas hidrográficas. Actividades de Educación Ambiental. Actividades de Ecoturismo. Vigilancia Ambiental. Manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales según lo estipulado en el respectivo Plan de Manejo. Actividades de forestación y reforestación. Actividades extractivas de áridos y pétreos que cumplen con la normativa ambiental y la legislación relacionada con el tema; con manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales según lo estipulado en el respectivo Plan de Manejo.
	Protección Natural 4: Áreas de Bosques, Áreas cubiertas por Vegetación natural o	PN-4	Actividades forestación y reforestación con fines de conservación. Viveros forestales.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

	cultivadas.* Son tierras ubicadas en pendientes superiores al 50% o 27 grados de inclinación; con suelos poco profundos; su función principal es la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompe vientos o de protección del equilibrio del ambiente, posibilitan la funcionalidad, integridad y conectividad con áreas protegidas y corredores verdes, pueden tener connotaciones histórico—cultu rales Son tierras con las severas limitaciones para agricultura y corresponden a la Clase Vil y VIII. Puedes ser de propiedad pública, privada o comunitaria, y son indivisibles. Por sus características necesitan manejo especial.		Pastos silvestres o cultivados, Actividades científicas y de investigación de biodiversidad. Actividades de Educación Ambiental Actividades Turísticas. Actividades Recreativas controladas. Actividades de extracción forestal con manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales según lo estipulado en el respectivo Plan de Manejo. El uso de maquinaria es totalmente restringido.
Residencial Rural		RR	Edificación de vivienda familiar Huertos familiares. Cultivo de árboles frutales y de hortalizas; Crianza de animales menores para consumo familiar. Actividades acuícolas. Actividades Turísticas y agro-turísticas. Actividades comerciales y de servicios **a** nivel barrial.
Equipamiento		E	Plantas de captación de agua, generadores de energía eléctrica, infraestructura de redes, equipamiento para servicio a la ciudad,

Articulo 87.- <u>CONDICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN EL ÁREA RURAL</u>,- Todas las actividades que transforman el estado natural del área rural señaladas en la presente ordenanza, previamente a su implantación y funcionamiento deberán obtener la correspondiente autorización ambiental y cumplir con los requisitos conforme la normativa ambiental vigente. Todos los proyectos que se presenten ante la Municipalidad para su aprobación deberán

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

sujetarse a las normas establecidas en el presente instrumento y las ordenanzas municipales vigentes. Si fuera el caso, deberán obtener los permisos y autorizaciones de las entidades públicas correspondientes,

En ningún caso se autorizará la implantación de actividades industriales en el área rural.

Artículo 88.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA IMPLANTACIÓN DE FLORÍCOLAS.- Las florícolas pueden implantarse en el área rural obligatoriamente deberán contar con una franja perimetral de 10 metros de ancho medidos desde los linderos del predio hacia adentro, la que servirá para minimizar los efectos de los productos químicos utilizados; la franja deberá ser forestada con especies arbóreas nativas. **El** Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no podrá superar el 30% del área del predio. Deberá cumplir con las especificaciones que determine la normativa ambiental correspondiente y las observaciones que realice la municipalidad a través de la Dirección de Protección Ambiental de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.

Artículo 89,- CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE MATERIAL ÁRIDO Y PÉTREO,- En el área rural se permitirá actividades extractivas de material árido y pétreo en las zonas de riesgo por paso de lahares o tránsito de lodos en caso de erupción del volcán Cotopaxi, en tanto se dé cumplimiento a los procesos ambientales y demás, establecidos en la normativa local y nacional vigente sobre la materia. También contará con el informe pertinente emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos que certificara que tales actividades no ponen en peligro la vida de las personas,

Articulo 90.- DESARROLLO URBANÍSTICO EN EL ÁREA RURAL.- En el área rural se podrán incorporar a los centros poblados o asentamientos humanos rurales, las áreas que reúnan las condiciones detalladas a continuación:

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

Articulo 91.- FRACCIONAMIENTO DE BOSQUES, HUMEDALES, Y OTRAS ÁREAS ECOLÓGICAMENTE SENSIBLES,- De acuerdo a lo estipulado en el artículo 471 del COOTAG de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la Ley.

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

Artículo 92.- COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL ÁREA RURAL.- En el siguiente cuadro se detalla la compatibilidad de los usos del suelo rural:

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

CUADRO No. 13: COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA RURAL

USO PRINCIPAL	**USOS COMPATIBLES**	USO PROHIBIDOS
PN-1 Áreas de Conservación y uso sustentable registradas por el Ministerio de Ambiente o aprobadas como tal, por la Municipalidad.	PN-2, PN-3, PN-4	Rural Productivo Equipamiento Residencial Rural
PN-2 Áreas de protección de Paramo.	PN-1, PN-3, PN-4	Rural Productivo Equipamiento Residencial Rural
PN-3 Áreas de Protección de cuerpos de agua	PN-1, PN-2, PN-4	Rural Productivo Equipamiento Residencial Rural
PN-4 Áreas de Bosques, Vegetación Protectora, Formaciones vegetales, naturales o cultivadas.	PN-1, PN-2, PN-3	Rural Productivo Equipamiento Residencial Rural
RP-1 Tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales en sus diversas modalidades.	RP-1, PN-3, PN-4,	RP-2, RP-3, RP-4, RP-5, PN-1, PN-2 Equipamiento Residencial Rural
RP-2 Tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales con restricción en establecimiento de cultivos intensivos, lote mínimo 30 ha	RP-3, RP-4, PN-3, PN-4,	RP-1, RP-5, PN-1, PN-2 Equipamiento Residencial Rural
RP-3 Tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales con restricción en establecimiento de cultivos intensivos, lote mínimo 5 ha	RP-2, RP-4, PN-3, PN-4, E, RR	RP-1, RP-2, RP-5, PN-1, PN-2
RP-4 Tierras que soportan tas actividades agrícolas, pecuarias o forestales con restricción en establecimiento de cultivos intensivos, lote mínimo 2 ha	RP-3, PN-3, PN-4, E, RR	RP-1, RP-2, RP-4, RP-5 PN-1, PN-2
RP-5 Tierras que se encuentran en pendientes medias a fuertes, aptas para su aprovechamiento con especies forestales, ocasionalmente pueden incluirse cultivos permanentes y pastos, lote mínimo 30 ha.	Protección Natural	RP-1, RP-2, RP-3, E.RR
E Equipamiento	RP-3, RP-4, RP-5, RR	RP-1, RP-2, Protección Natural
RR Residencial Rural	RP-4, PN-3, Equipamiento	RP-1, RP-2, RP-5, Protección Natural
Nota: En las zonas con el uso de suelo Rural Productivo y Protección Natural, se prohíben todas las actividades que puedan afectar la actividad principal permitida, la conservación del suelo y de los recursos hídricos. Son incompatibles con el área Rural Productiva y con el área Rural de Protección Natural, los proyectos urbanísticos. Los usos industriales son incompatibles con el área rural.		

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Articulo 93.-PROHIBICIÓN PARA LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES EN EL ÁREA RURAL.- Está terminantemente prohibido la urbanización de terrenos y la construcción de conjuntos habitacionales en el área rural. No se podrá urbanizar las áreas con clara vocación agrícola determinadas por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca. Solo se permiten viviendas bajo las siguientes condiciones:

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

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

Artículo 94.- IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL ÁREA RURAL- Las edificaciones que se implanten en el área rural deberán garantizar la seguridad de las obras no representar un riesgo posterior a terceros y sujetarse a las siguientes disposiciones:

a) Todas aquellas edificaciones cuyos lotes tengan frente sobre una de las vías que conforman el sistema vial inter-cantonal deberán mantener un retiro mínimo de 50m a cada lado, medidos desde el eje de la vía.
b) Aquellas edificaciones cuyo tote tenga frente sobre la vía, deberán aplicar los retiros establecidos a través del replanteo vial correspondiente y los retiros establecidos para cada zonificación.
c) Para todas las edificaciones los retiros mínimos laterales y posteriores serán de 5m en los asentamientos humanos concentrados y de 10m en las propiedades que queden fuera de ellos,
d) La altura máxima permitida de las edificaciones será de acuerdo al PLANO No. 9 de USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL, pero no será mayor a 3 pisos o 9m.
e) Las edificaciones que se encuentren implantadas en lotes con frente a rios o atravesados por ellos y quebradas o canales de riego deberán Implantarse a una distancia mayor o igual a la de la franja de protección, según lo indicado en el CUADRO No. 14 ANCHO MÍNIMO PARA LAS FRANJAS DE PROTECCIÓN EN EL ÁREA RURAL.
f) Se requerirá de un Informe Técnico otorgado por la Dirección de Gestión de Riesgos que indique claramente que el o los predios a utilizar no se encuentran en áreas de riesgo o zonas peligrosas para la vida de las personas.
g) En el caso que en el lote de terreno existan ojos de agua presentarán a la Municipalidad los Estudios Ambientales, Hidra-Geológico y cualquier otro estudio técnico necesario; así como el Diseño de Obras para su correspondiente aprobación,

Artículo 95.- ANCHO MÍNIMO DE FRANJAS DE PROTECCIÓN EN EL ÁREA RURAL.- El ancho mínimo de las franjas de protección según cada caso será el siguiente:

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

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

CUERPO DE AGUA	DIMENSIONES DE LA FRANJA (Medidos horizontal mente)
Rio Santa Clara	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Rio San Pedro	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Rio Pita	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Los demás ríos en el área rural	25 metras a cada lado, medidos desde orilla del rio en la cota de máxima crecida.
Quebradas	15 metros a cada lado, medidos desde borde superior de quebrada.
Franjas de retiro de las redes de alta tensión	25 metras a cada lado, medidos desde el eje de la linea eléctrica
Red matriz de agua potable	5 metros a cada iado, desde el eje de la red matriz de agua potable.
Red colectora de alcantarillado	5 metros a cada lado, desde el eje de la red colectora de alcantarillado.
Linea o canal de conducción de agua	10 metros a cada lado, medidos horizontal mente desde el eje de la línea o canal de conducción de agua.
Canal de riego (cuyo ancho total no sea mayor a 2 metros)	5 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje del canal de riego.
Franjas de Protección para floricolas	10 metros medidos desde el lindero del predio hacia su interior.

Artículo 96.- <u>NORMAS TÉCNICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL</u>- Para la construcción de edificaciones en el área rural se aplicarán las normas establecidas en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 15: NORMAS TÉCNICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

uso	SIMB	LOTE MINIMQ	FRENTE MÍNIMO	NÚMERO DE VIVIENDAS	C.O.S.	CUS.	RETIROS FRONTALES	RETIROS LATERALES	RETIRO POSTERIOR	ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA	ALTURA DE EDIF
			METROS	UNIDADES	%	%	METROS			UNIDADES	PISOS
RURAL PRODUCTIVO 1	RP-1	60 ha	40	1 viv/5tia	1	2	10	**10**	**10**	2	2
RURAL PRODUCTIVO 2	RP-2	30 ha	40	1 viW5ha	1	2	10	**10**	**10**	2	2
RURAL PRODUCTIVO 3	RP-3	Sha	40	1 viv/lha	5	10	10	**5**	**5**	2	2
RURAL PRODUCTIVO 4	RP4	2 ha	40	2w/1ha	5	10	10	**5**	**5**	2	2
RURAL PRODUCTIVO 5	RP-5	30 ha	40	1 viW1ha	1	2	10	**5**	**5**	2	2

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

RESIDENCIAL RURAL	RR-30240	300 m2	12	1 por 300 m2de terreno	40	80	5	3	3	1	2
	RR-502-40	500 m2	14	1 por 500 m2de terreno	40	SO	5	3	3	2	2
	RR-1002-30	1000 m2	20	1 por 500 m2de terreno	30	80	5	3	3	2	2
PROTECCIÓN NATURAL-1	PN-1	Indivisible	No definido	1viv/5ha	0,5	1	10	10	10	2	2
PROTECCIÓN NATURAL-2	PN-2	Indivisible	No definido	1viv/5ha	0,5	1	10	10	10	2	2
PROTECCIÓN NATURAL-3	PN-3	Indivisible	No definido	0	0	0	0	0	0	0	0
PROTECCIÓN NATURAL-4	PN-4	Indivisible	No definido	0	0	0	0	0	0	0	0
EQUIPAMIENTO	E	2 ha	40	2viv/1ha	40	120	10	10	10	Ver cuadro No.6	3
Nota; Dentro del coeficiente de ocupación del suelo (COS) se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.											

CAPITULO XII
CONTROL TERRITORIAL

SECCIÓN PRIMERA DEL ORDEN Y CONTROL TERRITORIAL

Articulo 97.- DEL ORDEN Y CONTROL TERRITORIAL- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Rumiñahui a través de la Dirección de Gestión Territorial, adoptará las medidas necesarias para la regulación del uso y ocupación del suelo y, a través de la Comisaria Municipal se realizará el control y sanción del uso y ocupación del suelo, de conformidad con las competencias correspondientes y las normas establecidas en la presente ordenanza.

Articulo 98.- REQUERIMIENTO DE PERMISOS,- Requerirán permisos las actividades realizadas por particulares enunciadas a continuación;

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

Artículo 99.- PERMISO PARA OBRAS Y PROYECTOS PÚBLICOS,- Las Instituciones de la Administración Pública Central, Organismos Públicos en General y las Empresas Públicas deberán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui las autorizaciones y los permisos para la ejecución de cualquier obra o proyecto público que se pretenda implantar dentro de la circunscripción territorial cantonal.

Artículo 100.- PRINCIPIO DE TIPICIDAD,- Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones al ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la presente Ordenanza.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

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

Artículo 101.- OBLIGACIÓN ADICIONAL DE REPARAR EL DAÑO CAUSADO.- La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida reponer las cosas al estado anterior o en general realizar las obras o actos necesarios para su restablecimiento. En caso que el infractor no repare el daño causado lo realizará la Municipalidad directamente y posteriormente recuperará los valores empleados mediante la vía coactiva sin perjuicio de Imponer al infractor la sanción correspondiente.

Articulo 102.- CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES.- Es agravante la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes. Si el propietario o constructor no cumple con la disposición de suspensión de la obra y continúa los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados y no permitiera las inspecciones, o no se justifiquen técnicamente las modificaciones, constituirá un agravante,

Artículo 103.- PRESCRIPCIÓN- El tiempo de prescripción para las Infracciones será de cinco años, El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionados reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

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

Artículo 104.- SANCIONES PARA FUNCIONARIOS O EMPLEADOS PÚBLICOS,- Serán sancionados según las normas establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Público los Funcionarios o Empleados Municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza, sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

Artículo 105.- RECURSOS.- Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso tie apelación o el extraordinario de revisión, conforme el procedimiento señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Articulo 106.- DENUNCIA.- Toda persona natural o jurídica tiene la facultad de denunciar ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui el cometimiento de cualquier infracción tipificada en las Ordenanzas Municipales vigentes, para que se proceda con el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES

Articulo 107.- PROCEDIMIENTO.- Las sanciones tipificadas en la presente ordenanza se impondrán apegado al debido proceso y previo a la sustanciación del procedimiento Administrativo sancionador prescrito en los artículos 401 y 402 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 108.- COMPETENCIA.- El/a Comisario/a Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui es el/la encargado/a del juzgamiento a las infracciones establecidas por esta Ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui tiene plena competencia para establecer sanciones administrativas mediante acto normativo para su

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

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

Artículo 109.- RESPONSABLES,- Son responsables de las Infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de terceros; tos que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución déla infracción.

Artículo 110.- PENAS APLICABLES.- Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes;

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

Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el presente artículo la máxima autoridad ejecutiva dispondrá que se inicien las acciones legales correspondientes en caso de cometer infracciones penales.

Articulo 111," SANCIONES.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra o proyecto se está ejecutando en contravención a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales vigentes la Comisaría Municipal, observando el debido proceso suspenderá las actividades de edificación o modificación realizada hasta que el propietario o constructor justifique documentadamente la legalidad de las mismas.

Artículo 112.- CARÁCTER INDEPENDIENTE DE LAS SANCIONES,- Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tienen carácter independiente Cuando una misma persona, al momento del juzgamiento fuere encontrada responsable de la comisión simultánea de varias infracciones; será sancionado por cada una de las infracciones cometidas; sin perjuicio de que se ordene la suspensión, destrucción de las obras, la evacuación, decomiso o retiro de los bienes materiales o la suspensión de actividades y cierre de locales según los casos.

Artículo 113.- REVOCATORIA DE PERMISOS PARA EDIFICACIÓN,- La Dirección de Gestión Territorial revocará el permiso para edificación expedido si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas de cualquier clase que sea en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también debe ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente ordenanza cumplido el debido proceso.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Artículo 114.- COBRO MEDIANTE COACTIVA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui cobrará a los infractores mediante coactiva las multas y costos que no fueren oportunamente pagados, para el efecto la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes previa notificación del Comisario Municipal con la Resolución correspondiente debidamente ejecutoriada,

Articulo 115.- URBANIZACIONES QUE NO RESPETAN US NORMAS DE ZONIFICACIÓN,- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a tres veces el valor del terreno según el avalúo hecho por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui y el Comisario/a Municipal ordenará la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta sección

Artículo 116.- CONSTRUCCIONES SIN PERMISO.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con planos aprobados pero sin el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del Fondo de Garantía que debió otorgar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui; y, según la gravedad de la infracción, suspensión de las obras de edificación hasta que se obtenga el permiso de construcción respectivo.

Artículo 117,- CONSTRUCCIÓN SIN SOMETERSE A LOS PLANOS.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción pero que no lo hagan con apego a éstos serán sancionados con una multa del ciento por ciento del Fondo de Garantía que debió otorgar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui y según la gravedad de la infracción se procederá con la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción.

Artículo 118.- CONSTRUCCIÓN SIN PLANOS APROBADOS, H\ PERMISO DE CONSTRUCCIÓN QUE RESPETA LA ZONIFICACIÓN.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación pero no cuentan con planos aprobados ni con permiso de construcción serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui; y, según la gravedad de la infracción suspensión de las obras de edificación hasta que se obtengan los planos y permisos de construcción respectivos.

Artículo 119.- CONSTRUCCIONES SIN PLANOS APROBADOS NI PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, QUE NO RESPETEN LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento del valor del Fondo de Garantía que debió depositarse para la construcción y la suspensión de las obras, hasta que se obtengan los planos y permisos municipales respectivos. Obligatoriamente procederá la demolición o destrucción de las obras que contravengan las normas de zonificación a costa del infractor.

Articulo 120,- INMUEBLE DESTINADO A ACTIVIDADES NO PERMITIDAS O INCOMPATIBLES.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento hasta el ciento por ciento de la remuneración básica unificada y clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad.

Articulo 121- SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE ACTIVIDADES- Comprobada la ejecución de actividades que impliquen formas de uso prohibidas por esta ordenanza, el/la Comisario/a Municipal juntamente

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

con la imposición de la multa prevista en la presente sección ordenará suspender definitivamente las actividades no permitidas concediendo para el efecto un plazo que no podrá ser mayor de 30 días. Tal suspensión implicará la evacuación de todos los materiales, herramientas, equipos, maquinarias, insumos, muebles, enseres y en general de cualquier bien que fuera utilizado directa o indirectamente en la realización de las actividades no permitidas.

Artículo 122.- CONTINUACIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES LUEGO DE NOTIFICADA LA SUSPENSIÓN.-En el caso de continuarse la ejecución de las obras de edificación cuya suspensión hubiere sido notificada el Comisario/a Municipal sancionará al infractor con el doble de la multa prevista para el caso. De reincidir en la Infracción se le multará con un valer igual al triple de la multa prevista y además, el Comisario/a Municipal procederá a decomisar o retirar todas las herramientas, equipos, maquinaria que existiere en el lugar de la obra, sean o no de propiedad del o los infractores.

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

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

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

Artículo 123,- FALTA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD.- Los que construyan amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas; la estabilidad de la propia edificación; y, de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de la remuneración básica unificada; y, el Comisario/a Municipal ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo 124.- OBSTACULIZACIÓN DE INSPECCIONES MUNICIPALES.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de la remuneración básica unificada según la gravedad de la infracción

Artículo 125.- OCUPACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de la remuneración básica unificada; y, el Comisario Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Articulo 126.- FALTA DE PERMISO DE TRABAJOS VARIOS,- los que no hubieren obtenido el Permiso de Trabajos Varios o no hubieren dado cumplimiento a lo autorizado en el permiso respectivo serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento del Fondo de Garantía que debió depositarse para la construcción. En el caso que la construcción contravenga las normas de zonificación el Comisario Municipal obligatoriamente ordenará la demolición de la o las construcción(es).

Articulo 127.- FALTA DE PERMISO DE HABITABILIDAD.- El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención del Fondo de Garantía que haya

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

otorgado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, hasta que presente el permiso respectivo, y el pago de una multa equivalente al veinticinco por ciento de una remuneración básica unificada.

Artículo 128.- DAÑOS A BIENES DE USO PÚBLICO,- El propietario o constructor que cause daños o la destrucción de bienes de uso público tales como: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques y cualquier otro de similar naturaleza; ya sea con equipos de construcción; equipos pesados para la construcción; equipos o maquinaria de transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro y con cualquier elemento utilizado para la construcción de una obra civil, será sancionado con multa del ciento por ciento de una remuneración básica unificada y estará obligado a restituir, reparare reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación.

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

Artículo 129.- FALTA DE PERMISO PARA TRABAJOS DE MOVIMIENTO DE TIERRA.- Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos de movimiento de tierra o no hubieren cumplido con lo autorizado en el Permiso correspondiente serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de una remuneración básica unificada sin perjuicio de que en caso de atentar contra las normas establecidas, el Comisario/a Municipal ordene la suspensión de los trabajos hasta que el responsable de la obra corrija las causas que dieron lugar a la suspensión.

Cuando a juicio de la autoridad cualquier excavación, relleno o terraplén existente en terrenos públicos o privados llegue a constituir riesgo para la salud, la vida o ponga en peligro bienes o afecte en forma adversa la seguridad, uso o estabilidad de una vía pública o canal de desagüe, el propietario del terreno en que se ubique tal excavación o relleno o la persona o agente que tenga el control o administración de tal bien tiene la obligación de reparar o eliminar tal excavación o relleno.

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

Articulo 130.- DEFINICIONES- Además del Glosario de la presente Ordenanza, téngase en cuenta las definiciones constantes en la Ordenanza que contiene tas Normas de Arquitectura y Urbanismo, que son también aplicables al presente título.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Con fundamento en lo que prescribe la Disposición Décima Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, agregada a través del artículo 63 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Dirección de Gestión de Riesgos conjuntamente con la Dirección de Gestión Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, elaborará las normas y parámetros técnicos para prevención y mitigación de riesgos. El uso y ocupación del suelo en tas zonas de riesgo y amenaza volcánica se realizará de acuerdo a los artículos 47, 48,49 y 50 de esta Ordenanza y a las Normas Nacionales vigentes. La Dirección de Gestión de Riesgos definirá el limite de las zonas de riesgo y las zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas; dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni la regularización de asentamientos humanos; y será además responsable de elaborar el Plan de Gestión de Riesgos que incluye tas acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio del Cantón Rumiñahui de acuerdo con las políticas y los piafes emitidos por el órgano nacional responsable.

SEGUNDA-- La orilla de los ríos en la cota de máxima crecida será definido por la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, responsable de levantar la información sistematizarla y granearla en los mapas y/o planos correspondientes y, facultada para emitir la certificación técnica pertinente considerando los criterios y estudios contenidos en el Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Rumiñahui.

TERCERA.* El borde superior de quebrada será determinado por la Dirección de Avalúos y Catastros, responsable de levantar la información, sistematizarla y graficarla en la cartografía base catastral y mapas requeridos; también es la instancia facultada para emitir la certificación técnica de borde de quebrada y accidentes geográficos que colindan o atraviesan predios.

CUARTA.- Cuando el personal técnico responsable del Centro Histórico y Patrimonio certifique que algún predio o parte de él ya no se encuentra en área protegida en calidad de Patrimonio, tal superficie acogerá el uso de suelo y la zonificación asignada por Ordenanza al sector colindante o en su defecto la del sector más cercano al predio en cuestión.

QUINTA.- Cuando la Instancia Municipal responsable de la Gestión de Riesgos certifique que algún predio o parte de él ya no se encuentra dentro de las zonas de riesgo tal superficie acogerá el uso de suelo y la zonificación asignada por ordenanza al sector colindante o en su defecto la del sector más cercano al predio en cuestión.

SEXTA.- Los bares, karaokes, discotecas y similares se podrán implantar en áreas establecidas en el plano No. 10 UBICACIÓN DE BARES, KARAOKES, DISCOTECAS Y SIMILARES y en los lotes asignados con uso de suelo industrial, siempre y cuando cumplan con todas las normas establecidas para dichas actividades en la Ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Cantón Rumiñahui, junto con el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra Incendios y demás normativa vigente, conexa y aplicable.

SÉPTIMA- <u>ACTIVIDADES INDUSTRIALES NO COMPATIBLES CON EL USO DEL SUELO</u>.- Los que hayan destinado un predio o una edificación para actividades industriales no compatibles con el uso de suelo hasta antes del 30 de diciembre de 2016 fecha en la cual se aprobó la Ordenanza que contiene la Segunda Reformatoria a la Ordenanza No. 001-2014 de Zonificación y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui deberán cumplir con lo siguiente:

1. Presentarán un Proyecto de Retiro Definitivo suscrito por su representante legal mismo que deberá ser aprobado por la Municipalidad a través de la Dirección de Gestión Territorial por una sola y única vez de acuerdo a los requisitos y especificaciones técnicas que determine la dependencia municipal en mención. El cronograma del proyecto de retiro definitivo especificará de manera cronológica las actividades necesarias para Nevar a efecto de inicio a fin el proceso de retiro definitivo de las actividades industriales del o los predios no compatibles con el uso del suelo. Por ningún motivo el tiempo de retiro definitivo debe ser mayor al determinado en la Disposición Transitoria Primera. El Proyecto de Retiro Definitivo no reemplazará a ningún otro plan o requerimiento que deban realizar las industrias o empresas en el proceso de cierre y abandono en aplicación de la normativa ambiental vigente.
2. El Proyecto de Retiro Definitivo aprobado por la Dirección de Gestión Territorial será remitido a la Unidad responsable en un ejemplar para efectos de seguimiento y control en el cumplimiento de plazos. De manera trimestral y a partir de la aprobación del Proyecto de

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Retira Definitivo el representante legal de cada industria entregará a la Dirección de Gestión Territorial los medios de verificación del cumplimiento del cronograma contenido en el Proyecto de Retiro Definitivo. 3. En caso de verificarse el incumplimiento de alguna de las etapas del proyecto de retiro definitivo la Dirección de Gestión Territorial a través de la Unidad responsable informará por escrito a la Comisaría Municipal a fin de que inicie el proceso administrativo sancionador conforme lo dispuesto en el artículo 401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y tomará las medidas cautelares que creyere convenientes; dicho informe deberá contener la identificación completa del presunto infractor, dirección donde se le notificará, descripción detallada de los hechos, lugar y fecha de los hechos constatados.

Sin perjuicio de lo antes señalado la presente Ordenanza, es de obligatorio cumplimiento para todas las personas que ejerzan actividades industriales en el Cantón Rumiñahui; y, su ignorancia no excusa a persona alguna conforme lo establece el artículo 13 del Código Civil vigente, por lo que deberán cumplir de manera obligatoria las Disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las actividades industriales incompatibles con el uso de suelo se retirarán de manera obligatoria e impostergable hasta el 22 de abril de 2020, fecha en la cual concluye el plazo otorgado inicialmente con la publicación en Registro Oficial- Edición Especial No. 121 de abril de 2014 de la Ordenanza 001-2014 y sus reformas en las cuales se concedió el plazo de 6 años a partir de la publicación en Registro Oficial para que se retiren definitivamente de los predios en los que actualmente se encuentran asentadas. La verificación estará a cargo de la unidad responsable del control urbano; ante el incumplimiento del plazo otorgado le corresponderá a la Comisaría Municipal con apoyo de las instancias municipales competentes procederá a la clausura y paralización inmediata y definitiva de las referidas actividades industriales, de conformidad a la normativa local y nacional vigente.

SEGUNDA.- Previo a la aprobación de cualquier proyecto en los asentamientos rurales de Cuendina Albornoz, La Leticia, Patagua (parcialmente), El Bosque, la Moca así como San Antonio, Sambache, El Vallecito, La Planta, Pullincate, Santa Ana, Los Tubos, Patagua (parcialmente) éstos obligatoriamente deberán aprobar los proyectos de reordenamiento vial necesarios para cada uno de los sectores.

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

TERCERA.- Dentro del plazo máximo de 180 días la Dirección de Seguridad y Riesgos elaborará la Ordenanza que defina las zonas de riesgo en el Cantón Rumiñahui; mientras se dicte y se apruebe dicha Ordenanza, formarán parte de la presente Ordenanza y se mantendrán en vigencia los siguientes Mapas:

a) MAPA REFERENCIAL No. 12 - PELIGROS VOLCÁNICOS,
b) MAPA REFERENCIAL No, 13 - PENDIENTES
C) MAPA REFERENCIAL No, 14 - SUSCEPTIBILIDAD A EROSIÓN
d) MAPA REFERENCIAL No. 15 - SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIÓN.
e) MAPA REFERENCIAL No. 16- SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS REMOCIÓN EN MASA.
i) MAPA REFERENCIAL No. 17 - SUSCEPTIBILIDAD A DESLIZAMIENTOS,
g) MAPA REFERENCIAL No. 18 - FALLAS GEOLÓGICAS.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

CUARTA,- Se autoriza la permanencia de las industrias de medio o alto impacto asentadas en el territorio cantonal siempre y cuando no contravengan las normas ambientales, regulaciones de construcciones y zonificación del sector para cuyo efecto deberán cumplir con lo siguiente:

1. Estar funcionando y haberse implantado en el predio actual hasta el 31 de diciembre de 2015 fecha de sanción de la Ordenanza No, 029-2015 Reformatoria a la Ordenanza No 001-2014 de Zonificación, Uso y Ocupación del suelo del Cantón Rumiñahui.
2. Estar legalmente conformada.
3. Contar con la autorización ambiental correspondiente emitida por la autoridad ambiental de acuerdo a las actividades que se realicen en la industria y/o empresa.
4. Mantenerse en cumplimiento de todos los procesos ambientales de conformidad con la normativa vigente,
5. Estar ubicados sobre predios con uso de suelo industrial legalmente asignado por Ordenanza,
6. Le corresponderá a la Dirección de Gestión Territorial a través de la unidad responsable con el apoyo de las instancias municipales competentes verificar en las industrias los requisitos antes mencionados, ante el incumplimiento de tales exigencias de Dirección de Gestión Territorial a través de la unidad responsable remitirá informe técnico a la Comisaria Municipal a fin de que inicie el procedimiento sancionador.

QUINTA.- Las actividades de bares, karaokes, discotecas y similares incompatibles con el uso de suelo de conformidad con el plano No. 10 de BARES, KARAOKES, DISCOTECAS Y SIMILARES que actualmente posean las correspondientes autorizaciones municipales tienen un plazo útil de funcionamiento hasta concluir con la vigencia del plazo para el cual fueron otorgadas las respectivas autorizaciones municipales. La verificación estará a cargo de la Dirección de Gestión Territorial a través de la unidad responsable, misma que en caso de incumplimiento del plazo otorgado remitirá Informe a la Comisaría Municipal a fin de que con el apoyo de las instancias municipales competentes proceda a la clausura y paralización inmediata y definitiva de las referidas actividades de conformidad con lo dispuesto en la normativa legal vigente.

SEXTA.- Dentro del término de 90 días a partir de la vigencia de la presente ordenanza la Dirección de Gestión Territorial elaborará el cuadro de zonificación de las actividades, proyectos u obras según el Catálogo de Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CHU) y demás normativa conexa, vigente y aplicable,

SÉPTIMA.- Mientras entre en vigencia el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui y se consolide física y administrativamente la Dirección de Gestión Territorial, las competencias y atribuciones determinadas en la presente Ordenanza las seguirá ejecutando la Dirección de Planificación.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA: Deróguese la Ordenanza de Zonificación. Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui (No. 001-2014) publicada en Registro Oficial Edición Especial No, 121 del 22 de abril de 2014.

SEGUNDA: Deróguese la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza (No. 029-2015) de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui publicada en Registro Oficial No, 778 del 17 de junio de 2016.

TERCERA: Deróguese la Ordenanza que contiene la Segunda Reformatoria a la Ordenanza (No, 001-2014) de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui, aprobada por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria del 19 de diciembre de 2016 y en segundo debate en Sesión

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Ordinaria del 27 de diciembre de 2016, sancionada por el señor Alcalde el 30 de diciembre de 2016.

CUARTA: Deróguese todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan o no guarden conformidad con las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA: En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicarán las disposiciones legales vigentes y la jerarquía normativa, de conformidad a lo que establece el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

SEGUNDA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su Publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y Dominio Web de la Institución, de conformidad a lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

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

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

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Ing. Héctor Jácome Mantilla
ALCALDE

Dr. Pablito Layedra Molina
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO

PLM/MPSE
28.12.2017

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 28 de diciembre de 2017.- El infrascrito Secretario General, Encargado, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI,** fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 18 de diciembre de 2017 (Resolución No. 2017-12-258), y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria de 28 de diciembre de 2017 (Resolución No. 2017-12-271). **LO CERTIFICO-**

Dr. Pablito Layedra Molina
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 28 de diciembre de 2017.- **SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI,-** De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI,** para la Sanción respectiva,

Dr. Pablito Layedra Molina
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

SANCIÓN

Sangolquí, 29 de diciembre de 2017,- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI,-** De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador **SANCIONO** la **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI.** Además dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Héctor Jácome Mantilla
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Ingeniero Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI,** en la fecha antes indicada. Sangolquí, 29 de diciembre de 2017.-LO **CERTIFICO.-**

Dr. Pablito Layedra Molina
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PLM/MPSE
29.12.2017

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

Imagen

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.
No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.