

EL CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO:

- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”.
- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.
- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, reconoce y garantiza: “(...) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”.
- Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos.
- Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, dice: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y

políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)”.

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

Que, el numeral 12 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y el regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras.

Que, el artículo 276 Constitución de la República del Ecuador que 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 numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador que garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos

de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)"

- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”.
- Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) 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, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano.
- Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón Rumiñahui con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.
- Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone lo siguiente: "Esta Ley tiene por objeto fijar los 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 las competencias de los diferentes

niveles de gobierno.".

- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone 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 dispone 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. Así, "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 la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescriben la definición y el objeto del ordenamiento territorial. El artículo 9 especifica que "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él".
- Que, el artículo 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas.
- Que, el artículo 24 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone 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 comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley".

Que, el artículo 27 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de contar con un Plan de Uso y Gestión de Suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece los contenidos mínimos del componente estructurante y del componente urbanístico.

Que, el artículo 40 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece los instrumentos de planeamiento del suelo y la obligatoriedad de contener en los mismos polígonos de intervención territorial, tratamientos, aprovechamientos y estándares urbanísticos.

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 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.

Que, el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) 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 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 precautarlos derechos de la colectividad".

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (letra a) del COOTAD) contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley; "a) dispone: "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"; 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 las 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 (COOTAD) 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 (COOTAD) 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 (COOTAD) en el segundo inciso establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".

- Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) 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, la décima cuarta disposición general del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos".
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, dice: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: "(...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)".
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, manifiesta: "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 (...)".
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: "e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) 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, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

- Que, la Ley Orgánica de Cultura en sus Art. 92 y 98 establece la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión con atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas.
- Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”.
- Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”.
- Que, mediante ordenanza No. 004-2015 se aprobó la “Ordenanza sustitutiva del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Rumiñahui”, en primer debate de sesión extraordinaria de 12 de marzo del 2015 y en segundo debate en sesión extraordinaria de 13 de marzo del 2015, sancionada el 13 de marzo por el señor alcalde y publicada en suplemento de Registro Oficial 528 el 23 de Junio de 2015
- Que, mediante ordenanza No. 031-2017 se aprobó la “Zonificación, uso y ocupación de suelo”, aprobada en primer debate en sesión ordinaria de 18 de diciembre de 2017 y en segundo debate en sesión extraordinaria de 28 de diciembre de 2017 sancionada el 28 de diciembre de 2017 y publicada en Edición Especial N° 260 de Registro Oficial del 6 de febrero del 2018.
- Que, mediante Ordenanza 016-2020 que Regula los Proyectos de Urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones e Integraciones parcelarias en el cantón Rumiñahui, aprobada por el concejo Municipal en primer y segundo debate en sesiones ordinarias el 25 de agosto de 2020 y primero de septiembre 2020 respectivamente sancionada el

primero de septiembre de 2020 y publicada en Edición Especial N° 1123 de Registro Oficial de 5 de octubre de 2020.

- Que, mediante ordenanza No. 019-2015 se aprobó la “Ordenanza que regula los límites urbanos del cantón Rumiñahui”, aprobada por el concejo Municipal en primer debate en sesión ordinaria de 14 de septiembre de 2015 y en segundo debate en sesión extraordinaria de 18 de septiembre de 2015, sancionada el 21 de septiembre de 2015.
- Que, mediante ordenanza No. 013-2020 se aprobó la “Ordenanza sustitutiva que regula bienes inmuebles a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal”, aprobada por el Concejo Municipal en primer y segundo debate en sesiones ordinarias el 7 y 14 de julio de 2020 respectivamente, sancionada el 14 de julio de 2020 publicada en registro oficial 271 de 20 de agosto de 2020.
- Que, mediante ordenanza 011-2020 se aprobó la “Ordenanza reformativa a la ordenanza 031-2017 sobre zonificación, uso y ocupación del suelo”, aprobada por el Concejo Municipal en sesiones ordinarias de primer y segundo debate de 23 y 30 de junio de 2020 respectivamente, sancionada el 1 de julio del 2020 publicada en Registro Oficial N° 250 del 1 de julio del 2020.
- Que, se ha dado cumplimiento con lo establecido en el Art. 7 del Reglamento de la LOOTUGS referente al “proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial”, procede continuar con el proceso correspondiente.
- Que, el artículo 7.- Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial del reglamento de la Ley Orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, contempla como paso para la aprobación del plan por el órgano legislativo, cantonal, en su punto 5 “Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo”.
- Que, la Dirección de Planificación Territorial, una vez conocida, analizada y aprobada la propuesta de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial que incluye el plan de uso y gestión del suelo, presentada por el equipo consultor, así como también la Propuesta de Ordenanza para su aprobación; se traslada las mismas a usted Sr. Alcalde a fin de que continúe con el procedimiento de aprobación, poniendo en consideración del Concejo Municipal para su análisis y aprobación.
- Que, de conformidad a lo que dispone los artículos 28 y 29 de numeral 1 del Código Orgánico de planificación y finanzas públicas, el Concejo de Planificación y Presupuesto, en

reunión realizada el 16 de Octubre 2020, aprobó mediante resolución: “Las prioridades estratégicas de desarrollo contempladas en la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rumiñahui que contiene el Plan de uso y Gestión del suelo”.

En uso de la facultad legislativa en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República, artículos 7, 54 letra e), 55 letras a); y b) y 57 Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

PARTE I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO I
GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto de la ordenanza. - La presente ordenanza tiene por finalidad aprobar los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rumiñahui; y, las normas jurídicas y técnicas previstas en el Plan cantonal que define el uso y gestión del suelo del Cantón Rumiñahui.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Rumiñahui.

Las disposiciones de la presente ordenanza serán de aplicación obligatoria en todo el territorio del cantón Rumiñahui, en su suelo urbano y rural, a personas naturales o jurídicas, públicas, privadas, mixtas o comunitarias, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio para la ejecución de obras de infraestructura, procesos de habilitación de suelo y de edificación y para la implantación de actividades económicas y productivas en el cantón.

Artículo 3.- Naturaleza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es el instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial del Cantón Rumiñahui. Esta herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de

lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

Artículo 4.- Principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui se rige por los siguientes principios:

Los principios en los que se sostienen el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2032 del Cantón Rumiñahui se describen a continuación:

- Un cantón responsable en la construcción de una ciudad ambientalmente sostenible, desde el territorio y con la comunidad, transformándose en un lugar de encuentro, de actividad y de crecimiento para sus ciudadanos.
- Un cantón respetuoso de los derechos de la naturaleza y con acciones claras orientadas a la protección y conservación de sus recursos naturales.
- La seguridad es un derecho y una obligación de las autoridades nacionales y locales que se garantiza promoviendo una cultura de paz.
- Un cantón que hace prevalecer la dignidad, la justicia y la igualdad entre sus ciudadanos parte de la construcción de objetivos comunes.
- Cantón referente en la conservación y salvaguarda de su patrimonio cultural, con espacios de convivencia ciudadana protegidos, preservados y rehabilitados, en donde se recrean costumbres, tradiciones y sentimientos de conexión y se identifican elementos simbólicos, que fortalecen su identidad y sentido de pertenencia.
- Un crecimiento cantonal ordenado, planificado, amigable y responsable con sus habitantes y entorno, se traduce en desarrollo, empleo, oportunidades laborales y mejores condiciones de vida para los ciudadanos.
- Una ciudad integradora, accesible, amigable e incluyente desde la diversidad, especialmente para las personas con discapacidad.
- La tecnología, la investigación y la innovación como medio integrador productivo y de desarrollo.
- La educación, la salud, el deporte y la cultura como motores dinámicos de la transformación social y el desarrollo.
- Un gobierno local transparente, honesto y eficiente, de puertas abiertas, donde el ciudadano se sienta representado y bien atendido.
- La participación ciudadana como un medio para el ejercicio de los derechos que incidan en las decisiones estratégicas del gobierno local.
- Redes productivas integradas a la cadena de valor, al comercio justo y a la generación de empleo local.

Artículo 5.- Objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El objetivo del Plan de

Desarrollo y Ordenamiento Territorial es orientar el desarrollo del Cantón Rumiñahui en base a sus capacidades, oportunidades y potencialidades humanas y territoriales, para edificar y consolidar un mejor lugar para vivir en plena armonía con la naturaleza, con miras a alcanzar un territorio productivo, eficiente, equitativo, sostenible, resiliente, intercultural y seguro; orientado por los principios del ordenamiento territorial, el ejercicio pleno de los derechos, el desarrollo económico y el progreso social; a través de políticas de inclusión, y protección de derechos, garantizando la participación ciudadana con democracia a través de un modelo de gobierno municipal efectivo, eficiente, transparente y tecnológico.

TITULO II COMPONENTES DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6.- Componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Con miras a alcanzar un desarrollo y ordenamiento territorial que corresponda a las necesidades holísticas de los habitantes del cantón Rumiñahui; y, un uso y gestión del suelo de forma ordenada y sostenible, los 5 Componentes estratégicos e interconectados del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rumiñahui: Actualización 2020 – 2032 son los siguientes: 1) Componente Ambiental Biofísico, 2) Componente Sociocultural, 3) Componente Económico Productivo, 4) Componente de Asentamientos Humanos, Movilidad, Energía y Conectividad; y, 5) Componente Político Institucional.

Artículo 7.- Componente Ambiental Biofísico. -El objetivo principal es promover la protección y conservación de los recursos naturales, la recuperación de zonas degradadas prioritarias para su conservación, proporcionando servicios ambientales, mitigación del cambio climático y manejo de fauna urbana con la inclusión de normativas y acciones eficaces.

Artículo 8.- Componente Económico Productivo. - El principal objetivo es fomentar el desarrollo de actividades de producción agropecuarias, agroindustriales, turísticas, microempresariales, comerciales, manufactureras, con enfoques de innovación, desarrollo sostenible y economía popular y solidaria; que promuevan las cadenas de valor y permitan la reactivación económica y generación de empleo en el cantón.

Artículo 9.- Componente Sociocultural. - Los principales objetivos son: 1) Aportar al fortalecimiento de políticas públicas integrales, que promuevan la igualdad de oportunidades y la promoción de derechos con énfasis en los grupos prioritarios y vulnerables. 2) Promover la construcción de una cultura de paz hacia una vida segura, saludable y sin discriminación con la participación activa de la ciudadanía. 3) Proteger, conservar, salvaguardar, investigar y difundir el patrimonio cultural del cantón para el fortalecimiento de la identidad, uso social, apropiación colectiva de sus ciudadanos y el fortalecimiento de la actividad turística. 4) Responder efectivamente frente a la emergencia sanitaria.

Artículo 10.- Componente de Asentamientos Humanos, Movilidad, Energía y Conectividad. - Que persigue 4 objetivos principales: 1) Promover un sistema de asentamientos humanos con crecimiento ordenado hacia un hábitat saludable y sostenible, en términos de un desarrollo equilibrado, sustentable y respetuoso con el ambiente. 2) Vincular la realidad ambiental, socioeconómica y cultural de la población a los escenarios de las amenazas naturales, antrópicas, pandémicas para llegar a un cantón de paz y de resiliencia. 3) Ampliar de forma equitativa los derechos ciudadanos de acceso a los servicios básicos, energía eléctrica, telecomunicaciones de calidad, disfrute del espacio público, configuración del espacio social, acceso a una vivienda digna, acceso a movilidad eficiente y segura para la construcción de un territorio integrador y resiliente. 4) Crear las condiciones para promover una movilidad sostenible con la priorización del transporte público, la movilidad inclusiva de peatones y ciclistas y el mejoramiento de conexiones territoriales del sistema vial.

Artículo 11.-Componente Político Institucional. - Sus objetivos principales son: 1) Promover una gestión administrativa eficiente por procesos digitales altamente tecnificada, con ambiente laboral óptimo, que promueven normativas y su cumplimiento, priorizando al usuario o ciudadano como actor fundamental de la gestión. 2) Propiciar condiciones y mecanismos de gestión participativa, transparente e incluyente para fortalecer la administración del GADMUR y la incidencia ciudadana en la gestión de lo público.

TITULO III CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 12.- Contenidos. - Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

Fase I.- Diagnóstico: Compuesto por 2 etapas:

La primera que contiene la evaluación del PDyOT vigente 2014-2019, la revisión de las ordenanzas de Uso y Regulación de Suelo, del Patrimonio Cultural, de movilidad, y de otros instrumentos normativos; y, el análisis de la información actualizada.

La segunda comprende el diagnóstico estratégico institucional, ciudadano y territorial, la identificación de las estrategias territoriales y el modelo territorial actual basado en el análisis de las potencialidades y limitantes del cantón.

Fase II: Propuesta: La que incluye la comprensión de todos los elementos que se orientan a integrar una visión "territorial" del cantón en los diferentes niveles de gestión y administración del gobierno local y de las entidades de estado que tiene que ver con un responsable manejo de sus competencias, bajo el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población y de su ambiente. La propuesta contiene la visión, principios, objetivos, políticas, articulación de los objetivos del Plan nacional de desarrollo con los

objetivos estratégicos del Peyote, las acciones propuestas, los planes programas y proyectos por componente.

Fase III: Modelo de gestión del PDyOT del cantón Rumiñahui: Incorporalas estrategias y procesos que implementa el GAD para administrar su territorio. Su estructura es la siguiente:

- Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan;
- Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública.
- Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.
- Promoción y difusión del PDOT.

Como primera fase, se realizó la evaluación del PDyOT vigente 2014-2019, revisar las ordenanzas. Además, se examina la información entregada, acuerdos metodológicos y construir material para el trabajo de campo.

En una segunda fase, se ejecutó un diagnóstico estratégico institucional, ciudadano y territorial, así como se identificó las necesidades que permitieron establecer estrategias de desarrollo. Otro punto importante fue analizar las potencialidades y limitantes que permitieron visualizar el modelo territorial actual del cantón.

Fase II: Propuesta: El plan propone y abre nuevos caminos hacia la comprensión de todos los elementos que se orientan a integrar una visión “territorial” del cantón en los diferentes niveles de gestión y administración del gobierno local y de las entidades de estado que tiene que ver con un responsable manejo de sus competencias, bajo el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población y de su ambiente. La propuesta contiene la visión, principios, objetivos, políticas, articulación de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo con los objetivos estratégicos del PDyOT, las acciones propuestas, los planes programas y proyectos por componente.

Fase III: Modelo de Gestión del PDyOT del cantón Rumiñahui: “Es el conjunto de estrategias y procesos que implementa el GAD para administrar su territorio”.

Su estructura es la siguiente:

- Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan;
- Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública.
- Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.
- Promoción y difusión del PDOT.

Artículo 13.- Documentos del Plan. - Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos que se anexan:

1. Diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rumiñahui (Actualización 2020 – 2025) con 109 mapas, 257 cuadros, 96 gráficos y 40 ilustraciones. También consta de 15 anexos. Adicionalmente, este documento contiene el diagnóstico vial y el diagnóstico patrimonial.
2. Propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rumiñahui (Actualización 2020 – 2025), que contiene 31 mapas, 55 cuadros y 12 gráficos.
3. Productos adicionales, en el PDOT cantón Rumiñahui: componente ambiental que contiene 10 mapas y 6 tablas.
4. Proyecto de Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo que reemplace a la Ordenanza 031- 2017 denominada “Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui” y su Reforma.
5. Proyecto de ordenanza que regule los proyectos de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias en el cantón Rumiñahui, que reemplace la ordenanza No. 004-2016 denominada “primera ordenanza reformativa a la ordenanza No. 003-2015 que regula los proyectos de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias en el cantón Rumiñahui”.

TITULO IV

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 14.- Seguimiento y evaluación. - La Dirección de Planificación Territorial realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requiera. Reportarán anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación - Planifica Ecuador, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

El seguimiento y evaluación se realizará conforme a los lineamientos aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.

El informe de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento del Alcalde, de la Comisión de Planificación y Presupuesto; y, del Concejo Municipal de Rumiñahui.

Artículo 15.- Modificación del Plan.- La Dirección de Planificación Territorial, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentará las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la

ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Artículo 16.- Del informe.- El Informe de seguimiento y evaluación que emitirá la Dirección de Planificación Territorial deberá contener: a) Determinación sucinta del asunto que se trate; b) Fundamento; c) Conclusión; d) Pronunciamiento o recomendación; e) Anexos; y, f) Firma de responsabilidad.

TITULO V

VIGENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 17.- Vigencia. - Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rumiñahui contiene una actualización pensada en el periodo 2020-2032, sin perjuicio de que deba actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Rumiñahui, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia ordinaria de doce años y podrá ser actualizado al inicio de cada administración municipal en correspondencia con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a través de planes parciales, “preservando su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente y articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”

No se podrá modificar el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar las asignaciones del componente urbanístico mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración y aprobación de planes parciales de acuerdo con lo estipulado en el Art. 72 de la LOOTUGS.

Los planes parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal del GADMUR, previo el informe favorable de la Dirección de Planificación Territorial. A partir de esta aprobación se actualizará el PUGS.

PARTE II PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

TITULO I GENERALIDADES

Artículo 18.-Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que delimita las áreas de planeamiento territorial del cantón Rumiñahui y establece los aprovechamientos y asignaciones urbanísticas de: usos del suelo y las relaciones de compatibilidad; de ocupación y edificabilidad del suelo, a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; estándares urbanísticos; características del licenciamiento urbanístico; instrumentos de planificación y gestión; disposiciones sobre la habitabilidad y el control urbano; y, el régimen sancionador.

Artículo 19.- Objeto del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-La presente ordenanza tiene por objeto normar el régimen de uso, ocupación y gestión del suelo a fin de que el GADMUR, ejerza sus facultades de regulación, control y sanción.

Artículo 20.- 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 conservar las características morfológicas y la imagen urbana del cantón, respetar el patrimonio histórico y cultural y preservar el entorno natural y cultural.

Artículo 21.-Naturaleza jurídica y derechos adquiridos.-Las normas contenidas en esta ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo. Las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, respecto a la clasificación del suelo, uso del suelo, habilitación del suelo y edificabilidad no confieren derechos adquiridos a los particulares.

El derecho a construir se adquiere mediante las autorizaciones administrativas que confiere la municipalidad, y tienen vigencia durante el tiempo que se establece en la norma urbanística local. Este derecho se extingue por las causas que establece la ley de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y demás normas aplicables.

Artículo 22.-Glosario.-

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero frontal del predio y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Adosamiento: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con las asignaciones y normas de ocupación establecidas.

Afectación: Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación./ Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Altura de edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Altura de local: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Aprovechamiento urbanístico: Determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Áreas computables para el COS y CUS: Son las áreas edificadas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS y CUS), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS: Las áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, construcción o instalación destinada a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas excluyendo el tapa gradasen azoteas.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos en su proyección horizontal.

Área verde: Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público

Beneficios: Constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados o un talud por el lado en la parte más alta. 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.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino o calle: Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Cargas: Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión del suelo.

Clasificación del suelo: División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): Es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): Es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS por el número de pisos asignados.

Cultivo bajo invernadero: Comprende la producción agrícola, hortícola y frutícola que se desarrolla cubierta por invernadero. Las actividades terciarias correspondientes a los procesos de empaquetado, bodega y comercialización no forman parte de la producción agropecuaria.

Componente estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Rumiñahui, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la determinación de la estructura urbana, la clasificación del suelo y la definición del límite urbano.

Componente urbanístico: Comprende la normativa para el aprovechamiento urbanístico: uso de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos de intervención

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

Edificio: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.

Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: Edificación construida o adaptada para ser utilizada principalmente como habitación permanente entre otras actividades compatibles o condicionadas, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

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

Equipamiento: Es el uso y espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios de la ciudad.

Espacios público: Corresponde al 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.

Estacionamiento: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

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

Estándares urbanísticos: Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Franjas de protección: Son los retiros establecidos por la Ordenanza 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.

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.

Frente mínimo: Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para subdivisión fraccionamiento o urbanización.

Línea de fábrica: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Línea de retiro: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida de aprovechamientos y en la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

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, comedores, dormitorios, cocinas, bodegas, espacios cubiertos donde se desarrollan los procesos productivos, comerciales o de servicio; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

Mobiliario urbano: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad,

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.

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.

Muro exterior: Cerramiento vertical de cualquier edificio que da a la vía pública.

Muro medianero: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

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.

Nivel: Es la localización vertical de la superficie del terreno.

Nivel Natural del Terreno: Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación.

Nivel terminado: Es el que se señalan los planos autorizados como definitivo.

Nivelación: Es la condición de la rasante que se obtiene a la terminación de los trabajos de nivelación.

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.

Ocupación del suelo: La forma de ocupación de suelo en una zona urbana o rural, a través de cual se determinan los parámetros de área de lote mínimo, frente mínimo, retiros frontales, laterales y posterior, COS, CUS y número de pisos.

Orilla del río en la cota de máxima crecida: Es la línea formada por el nivel del agua en la cota de máxima crecida a lo largo del cuerpo de agua.

Pendiente: Es la inclinación respecto de la línea horizontal, de un elemento natural o constructivo.

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.

Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de vehículos de emergencia.

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.

Plataforma. - Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de mismo.

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

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicularmente al lindero.

SBUT: Salario Básico Unificado del Trabajador en general.

Sistemas públicos de soportes: Son la infraestructura para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima en condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Suelo: Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

Suelo urbano: Es el suelo que es ocupado por asentamientos humanos concentrados, que está dotado total o parcialmente por infraestructura básica y servicios públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados.

Suelo Rural: Es el suelo destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos.

Talud: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Terraza: Es un escalón sensiblemente horizontal construido en la cara o frente de la superficie de un talud para efectos de drenaje o mantenimiento.

Terrenos con pendiente positiva: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

Terrenos con pendiente negativa: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera

Tratamientos urbanísticos: Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de la LOOTUGS.

Urbanización: Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.

Uso del suelo: Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

Vía: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda, unidad. - Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

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.

Zonificación: Consiste en la presentación tipologizada de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad asignada por polígonos de intervención de acuerdo a sus características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

TITULO II PLANEAMIENTO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 23.- Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-El Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Rumiñahui se estructura a partir de dos componentes principales: estructurante y urbanístico.

CAPITULO I COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO

Artículo 24.- Componente estructurante. -Forman parte de este componente la clasificación del suelo cantonal en urbano y rural, la definición del límite urbano, determinados a partir de los objetivos de desarrollo y del modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rumiñahui.

Sección primera Clasificación del suelo

Artículo 25.- Clasificación general del suelo.-El suelo del Cantón Rumiñahui se clasifica en urbano y rural. El suelo urbano se subclasifica en: consolidado, no consolidado y de protección. El suelo rural se subclasifica en de producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo y suelo de protección.

Parágrafo primero

Suelo urbano

Artículo 26.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es aquel que es ocupado por asentamientos humanos concentrados, que está dotado total o parcialmente por infraestructura básica y servicios públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados. En este suelo se incluyen los núcleos urbanos ubicados en suelo rural.

La definición y descripción de los límites urbanos tanto de la cabecera cantonal como de las cabeceras parroquiales y otros núcleos urbanos se presentan en el Anexo PUGS No. 1 de esta ordenanza.

El suelo urbano se subclasifica en: consolidado, no consolidado y de protección.

- a) Suelo Urbano Consolidado.- Es el suelo urbano mayoritariamente ocupado que se encuentra provisto de la totalidad de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario, luz eléctrica), equipamientos e infraestructuras necesarios y que se encuentra ocupado principalmente por edificaciones.
- b) Suelo Urbano No Consolidado.- Es el suelo urbano con baja consolidación que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización
- c) Suelo Urbano de Protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales o sociales o paisajistas debe ser protegido y se encuentra afectado por factores de riesgo por lo que no es apto para recibir o consolidar actividades urbanas. En este suelo se encuentra prohibida la urbanización y restringida la construcción.

Parágrafo segundo

Suelo rural

Artículo 27.- Suelo Rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, extractivas, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se subclasifica en: producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo, de protección y conservación.

- a) Suelo Rural de Producción Agropecuaria.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales, de aprovechamiento turístico y residencia rural, que deberán observar un equilibrio con la conservación ambiental. Consecuentemente, se encuentra prohibida la urbanización y el desarrollo de proyectos habitacionales. El fraccionamiento de los predios agrícola y residencial rural se puede realizar de acuerdo a las áreas de lote mínimo establecido para cada polígono.

- b) Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.- Es el suelo rural destinado por la autoridad competente nacional o local, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza y un equilibrio ambiental. Este suelo está condicionado al cumplimiento de requisitos ambientales y técnico minero.

- c) Suelo Rural de Protección y Conservación.- Es el suelo rural o urbano que por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección y que consten en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, subsistemas locales, tales como: páramos, cuencas, microcuencas, áreas de protección hídrica, sistemas hidráulicos del cantón, 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. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas de ningún tipo, extractivas, industriales y agroproductivas por lo que se encuentra prohibido el fraccionamiento y la urbanización, y restringida la construcción. Para la declaratoria de nuevo suelo rural de protección, se observará la legislación nacional vigente aplicable.

El detalle de la clasificación y subclasificación del suelo consta en el Mapa No.1 - Clasificación General del Suelo.

CAPITULO II COMPONENTE URBANÍSTICO

Artículo 28.-Componente urbanístico. - Constituyen elementos básicos de este componente las normas urbanísticas de uso de suelo, para la división del suelo, la ocupación y edificabilidad de cada predio, terminados a partir de la clasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos y aprovechamientos urbanísticos por polígonos de intervención homogéneos a partir de los cuales se estructura el régimen urbanístico a implementarse en el cantón.

Artículo 29.- Aprovechamiento urbanístico. Los aprovechamientos urbanísticos o del suelo determinan las posibilidades de utilización del suelo, en términos de uso, ocupación y edificabilidad

Sección primera Polígonos de intervención territorial

Artículo 30.- Polígonos de intervención territorial. - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos urbanísticos y las zonificaciones de usos y zonificación en función las vocaciones propias del suelo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento urbanístico y aprovechamiento urbanístico que les corresponde en función de lo establecido en la ley.

Sección segunda Tratamientos urbanísticos

Artículo 31.- Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, considerando las características de cada polígono de intervención territorial en función de la clasificación y subclasificación del suelo.

Artículo 32.- Tipos de tratamientos urbanísticos en suelo urbano. - Los tratamientos aplicables al suelo urbano del cantón Rumiñahui son: conservación patrimonial, conservación ambiental, sostenimiento, consolidación, renovación, mejoramiento integral, desarrollo y mitigación urbana.

- a) **Conservación patrimonial:** Para mantener y revitalizar el centro histórico del cantón, los bienes inmuebles inventariados: edificaciones civiles, casas de hacienda con sus entornos paisajístico; conjuntos históricos; espacio público de referencia socio cultural e identitaria (plazas) ubicados en el suelo urbano. En este tratamiento se requieren intervenciones urbanísticas que garanticen la accesibilidad peatonal como el mejoramiento de aceras o (semi) peatonización, arborización, provisión de parqueo cerrado, señalética informativa; normativa para mantener la mixtura de usos y la homogeneidad morfológica; y obras de mantenimiento y/o restauración y puesta en valor con usos sociales y comunitarios de algunos inmuebles individuales.

- b) **Conservación ambiental:** Para mantener las condiciones sanitarias y paisajísticas de los cauces hídricos que atraviesan el área urbana mediante acciones que permitan su valoración, a través del tratamiento de las aguas, la conservación de los entornos inmediatos con coberturas vegetales para uso recreativo y eventualmente deportivo.

- c) **Sostenimiento:** Para áreas con grado medio y alto de ocupación, con homogeneidad morfológica, correspondientes a urbanizaciones consolidadas, urbanizaciones cerradas y/o conjuntos habitacionales que cuentan con vialidad definida, que requieren mejorar, en lo posible, la provisión de equipamientos públicos que no demanda de intervención en la infraestructura. Requieren la definición de normativa urbanística que mantenga las actuales condiciones morfológicas y mejoren la provisión de servicios y equipamientos.

- d) **Consolidación:** Para aquellas áreas de urbanas de desarrollo continuo con medio y bajo nivel de ocupación que cuentan con infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejorados u optimizados e incorporar mejoras en las áreas de circulación peatonal y arborización urbana, de acuerdo con su potencial de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y densificación.
- e) **Renovación:** Para áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, pueden ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. En estas áreas deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Mejoramiento Integral:** Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
- g) **Desarrollo:** Para aquellas áreas urbanas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todas las provisiones de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
- h) **Mitigación:** Para áreas urbanas con diferentes usos actuales afectadas con amenaza de riesgos – especialmente volcánico – en las que se debe limitar la densificación residencial, la implantación de otras actividades, y la construcción de equipamientos públicos.

Artículo 33.- Tipos de tratamientos en suelo rural. - Los tratamientos aplicables al suelo rural del cantón Rumiñahui son: conservación ambiental, conservación patrimonial, promoción productiva, mitigación y recuperación; y, asentamientos humanos concentrados.

- a) **Conservación ambiental:** Para aquellas zonas rurales que posean un alto valor paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Conservación patrimonial:** Para zonas rurales que posean, sitios o conjuntos históricos, paisajes culturales, inmuebles inventariados: edificaciones civiles, casas de hacienda con sus entornos paisajístico; en las que se requiere intervenciones y obras de mantenimiento y/o restauración y puesta en valor con usos sociales y comunitarios de algunos inmuebles individuales.
- c) **Promoción productiva:** Aplicable a zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal, turismo y la residencia rural de apoyo a estas

actividades, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

- d) Mitigación Para áreas rurales con diferentes usos actuales afectadas con amenaza de riesgos – especialmente volcánico – en las que se debe limitar la densificación residencial y la implantación de otras actividades; y, la construcción de equipamientos públicos.
- e) Recuperación: Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- f) Asentamientos rurales concentrados: Se aplica a aquellas zonas de vivienda concentrada dentro del área rural en los cuales se desarrollan los planes de desarrollo de infraestructura básica, equipamientos y servicios sociales.

Sección tercera

Aprovechamiento urbanístico: uso de suelo y su clasificación

Artículo 34.-Uso de suelo. - Consiste en el destino asignado al suelo ya los predios en relación con las actividades factibles de ser desarrolladas en los mismos. Los usos de suelo se clasifican en generales y específicos.

Artículo 35.- Uso de suelo general. – Es el uso dominante asignado por el PUGS a un determinado ámbito espacial. Los usos de suelo son los siguientes:

Cuadro 1 Uso de suelo general

Categoría	Código
Residencial	R
Residencial Combinado	RC
Múltiple	M
Industrial	I
Equipamiento	E
Patrimonial	P

Protección ecológica	PE
Producción Agropecuaria	(RPA)
Aprovechamiento extractivo	AE

La propuesta de uso general del suelo por polígonos de intervención territorial consta en el Mapa No.2 - Uso de Suelo General y en el anexo 2: Matriz de aprovechamiento urbanístico uso, ocupación y edificabilidad, instrumentos de cumplimiento vinculante obligatorio para todas las asignaciones de uso del suelo.

Artículo 36.-Usos específicos. - Son los que definen y particularizan las actividades del uso general en cada polígono de intervención y predios. Los usos específicos se categorizan en: principal, complementario, restringido y prohibido, a través de los cuales se establecen las correspondientes relaciones de compatibilidad.

Sección cuarta Categorización de usos generales y específicos

Parágrafo 1

Uso residencial

Artículo 37.-Uso general Residencial.-Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en predios o lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. El uso residencial puede desarrollarse a través de proyectos de vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales.

Artículo 38.- Clasificación del uso residencial. -Para establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan los siguientes tipos específicos de uso residencial:

- a) Residencial (R1-R2): Es el uso destinado a vivienda en polígonos urbanos correspondiente a conjuntos habitacionales y urbanizaciones consolidadas, en los que se puede implantar usos complementarios: de equipamientos de escala barrial (recreativo y deportivo); actividades comerciales, de servicios y administrativas correspondientes a la Categoría I (impacto ambiental no significativo) del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN); y, de acuerdo a las ordenanzas internas de los conjuntos habitacionales y urbanizaciones.

- b) Residencial Rural (RR):** Es el uso destinado a vivienda en polígonos rurales correspondientes a asentamientos humanos poblados y/o barrios rurales conformados históricamente, semiconcentrados, en los que se puede implantar usos complementarios: de equipamiento de escala barrial, actividades comerciales, de servicios y administrativas correspondientes a la Categoría I (impacto ambiental no significativo) del CCAN y de apoyo a la actividad agropecuaria en modalidades de vivienda-taller, vivienda-comercio y vivienda-servicio.

Cuadro 2. Clasificación de uso residencial

Categoría	Código	Actividades
Residencial urbano 1	R1	Vivienda unifamiliar o multifamiliar en proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, equipamiento escala barrial y comercios y servicios categoría I del CCAN.
Residencial urbano 2	R2	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, equipamiento, de escala barrial y zonal y comercio y servicios categoría I del CCAN.
Residencial rural	RR	Vivienda uni y bifamiliar, comercio al por menor, equipamiento de escala barrial; y, de apoyo a la actividad agropecuaria.

Artículo 39.-Condiciones de funcionamiento. - Las actividades de Categoría I que comprenden actividades de servicio, comercio, trabajo tipo artesanal, con frecuencia de auto empleo familiar; las actividades que 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 (condicionado), Residencial Combinado, Múltiple y Residencial Rural.
- c) La superficie edificada de estas actividades no excederá de 250m² en su totalidad.
- d) El número de empleados no podrá ser mayor de cinco (5).
- 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 para cada zonificación.

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 CIU (impacto ambiental no significativo) y de acuerdo a las Ordenanzas Internas de los Conjuntos Habitacionales y Urbanizaciones.

En el uso residencial se permite la instalación de huertos compartidos o no con áreas residenciales.

En polígonos de uso agropecuario se permite la implantación de una unidad por hectárea.

Artículo 40.- Uso General Residencial Combinado. - Es destinado a uso residencial y a las actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros suelos en el territorio, lotes independientes y edificaciones. La clasificación de estos usos es correspondiente con la establecida por el Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN), el mismo que permite establecer las relaciones de compatibilidad con otros usos principales.

Artículo 41.- Clasificación del uso Residencial Combinado.

- Residencial Combinado (RC1,RC2,RC3): Es el uso destinado predominantemente a vivienda en polígonos urbanos correspondientes a estructuras y tejidos urbanos continuos en consolidación y desarrollo, en los que se puede implantar usos complementarios: de equipamientos, actividades comerciales, de servicios, institucionales y administrativas; en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes y edificaciones, que se encuentran dentro de las Categoría I (impacto ambiental no significativo) y Categoría II (de bajo impacto ambiental) del CCAN.

Cuadro 3 Clasificación de uso residencial

Cuadro Categoría	Código	Actividades
Residencial combinado 1	RC1	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, equipamiento de escala barrial, zonal y comercio y servicios comercio categoría I y II CCAN
Residencial combinado 2	RC2	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, equipamiento de escala barrial, zonal y regional, comercio y servicios comercio categoría I y II del CCAN
Residencial combinado	RC3	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales,

Cuadro Categoría	Código	Actividades
3		equipamiento de escala barrial, zonal y regional, comercio y servicios comercio categoría I y II del CCAN.

Artículo 42.- Condiciones de funcionamiento. – La instalación y funcionamiento de actividades de comercio y servicios deberán contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

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:

1. Todos los proyectos, obras o actividades que se encuentren catalogados dentro de la Categoría II tendrán el Registro ambiental otorgado por la autoridad ambiental competente mediante el SUIA y el Plan de Manejo Ambiental que será aprobado y otorgada por la autoridad ambiental competente; Podrán implantarse dentro del uso de suelo Residencial Combinado, Múltiple, Industrial.
2. Deben cumplir con el lote mínimo de 500 m².
3. 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.
4. Las actividades no serán integradas a la vivienda.
5. El número de empleados no podrá ser mayor de diez (10).
6. 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.
7. Los parqueaderos y movimiento de carga estarán integrados dentro del predio;
8. Los movimientos de carga no rebasaran el uso de vehículos livianos (tipo camioneta o camión hasta 3.5 t).
9. Se deberá cumplir con los parámetros de ocupación del suelo, establecidos para cada zonificación.

Previo al procedimiento correspondiente a la Licencia Única de Funcionamiento de la actividad económica, se deberá solicitar en la Dirección de Planificación Territorial el Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo, que se entregará en un máximo de cinco días laborables a partir de ingreso a la Dirección de Planificación Territorial.

Las actividades catalogadas como: bares, karaokes y discotecas se implantarán en las áreas establecidas en el PLANO específico de ubicación de BARES, KARAOQUES, DISCOTECAS y SIMILARES o en los lotes asignados con uso de suelo industrial, previa autorización de la Dirección de Planificación Territorial, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Ubicarse en un radio de 100 metros del lindero más cercano de equipamientos de educación y salud con hospitalización, de salud, de seguridad establecidas en las respectivas disposiciones nacionales y locales.
- Normativa de condiciones constructivas, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza y equipamiento para insonorización de los locales, establecidas por la Dirección de Ambiente.
- Deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad Competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA.

Los centros comerciales, además del certificado de compatibilidad otorgado por la Dirección de Planificación Territorial y la autorización emitida por la autoridad ambiental competente, requerirán del informe de impacto a la movilidad (tránsito, transporte), emitido por la Dirección de Movilidad y Transporte del GADMUR.

Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes características y condiciones:

- Observarán una distancia mínima de 1.000 metros entre ellas.
- Observarán una distancia de 500 metros desde oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados; centros de acopio de gas licuado de petróleo.
- Podrán ubicarse en los ejes viales correspondientes a vías arteriales y colectoras rurales de forma condicionada de acuerdo a las reglas establecidas por las normas de constantes en la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos y en la normativa cantonal aplicable.
- Deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad Competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA.

Las actividades de venta, centros de acopio y distribuidoras de gas (GLP) en cilindros de 15 kg, observarán las siguientes disposiciones:

- A excepción de locales de venta de menos de 100 cilindros, no podrán ubicarse en un radio de 100 metros de equipamientos educativos; 500 metros de gasolineras o estaciones de servicio; 50 metros de estaciones y subestaciones de energía eléctrica.
- Los sitios de venta de menos de 100 cilindros de GLP deberán observar una distancia mínima de 5 metros de locales donde habiten personas y en los centros de acopio y distribuidoras de gas (GLP) la distancia será mínimo de mínimo 10 metros.
- Podrán ubicarse en uso Producción Agropecuaria.
- Deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad Competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA.

La comercialización de materiales de construcción, áridos y pétreos podrán funcionar de forma condicionada al cubrimiento de materiales para evitar la emisión de material articulado.

Las mecánicas, locales de venta e instalación de auto lujos y vulcanizadoras podrán funcionar en condiciones de insonorización, limpieza de los locales y no podrán usar para sus actividades la acera o calzada.

Los servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite deberán contar con un proceso o sistema de tratamiento de sus aguas residuales industriales para descargar a los sistemas de alcantarillado o cuerpo receptor según sea el caso, de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad Competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA.

Las actividades catalogadas como Centros de Tolerancia: light club, cabarets, prostíbulos, lenocinios, espectáculos en vivo (striptease), casas de citas y servicios de alojamiento prestados por moteles, cumplirán con las siguientes características y condiciones:

- Se podrán ubicar exclusivamente en uso industrial.
- Observarán un radio de 200 metros de suelo residencial, equipamientos de salud con hospitalización, educativo y servicios religiosos.
- Deberán funcionar de acuerdo con las normativas ambientales emitidas por la autoridad competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA; de salud, constructivas, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza establecidas por la Dirección de Seguridad Ciudadana.

Parágrafo 2 Uso de suelo Múltiple

Artículo 43.- Uso Múltiple.-Corresponde al uso en suelo urbano correspondiente a predios con frente a los ejes viales o a las áreas destinadas a centralidades en el que se permite la mixtura de actividades de equipamiento, comerciales y de servicios. En este uso no se permite la implantación de vivienda e industria. El uso Múltiple se clasifica en tres tipos específicos:

Múltiple 0 (M0). Es el uso en polígonos urbanos con amenaza de riesgo por lahares, destinados a diversos usos comerciales y de servicios correspondientes a la Categoría I y II del CCAN.

Múltiple1 (M1). Es el uso en polígonos urbanos en ejes y zonas de centralidad de la ciudad central, destinados a diversos usos comerciales y de servicios correspondientes a la Categoría III. Y IV del CCAN y equipamientos de carácter barrial y zonal.

Múltiple2 (M2). Es el uso en polígonos urbanos en ejes y zonas de centralidad de la ciudad central, destinados a diversos usos comerciales y de servicios correspondientes a la Categoría III y VI del CCAN y equipamientos de carácter barrial, zonal y regional.

Cuadro 4 Clasificación de uso Múltiple

Uso	Código	Actividades
Múltiple 0	M0	Comercio y servicios de categoría I y II CCAN, equipamiento barrial
Múltiple 1	M1	Comercio y servicios de categoría III Y IVCCAN, equipamiento barrial y zonal
Múltiple 2	M2	Comercio y servicios de categoría III y IV CCAN, equipamiento barrial, zonal y regional

Parágrafo 3
Uso de suelo industrial

Artículo 44.-Uso Industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados. El suelo industrial se clasifica de acuerdo al impacto ambiental, urbanístico y riesgo en los siguientes tipos de: actividades artesanales de mínimo impacto, bajo impacto, medio impacto y de alto impacto.

Cuadro 5 Clasificación del uso industrial

Categoría	Código	Actividades
Actividades de mínimo impacto	AMI	Actividades que generan mínimos impactos y riesgo ambiental (ruidos menores a 55dB y mínimos movimientos de personas o vehículos), corresponden a la Categoría I del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional en la que opcionalmente deberán obtener el Certificado ambiental a través del SUIA. Estas actividades son compatibles con usos residenciales y comerciales.
Actividades bajo impacto	ABI	Talleres artesanales y manufacturas que producen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido hasta los 55dB, vibración y olores), corresponden a la Categoría I y II del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional en la que deberán obtener el Registro Ambiental a través del SUIA. Estas actividades son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Industrial medio impacto	IMI	Industrias que producen mediano impacto y riesgo ambiental (peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o sólidos), corresponden a la Categoría III del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional en la que deberán obtener Licencia Ambiental a través del SUIA. Estas industrias se localizarán exclusivamente en el área de uso industrial
Industrial alto impacto	IAI	Industrias que producen alto impacto y riesgo ambiental (desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas). Corresponden a la Categoría IV del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional en la que deberán obtener Licencia Ambiental a través del SUIA. Estas industrias se localizarán exclusivamente en el área de uso industrial

Artículo 45.- Condiciones de implantación y ajuste de la clasificación. – Previo a la construcción y/o autorización de funcionamiento, toda actividad industrial nueva o existente se debe contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

Las instalaciones industriales de mediano impacto, alto impacto y de alto impacto observarán los retiros previstos en la zonificación y no se permitirá el adosamiento de las mismas.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro de clasificación de uso industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la entidad administrativa municipal encargada de la gestión ambiental, emitirá los respectivos informes hacia la Dirección de Planificación Territorial para que genere el proceso de clasificación en función de los impactos que ocasione, del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN) del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y la normativa nacional vigente.

La actividad de horneado de cerdos observará las siguientes disposiciones:

1. 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.

2. 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 500m², el horno como tal no podrá exceder de 50 m² de construcción.
3. En cualquier caso, los hornos de cerdos 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 100metros, 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.
4. 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."

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.

Los mataderos de aves calificados y categorizados como artesanales por el Ministerio de Industrias y Productividad MIPRO que sirven para el autoempleo familiar deberán considerar lo siguiente:

1. No podrán implantarse dentro del área urbana aprobada por la Ordenanza Municipal que regula los límites urbanos del cantón Rumiñahui.
2. Se pueden situar en suelo rural y en las áreas de uso Residencial Rural.
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 los centros de salud, centros educativos y de cuidado infantil.
5. El área de faenamiento dentro del predio debe implantarse de forma aislada y separada 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.

Parágrafo 4

Uso de suelo equipamiento

Artículo 46.-Uso Equipamiento. -Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente de su carácter y propiedad: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, de personas naturales en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Por su nivel de servicio y su radio de influencia, los equipamientos se clasifican en: barrial, zonal, cantonal y regional:

- Equipamiento barrial (E1). Corresponde a instalaciones de equipamientos básicos necesarios de atención de proximidad a una distancia de 1 km o 15 minutos a pie y que generan mínimo impacto urbanístico y ambiental.
- Equipamiento zonal (E2). Comprende a las instalaciones de equipamientos de mayor especialidad, con cobertura de hasta 2km, que generan bajo impacto urbanístico y ambiental.
- Equipamiento regional (E3). Corresponde a instalaciones de equipamiento cobertura cantonal y de impacto urbanístico y ambiental mayor.

Corresponden a este uso los equipamientos de: educación (EE), cultural (EC), salud (ES), bienestar social(EB), recreativo y deporte(ED), seguridad(EG), administración pública(EA), funerarios(EF), comercio público (Ec), transporte(ET), infraestructura(EI), especial (EP).

Cuadro 6 Clasificación de equipamientos

Categoría	Código	Establecimientos
-----------	--------	------------------

Equipamiento Barrial	E1	Centro de desarrollo infantil, Casas comunales, bibliotecas barriales, Puesto de salud, Centros de desarrollo infantil (cuidado diario+inicial) tipo A, centros Infantiles, casa cuna, guarderías, centros de estimulación temprana, Parques infantiles, parque barrial (recreación pasiva y/o activa), plazas, gimnasios, Unidad de Vigilancia Policial Comunitaria (UPC) tipo A, Sede de administración y gestión barrial o vecinal, funerarias, ferias ocasionales, Estación de taxis, buses y bicicletas, baterías sanitarias, lavanderías públicas.
Equipamiento Zonal	E2	<p>Educación general básica, bachillerato general unificado, unidad educativa integral (Inicial, básico, bachillerato), estudio a distancia, centros de investigación y experimentación. Centro cultural parroquial, archivo, bibliotecas y museos. Primer nivel de atención de salud: centro de salud – A, centro de salud – B, centro de salud - C".</p> <p>Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial): Tipo B; Tipo C"</p> <p>Parque de ciudad, polideportivos (canchas diversas), Coliseos (hasta 2.000 personas), centro de espectáculos, pista de atletismo.</p> <p>Unidad de Vigilancia Policial Comunitaria UPC tipo B, Estación de Bomberos.</p> <p>Sedes de administración y gestión parroquial, Dependencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.</p> <p>Cementerios parroquiales, servicios de cremación y/o velación y osarios.</p> <p>Mercados minoristas y/o plataforma de víveres y productos agroecológicos.</p> <p>Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, Terminales locales.</p> <p>Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.</p>

<p>Equipamiento Regional</p>	<p>E3</p>	<p>Institutos tecnológicos superiores, extensión o sedes universitarias, educación especial e inclusiva, centros de capacitación laboral, Institutos técnicos, centros artesanales, Institutos de idiomas, cursos y capacitación, academia de artes marciales, agencia de modelos, centros de enseñanza para conductores de vehículos, centro de nivelación académica.</p> <p>Teatros, auditorios y cines, bibliotecas, archivos, museos, centro cultural (con sala de exhibición, sala de ensayo y creación), sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, centro de convenciones, casa de la cultura.</p> <p>Segundo nivel de atención de salud: consultorio de especialidad(es) clínico – quirúrgico, centro de especialidades, centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), hospital básico, hospital general, clínicas, clínicas veterinarias.</p> <p>Centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional para los diferentes grupos de atención prioritaria.</p> <p>Parque de ciudad, polideportivos (canchas diversas), coliseos (hasta 2.000 personas), centro de espectáculos, pista de atletismo.</p> <p>Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, organismos internacionales, sedes de gremios, federaciones profesionales.</p> <p>Cementerios, parques cementerios, crematorios.</p> <p>Mercados de transferencia de víveres.</p> <p>Terminales de transferencia, de transporte público, transporte terrestre turístico, estación de. transporte de carga y maquinaria pesada, centros de revisión vehicular.</p> <p>Plantas de agua, estabilizadoras y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de aguas residuales, clasificación y tratamiento de residuos.</p> <p>Universidades y escuelas politécnicas, centros de postgrado, investigación y experimentación.</p> <p>Hospital de especialidades, centros especializados (tercer nivel de atención).</p> <p>Centro de rehabilitación social para mayores de edad, centro de menores de edad en conflictos con la ley, centro de atención para personas con discapacidad.</p> <p>Parques y áreas naturales protegidas, estadios y coliseos de gran escala, jardín botánico, termas y balnearios, complejo ferial, autódromo, centro de alto rendimiento.</p> <p>Instalaciones militares, cuarteles policiales.</p>
------------------------------	-----------	---

		Centros de rehabilitación social. Mercados mayoristas, central de transferencias. Terminal terrestre de buses intercantonal-provincial y de carga. Estaciones y plantas de energía eléctrica.
--	--	--

Artículo 47.- Condiciones especiales de implantación.- Los equipamientos tendrán la misma asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en la zonificación del polígono al que pertenece.

Los equipamientos de tipología regional contarán con asignaciones especiales de aprovechamiento y zonificación otorgadas por la Dirección de Planificación Territorial, deberán regularizarse ambientalmente a través de la obtención de una licencia ambiental que será otorgada por la autoridad ambiental competente, mediante el SUIA; y, deberán contar con informe favorable de la Dirección de Movilidad sobre los impactos a la movilidad y sus medidas de mitigación.

Las funerarias y deben ubicarse a una distancia de 150 metros de lindero más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.

Los hospitales, centros de salud, clínicas, laboratorios, centros de investigación de enfermedades para su implantación se registrarán a la normativa vigente emitida por el Ministerio de Salud Pública y requerirán autorización emitida por la autoridad ambiental competente.

En un radio no menor a 100 metros, 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, venta de licor, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable.

En un radio no menor a 200 metros 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, rellenos sanitarios, depósitos de basura y chatarra, estaciones de servicios, locales de almacenamiento y distribución de gasolina y cualquier material explosivo, torres de alta tensión y antenas de servicios telefónicos, la distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen los equipamientos señalados.

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

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

Parágrafo 5
Uso de suelo patrimonial

Artículo 48.- Uso Patrimonial.-Se refiere al suelo urbano o rural ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte de los bienes que conforman el Patrimonio Cultural que requieren preservarse, conservarse, mantenerse y difundirse, que constituyen un conjunto dinámico de bienes integradores, representativo y reconocidos por los diversos grupos sociales. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina sus usos de suelo, compatibles con la preservación, conservación, recuperación y mantenimiento de los bienes culturales.

Para efectos de uso y la gestión del suelo, el uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en: bienes inmuebles arquitectónicos, centro histórico y sitios arqueológicos.

- Bienes inmuebles Arquitectónicos (PBI): Inmuebles que mantienen valores históricos, culturales y simbólicos con características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de singular importancia y que se encuentran inventariados.
- Centro histórico (PCH): Asentamiento humano vivo, núcleo urbano original, reconocible como representativo de la evolución del cantón. Representa un incuestionable valor cultural, económico y social y se caracteriza por contener bienes vinculados con la historia de la ciudad.
- Sitio arqueológico (PSA): Lugares en los que existe evidencia de actividades sucedidas en el pasado prehistórico, histórico o socio cultural, en suelo urbano rural; y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, paleontológico o arquitectónico.
- Espacio público (PEP): Son espacios con fines y usos sociales, recreacionales, culturales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad, que conservan un valor histórico y sociocultural para el cantón.

Cuadro 7 Clasificación definiciones y elementos del uso patrimonial

Tipología	Código	Definición / elementos
-----------	--------	------------------------

Bienes inmuebles arquitectónicos	PBI	Inmuebles arquitectónicos civiles, religiosos en suelo urbano o rural que forman parte de inventario patrimonial actualizado
Centro histórico	PCH	Trama urbana, espacios públicos, bienes inmuebles, actividades económicas, culturales y sociales
Sitio arqueológico	PSA	Lugares arqueológicos, paleontológico o arquitectónicos
Espacio público patrimonial	PEP	Plazas públicas, lugares culturales y de intercambio social que conservan un valor histórico y sociocultural

Artículo 49.- Condiciones de la gestión de bienes patrimoniales.-Toda intervención sobre bienes inmuebles patrimoniales requiere la autorización de la Unidad de Patrimonio del GADMUR, en la que se especificará las características arquitectónicas y edilicias a observarse en la construcción y deberá contar con la respectiva licencia urbanística de edificación.

La determinación de usos y características de intervención de las edificaciones patrimoniales en nuevas tipologías del uso patrimonio cultural relacionadas con: polígonos patrimoniales, conjuntos urbanos, sitios o conjunto histórico, paisajes culturales, itinerarios culturales, rutas culturales y espacio público, que se identifiquen y delimiten posteriormente, requerirán regulaciones específicas que serán determinadas a través de planes parciales o especiales.

Hasta que se cuente con la actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, se utilizará el existente el mismo que será incorporado en el sistema del Certificado de Normas Particulares.

Los usos de suelo en áreas arqueológicas y/o paleontológicas deberán considerarse de manera individual especificando los usos permitidos, restringidos y prohibidos en función de establecido en la “Ordenanza que Regula la Preservación, Conservación Mantenimiento y Difusión del Patrimonio Arquitectónico y Cultural del cantón Rumiñahui”, en la que se establezcan las zonas que conforman los sitios o yacimientos arqueológicos, por lo que mientras se desarrolla el estudio individualizado, se prohíbe la construcción de edificaciones en un radio de mil metros de los puntos correspondientes a estos sitios, producto de las investigaciones arqueológicas realizadas.

Los predios implantados dentro del Centro Histórico, los predios frentistas a plazas, monumentos históricos, culturales y/o artísticos, mencionados en el siguiente cuadro, tienen prohibición de implantar las actividades comprendidas en el uso S4 (centros de tolerancia); y, las actividades específicas: 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 de bajo, mediano y alto impacto, estaciones de servicio de combustible, comercio y venta ambulante, discotecas y karaokes.

Cuadro 8 Polígonos: CH, Sitios históricos, espacios públicos culturales, artísticos con condiciones especiales de implantación de actividades.

Sitio	Ubicación/polígonos
Centro Histórico	Av. General Enríquez, Avenida Calderón y Avenida Luis Cordero
El Choclo	Intersección de las ABS. Calderón, Juan Salinas y Luis Cordero.
El Colibrí	Intersección de las Avenidas Gral. Rumiñahui y Gral. Pinta.
Monumento Rumiñahui	Av. Calderón y las calles Quimbalemba, Zopozopangui, y Atahualpa.
Parque Eduardo Kingman (San Rafael)	Av. Gral. Enríquez y las calles Manta, Montecristi y Alfredo Dávila.
Casa Eduardo Kingman	Calle Alfredo Dávila y Portoviejo.
Parque Turismo	Avenida General Enríquez, Calles Venezuela y Montufar.
Parque San Pedro	Calle Gaspar Lema, Antonio Taype y Pedro Ati.
Plaza Concepción	Intersección de las calles Concepción y Santa Rita- Indefinido.
Plaza Rumiloma	Calles Otavalo, Caras y Huancavilca.
Parque Cotogchoa	Calles Quijía, Pincho, Julián Quito y Jamba.
Parque Santa Clara	Av. Luis Cordero entre la Av. General Píntag, calle Atuntaqui.
Casa de Hacienda Bolivia	E35 y Calle Selva Alegre.
Hacienda Chillo Compañía	Calle Lucas Tipán y Antonio Checa.
Casa de Hacienda Santa Clara	Calle Leopoldo Mercado y Atuntaqui.
Casa de Hacienda Santa Rosa de Lima	Calle Atuntaqui.

Los usos específicos correspondientes al uso patrimonio cultural serán determinados a través del Plan de Patrimonio Tangible e Intangible del cantón Rumiñahui y de su ordenanza.

Parágrafo 6

Uso de suelo Protección Ecológica

Artículo 50.- Uso Protección Ecológica.- Es el suelo urbano o rural, que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales y por formar parte de: áreas de conservación, protección y uso

sustentable; áreas de páramos intervenidos y no intervenidos y de protección del ecosistema que se encuentran sobre los 3.300 msnm de altitud; áreas de protección de cuerpos de agua que incluyen fuentes de agua, tales como ríos, arroyos, ciénagas, bofedates, ojos de agua, manantiales, pantanos, glaciares, así como las ecosistemas asociados con las cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general; áreas de bosques, áreas cubiertas por vegetación natural o cultivadas ubicadas en pendientes superiores al 50% o 27° de inclinación; y, estar afectados por riesgo de lahares.

Los suelos de protección ecológica pueden ser de propiedad pública, privada o comunitaria, son indivisibles y en algunos casos forman parte de los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE).

En este uso se prohíbe la implantación de asentamientos humanos, viviendas, actividades industriales, extractivas y agroproductivas.

Cuadro 9 Clasificación y actividades del uso Protección Ecológica.

Uso	Código	Actividades
Protección Ecológica	PE	Actividades científicas y de investigación de biodiversidad. Actividades de Educación ambiental; Viveros forestales, forestación y reforestación (excepto especies introducidas), pastos silvestres; Protección de zonas de recarga hídrica; Protección de márgenes de ríos, quebradas y otros cuerpos de agua; Actividades eco-turísticas y recreativas de manera condicionada; Actividades de Control y Vigilancia Ambiental; Actividades eco-turísticas y recreativas de manera condicionada, Actividades de Control y Vigilancia Ambiental; Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, franjas de protección, zonas de recreación; Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo volcánico o remoción en masa; Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras; Actividades de Restauración de cuencas hidrográficas.

Artículo 51.- Condiciones especiales.– La asignación de actividades específicas y las características de ocupación en páramos se definirá exclusivamente a través de la formulación de Planes de Manejo elaborados de forma participativa con las comunidades, gobiernos parroquiales o de manera integral para todo el cantón. El uso de maquinaria es totalmente restringido en estas áreas y solo se permitirá la ejecución de actividades y obras de infraestructura que autorice el MAE.

Los asentamientos y viviendas existentes en el uso protección ecológica, podrán mantenerse cumpliendo las medidas de mitigación establecidas por la Dirección de Ambiente.

Parágrafo 7

Uso de Suelo de Producción Agropecuaria

Artículo 52.- Uso Producción Agropecuaria. - Es el uso destinado en suelo rural a la explotación y manejo y de recursos naturales, vegetales y animales que requieren continuamente labores de cultivo, recolección de plantas, especies forestales, cría y reproducción de animales, en explotaciones agropecuarias o en su hábitat natural. De acuerdo a las clases de suelo y la morfología del terreno el suelo agropecuario se clasifica en cinco categorías agropecuarias principales que comparten el territorio con uso residencial rural en asentamientos rurales menores y con instalaciones agroindustriales.

- a) RPA-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).
- b) RPA-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 que permitan un laboreo ocasional.
- c) RPA- 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 moderadamente profundos, con pedregosidad de hasta 25% (Clase IV).En estas áreas se requiere un tratamiento especial en cuanto a las labores de maquinaria que permitan un laboreo ocasional.
- d) RPA- 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%.
- e) RPA-5. Comprende todas las áreas con las tierras que se encuentran en pendientes medias a fuertes, entre 25 y 50 %. (Clase VI).
- f) AGRI. Comprende el suelo destinado al almacenamiento, procesamiento y transformación de la materia prima agrícola como apoyo a la actividad rural productiva.
- g) RR. Comprende el suelo correspondiente a asentamientos rurales menores semi concentrados en el que se puede construir vivienda uni y bifamiliar, comercio al por menor, equipamiento de escala barrial; y, de apoyo a la actividad agropecuaria.

Cuadro 10 Clasificación y actividades del uso de producción Agropecuaria

Categoría	Código	Actividades
Producción agropecuaria 1	RPA 1	<p>Actividades agrícolas intensivas 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.</p> <p>Agropecuarios; Pastizales; Almacenamiento de abonos vegetales y silo; 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.</p>
Producción agropecuaria 2	RPA 2	<p>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 200 cabezas; Avícolas hasta 5.000 aves; Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.</p> <p>Almacenamiento de productos agropecuarios; Pastizales;</p> <p>Agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas y frutícolas;</p> <p>Viveros; Almacenamiento de abonos vegetales y silos; Actividades acuícolas; Viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de la propiedad; Actividades de educación ambiental; Actividades turísticas y agro-turísticas; Actividades de forestación y reforestación; Aprovechamiento forestal sustentable; y, otras instalaciones para apoyo de la actividad.</p>

Producción agropecuaria 3	RPA 3	<p>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 1.000 cabezas; Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos;</p> <p>Almacenamiento de productos agropecuarios; Pastizales;</p> <p>Agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas y frutícolas;</p> <p>Viveros; Almacenamiento de abonos vegetales y silos; Actividades acuícolas; Actividades de educación ambiental;</p> <p>Actividades turísticas y agro-turísticas; Actividades de forestación y reforestación; Aprovechamiento forestal sustentable; Viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de la propiedad; y, otras instalaciones para apoyo de la actividad.</p>
Producción agropecuaria 4	RPA 4	<p>Actividades agrícolas de escala familiar; Cultivo de árboles frutales y de hortalizas; Crianza de animales para consumo familiar; Cultivo de especies maderables; Actividades acuícolas; Pastizales; Aprovechamiento forestal; Actividades Turísticas y agro-turísticas; Uso de maquinaria es restringido; Vivienda con las instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.</p>
Producción agropecuaria 5	RPA 5	<p>Forestación y reforestación; Aprovechamiento forestal; Cultivos de árboles frutales; Pastoreo y pastizales; Actividades acuícolas; Actividades Turísticas; Actividades agropecuarias para sustento familiar; Vivienda con las instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento; El uso de maquinaria es restringido</p>
Agro industrial	AGRI	<p>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 (CIU)</p>
Residencial rural	RR	<p>Vivienda unifamiliar y bifamiliar, comercio al por menor, equipamiento de escala barrial; y, de apoyo a la actividad agropecuaria.</p>

Artículo 53.- Condiciones especiales de implantación.- Las actividades de cultivo y producción bajo invernadero; agro industriales; y, forestales extensivas nuevas o existentes debe contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

Los cultivos bajo invernadero cumplirán con las siguientes características y condiciones:

1. No podrán implantarse a menos de 500 metros del límite urbano cantonal, de los límites urbanos parroquiales, áreas residenciales, de asentamiento poblacional rural, áreas de expansión urbana, elementos patrimoniales.
2. Deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales y 10 metros respecto a los predios colindantes. Esta franja deberá ser forestada con especies arbóreas nativas.
3. La actividad agroindustrial deberá tener mínimo 20 metros de franja de protección.

En las instalaciones agroindustriales no se permitirá el adosamiento de las mismas.

Parágrafo 8

Uso de suelo aprovechamiento extractivo

Artículo 54.- Uso Aprovechamiento Extractivo. -Es el uso destinado a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal. En este uso no se permite subdivisiones. Se permite edificaciones de apoyo a la actividad.

Cuadro 11 Clasificación y actividades del uso aprovechamiento extractivo

Uso específico	Código	Actividades
Aprovechamiento extractivo	AE	Explotación de minas y canteras; actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas y canteras; fabricación de asfalto

La actividad minera no metálica se podrá realizar previo informe favorable de las direcciones de gestión de riesgo y la correspondiente licencia ambiental en cumplimiento de las normativas nacionales, locales

y de regularización ambiental, a través del Sistema Único de Información Ambiental –SUIA- por parte de la Autoridad ambiental competente.

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.

Los permisos de habilitación y mejoramiento de predio, serán otorgados previo informe técnico por la Dirección de Planificación Territorial. Si el trabajo involucra la extracción de materiales áridos y pétreos se solicitará a la dirección encargada de la Gestión Ambiental criterio previo a otorgar el permiso.

Parágrafo 9

Proyecto Especial Estratégico

Artículo 55.- Proyecto especial estratégico (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. La zonificación de PEE será determinada según los requerimientos del proyecto.

Sección quinta

Compatibilidad de los usos de suelo

Artículo 56.- Categorías y compatibilidad de usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos especificados en la sección anterior, se definen cuatro categorías de usos específicos:

- *Principal:* Es el uso predominante y permitido de una zona de reglamentación que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- *Complementario:* Uso que complementan el adecuado funcionamiento del uso principal y es compatible con el mismo.
- *Restringido:* Es el uso que sin ser complementario puede ser permitido bajo determinadas condiciones de funcionamiento, seguridad y ambientales.
- *Prohibidos:* Son los usos no complementarios y por lo tanto no permitidos.

En correspondencia a los polígonos de intervención establecidos en esta ordenanza, se determinan para cada uno de ellos los usos principales, los complementarios, los restringidos y los prohibidos que se expresan en correspondencia con la asignación de usos de suelo principal.

Cuadro 12 Compatibilidad general de usos

Uso principal	Uso/actividades complementarias	Uso /actividades restringidas	Uso prohibido
Residencial 1	E1, RC1, P, PE	E2	Los no especificados
Residencial 2	E1,R1, RC1, P, PE	E2	Los no especificados
Residencial combinado 1	R1, R2, RC1,E1,E2, M0, M1	PEE, M2, PEE	Los no especificados
Residencial combinado 2	R1,R2, RC1, E1,E2, P, PE, M0, M1	M2, E3, PEE	Los no especificados
Residencial combinado 3	R1,R2, RC1, RC2, E1,E2, P, PE, M0, M1, M2	E3, PEE	Los no especificados
Residencial rural	E1, M1, P, PE	E2, PEE	Los no especificados
Equipamiento	PE, P, PEE	M1, M2	
Múltiple 0	E1,E2, PEE, P, PE		Los no especificados
Múltiple 1	E1,E2, PEE, P, PE		Los no especificados
Múltiple 2	E1,E2,E3, PEE, P, PE		Los no especificados
Industrial	PE, P, M0, M1, M2, AGRI		Los no especificados
Bienes inmuebles patrimoniales	Los usos complementarios permitidos se acogerán a los usos principales del entorno inmediato, o en su defecto, se acogerán a los usos originales.		Los no especificados
Protección ecológica	P	RR	Los no especificados
Producción agropecuaria	RR, E1, E2, E3, PE, P, AGRI	M1, M2	Los no especificados
Aprovechamiento extractivo	PE		Los no especificados

La compatibilidad para el uso de equipamiento en las categorías E-2 y E-3, para el uso múltiple en la categoría M-2 y para el uso de Proyecto Especial Estratégico PEE, requerirán informe favorable de las Direcciones de Protección Ambiental, Planificación Territorial, Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización, Dirección de Movilidad y transporte, 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 Plan 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 deberán cumplir la normativa nacional.

La propuesta de uso específico del suelo por polígonos de intervención territorial consta en el Mapa No.3 - Uso Específico del suelo.

Sección sexta Aprovechamiento urbanístico: ocupación

Artículo 57.- Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo en el cantón se realizará observando las normas urbanísticas para ocupación del suelo y edificabilidad establecidas para cada predio, que comprenden: área del lote, frente mínimo, la forma de ocupación, los retiros de construcción, COS, CUS y la altura de edificación.

Parágrafo primero

Normas de ocupación del suelo

Artículo 58.-Áreas y dimensiones mínimas de lotes.- Todo proceso de habilitación del suelo (urbanización, división o fraccionamiento de suelo)observará las superficies y dimensiones mínimas de los lotes establecidas para cada predio en la zonificación.

Artículo 59.- Codificación de ocupación de suelo. - Para cada ocupación de suelo se establece un código alfanumérico compuesto de la sigla alfabética y cinco dígitos, cuyos significados son los siguientes:

a) La sigla identifica la forma de ocupación:

A: Aislada, con los retiros frontal, laterales y posterior.

B:Pareada, con los retiros frontal, lateral y posterior.

C:Continua con retiro frontal y posterior.

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.

D2:Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior o patio de iluminación, y con los retiros laterales que regirán a partir de la tercera planta.

DB: Pareada sobre línea de fábrica con el retiro lateral y el retiro posterior.

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

- 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.
- 100 Lote mínimo de 1.000 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.

Parámetros de ocupación para la edificación. - Para la edificación del suelo, se determinan los siguientes parámetros:

- d) El retiro de construcción de la edificación se expresa en metros lineales.
- e) El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en planta baja se expresa en porcentaje.
- f) El Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) se expresa en porcentaje.
- g) La altura de la edificación se expresa en número de pisos y en metros lineales.
- h) El área mínima de lote se expresa en metros cuadrados.
- i) El frente mínimo del lote se expresa en metros lineales.

En el Centro Histórico para nueva edificación que se considere permitida se observará las asignaciones de ocupación y edificabilidad establecida para polígono correspondiente; en las intervenciones en los bienes inmuebles que forman parte del inventario patrimonial la asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico nacional y cantonal en materia de áreas y bienes patrimoniales.

Artículo 60.- Características de los lotes. - En todo proyecto de habilitación del suelo: fraccionamientos, urbanizaciones, reestructuraciones e integraciones parcelarias los lotes deben cumplir con los siguientes requerimientos técnicos:

- a) Los lotes tendrán una relación frente - fondo, máxima 1- 5, en aquellos casos que no sea factible cumplir con estas relaciones, se requerirá un informe previo de la Dirección de Planificación Territorial.
- b) Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica que será aprobada por la Dirección de Planificación Territorial.
- c) En caso de que la propuesta de fraccionamiento generará lotes con formas irregulares, la condición para que estos puedan ser aprobados, será la que los lotes de estas características no superen el 10% del número total de lotes y la que en los mismos se pueda implantar una edificación, cumpliendo con todos los parámetros de zonificación asignados al sector.
- d) No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 35°.

- e) Los lotes esquineros, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los parámetros de zonificación establecidos para el sector.
- f) En urbanizaciones, fraccionamientos que se tramiten en áreas consolidadas, se permitirá una tolerancia del cinco por ciento (5%) en el frente y fondo mínimo y hasta del diez por ciento (10%) en el área mínima del lote, en el cincuenta por ciento (50%) del número de lotes que conforma la urbanización o fraccionamiento, a excepción de los lotes esquineros y el área de contribución del 15% destinada a espacios verdes y comunales.
- g) En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote, el ancho total del pasaje o la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.
- h) Cuando los fraccionamientos contemplen afectaciones como de franjas de protección natural, colectores, redes eléctricas y de agua potable, estas afectaciones en el Cuadro de áreas y Linderos del Proyecto de fraccionamiento, deberán ser detalladas con la especificación de áreas y linderos.
- i) En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.
- j) Cuando los predios a fraccionarse han sido afectados por una apertura de vía, previo al trámite de fraccionamiento deberán los propietarios solicitar la legalización de la declaratoria de utilidad pública con la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui.

Artículo 61.- Retiros de ocupación para edificación.- Los retiros a observarse de forma obligatoria para la edificación son frontales, laterales y posteriores según la asignación de la forma de ocupación. Los retiros frontales tendrán una dimensión mínima de 5 metros, los laterales y posteriores 3 metros y observarán las siguientes condiciones:

Retiros frontales:

- En zonas con usos residenciales deben ser encepadas 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 50% del frente del lote, mismo que pueden ser pavimentados.
- En zonas con los usos de suelo residencial combinado, múltiple, equipamiento, e industrial, los retiros frontales podrán ser tratados y considerados como estacionamientos y no tendrán cerramientos ni obstáculo alguno.
- Si un predio colinda con dos o más vías públicas observará el retiro frontal hacia cada uno de las vías determinados por la zonificación.
- En estos retiros se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso, con un ancho máximo de 3 metros, éstas cubiertas serán inaccesibles.
- Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica podrán, si lo requieren, tener retiros frontales de 3 metros a 5 metros. En estos casos la construcción de cerramientos se sujetará a la ordenanza 008-2016 (Ordenanza que contiene las normas de arquitectura y urbanismo para el cantón Rumiñahui)

Retiros laterales y posteriores:

- Se podrá adosarse a las medianeras en planta baja hasta una altura máxima de 3.00 metros con losas planas inaccesibles o cubiertas inclinadas cuya cumbre no exceda los 3.50 metros 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 se permite el adosamiento 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.
- Los muros divisorios entre predios deberán construirse como cerramientos hasta una altura máxima de 3 metros. Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de mampostería hacia la vía pública de 2.00 metros de altura como mínimo siendo de carácter provisional hasta que se ejecute la construcción definitiva.
- La altura de los muros de cerramiento de lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.60 metros pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura de 2.00 metros, cerca viva o enrejado que permita transparencia, permitiéndose exclusivamente ingreso peatonal.

En la forma de ocupación continua en línea de fábrica, se puede incorporar un retiro lateral para ser usado como estacionamiento.

Artículo 62.- Cerramientos de predios. –Los cerramientos frontales tendrán una altura de los muros de cerramiento hasta 0.80 metros, y con elementos transparentes alcanzará una altura total mínima de 1.80 metros y máxima de 2.50 metros, debiendo 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 metros. Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de mampostería hacia la vía pública de 2 metros de altura como mínimo siendo de carácter provisional hasta que se ejecute la construcción definitiva.

La altura de los muros de cerramiento de lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.60 metros pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura de 2 metros de cerca viva o enrejado, permitiéndose exclusivamente ingreso peatonal.

Artículo 63.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- Toda edificación deberá observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización Suelo (CUS) establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

De existir varias edificaciones, el cálculo del COS corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrizadas y volúmenes edificados.

Artículo 64.- Cálculo del Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo.- Para el cálculo del COS y CUS se compatibilizarán exclusivamente las áreas computables destinadas a diferentes usos y actividades,

menos las áreas no computables, de acuerdo a las definiciones constantes en el glosario de esta ordenanza.

Artículo 65.- Ocupación de subsuelo.-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 de la Licencia de Construcción.

Artículo 66.-Altura de edificación. - Toda edificación se sujetará a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación de esta ordenanza, corresponde al número de pisos y a la dimensión máxima en metros permitida para la edificación. Esta se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Parágrafo segundo

Zonificación de aprovechamientos urbanísticos

Artículo 67.- La zonificación se define a través del estudio urbanístico integral que maneja los parámetros de áreas homogéneas con las características morfológicas de los sectores, las actividades implantadas y su compatibilidad, tendencias de crecimiento urbano, zonas de conflicto y su solución, entre otros; sobre los que se establece una norma urbana que determina la asignación de uso y ocupación del suelo para cada sector urbano.

Para la zonificación de los sectores urbanos se establece un código alfanumérico compuesto por el código de uso del suelo y el código de ocupación de suelo.

Estas asignaciones tipologizadas constan Cuadro 13 y en el Mapa No. 4 de Zonificación del Suelo y se consignarán en el Certificado de Normas Particulares.

Cuadro 13 Zonificación de ocupación y edificabilidad por uso específico.

	Zonificación	Ocupación del suelo	Edificabilidad
--	--------------	---------------------	----------------

Uso del suelo - específico		Forma ocupación	Retiros mínimos					Lote mínimo m2	Frente mínimo Metros	Cos %	Cus %	Básica	
			F	L	L	P	EB					Pisos	Mtrs
IND	A2503-30	Aislada	10	5	5	5	10	2500	30	30	90	3	9
IND	A2505-50	Aislada	10	5	5	5	10	2500	30	50	250	5	15
M0	A502-30	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	30	60	2	6
M0	A2502-30	Aislada	5	3	3	3	6	2500	30	30	60	2	6
M1	A503-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	150	3	9
M2	A2505-50	Aislada	5	3	3	3	6	2500	30	50	250	5	15
R1	A1002-30	Aislada	5	3	3	3	6	1000	25	30	60	2	6
R1	A1502-30	Aislada	5	3	3	3	6	1500	25	30	60	2	6
R1	A502-40	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	40	80	2	6
R1	A702-40	Aislada	5	3	3	3	6	700	18	40	80	2	6
R1	B302-40	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	40	80	2	6
R1	B302-50	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	50	100	2	6
R2	A503-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	150	3	9
R2	B203-50	Pareada	5	0	3	3	6	200	10	50	150	3	9
R2	B303-50	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	50	150	3	9
R2	B503-50	Pareada	5	0	3	3	6	500	15	50	150	3	9
RC1	A502-30	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	30	60	2	6
RC1	A502-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	100	2	6
RC1	A702-40	Aislada	5	3	3	3	6	700	18	40	80	2	6
RC1	B302-50	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	50	100	2	6
RC1	D302-60	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	60	120	2	6

RC2	A403-50	Aislada	5	3	3	3	6	400	12	50	150	3	9
RC2	A503-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	150	3	9
RC2	B303-50	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	50	150	3	9
RC2	B503-50	Pareada	5	0	3	3	6	500	15	50	150	3	9
RC2	C503-50	Continua	5	0	0	3	6	500	15	50	150	3	9
RC2	D302-80	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	80	160	2	6
RC2	D303-60	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	60	180	3	9
RC2	D705-50	Continuo LF	0	0	0	3	6	700	18	50	250	5	15
RC2	DB303-60	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	60	180	3	9
RC3	A1005-50	Aislada	5	3	3	3	6	1000	25	50	250	5	15
RC3	A504-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	200	4	12
RC3	A705-50	Aislada	5	3	3	3	6	700	18	50	250	5	15
RC3	C2-505-50	Continua	5	0	0	3	6	500	15	50	250	5	15
RC3	D2-505-50	Continuo LF	0	0	0	3	6	500	15	50	250	5	15
RC3	D303-80	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	80	240	3	9
RC3	D304-60	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	60	240	4	12
RC3	D505-50	Continuo LF	0	0	0	3	6	500	15	50	250	5	15
RPA1	A60ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	600000	500	1	2	2	6
RPA2	A30ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	300000	250	1	2	2	6
RPA3	A5ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	50000	100	1	2	2	6

RPA4	A2ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	20000	75	1	2	2	6
RPA5	A5ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	50000	100	1	2	2	6
RR	A1002-30	Aislada	5	3	3	3	6	1000	25	30	60	2	6
RR	B302-40	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	40	80	2	6
RR	A502-40	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	40	80	2	6
P	Patrimonio Inmueble	De acuerdo a la normativa local y nacional específica											
PP	Plan Parcial	A determinarse en el respectivo plan parcial											
PEE	Proyecto Especial Estratégico	A determinarse en el respectivo plan parcial											
PE	Protección Ecológica	De acuerdo a la normativa local y nacional específica y zonificación											
E	Equipamiento	De acuerdo a la asignación del polígono correspondiente											
Las edificaciones que se encuentran en la zonificación 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.													

Artículo 68.- Aplicación de aprovechamientos. -La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a) Cada tipo de zonificación Polígono de intervención territorial PIT se aplicará a todos los predios que lo conforman.
- b) En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- c) En áreas de suelo urbano que estén determinadas como ejes estructurantes cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje estructurante en un 50% del área del lote y el 50% restante a la zonificación correspondiente al polígono de planificación en el cual se encuentra localizado siempre y cuando cumplan con el lote mínimo de la zonificación.
- d) En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

Parágrafo tercero

Edificabilidad

Artículo 69.- Edificabilidad básica y máxima. - Las asignaciones de altura de edificación y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, COS y CUS sobre tipologías y asignaciones de zonificación de esta ordenanza constituyen la edificabilidad básica y la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el PUGS, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Artículo 70.- Incremento de edificabilidad a través de concesión onerosa. – En los predios e inmuebles ubicados en suelo urbano, que tengan como asignación de usos: residenciales, residenciales combinados y usos múltiples M1 y M2 pueden incrementar la edificabilidad con pisos adicionales y sus correspondientes CUS a la edificabilidad básica. Los propietarios podrán acceder a este mayor aprovechamiento mediante concesión onerosa de derechos de edificabilidad, bajo las siguientes reglas:

- En los predios e inmuebles que cuenten con una superficie igual o mayor al tamaño del lote mínimo establecido en la zonificación y frente a vías entre 10 y 12 metros de ancho, se podrá incrementar hasta un piso adicional y su correspondiente CUS a la edificabilidad básica.
- En los predios e inmuebles que cuenten con una superficie mayor al tamaño del lote mínimo establecido en la zonificación y frente a vías con más de 12 metros de ancho, se podrá incrementar hasta tres pisos adicionales y su correspondiente CUS a la edificabilidad básica.
- En edificaciones existentes para acogerse a la edificabilidad adicional, se deberá observar las condiciones de construcción de acuerdo la norma nacional de sismo resistencia y seguridad estructural.
- En unidades de actuación urbanística, planes parciales, especiales, en planes para vivienda de interés social el incremento de edificabilidad puede ser mayor al establecido en este artículo y será analizado y valorado en el contexto de dichos planes e intervenciones.

El incremento de edificabilidad no aplica para predios ubicados en: zonas de riesgo por el paso de lahares, en tratamientos de conservación y mitigación, en áreas y bienes correspondientes al centro histórico, bienes inventariados y los asignados con uso M0.

Artículo 71.- Valor y forma de pago por concesión onerosa por incremento de edificabilidad. - El valor que se deberá cancelar y la forma de pago por concesión onerosa de suelo, para el incremento de edificabilidad, será determinado mediante reglamento elaborado por la Dirección de Planificación en coordinación con las direcciones competentes y aprobado por parte del Concejo Municipal. Ver disposición transitoria novena.

Los aprovechamientos urbanísticos de uso, ocupación y edificabilidad por polígonos de intervención territorial se integran en la matriz que se adjunta como Anexo PUGS No. 2.

Parágrafo cuarto

Prohibiciones y restricciones de habilitación del suelo

Artículo 72.- Prohibición de habilitación de suelo. - Se prohíbe el proceso de fraccionamiento o urbanización en suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Las áreas que presentan exposición a riesgo volcánico, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación de acuerdo con los estudios realizados por la Dirección de Riesgos.
- b) Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes, en casos de excepción se otorgarán permisos de edificación si se tiene consentimiento previo del ente rector de la materia.
- c) Los predios sujetos a servidumbre por líneas de transmisión eléctricas, podrán subdividirse respetando las áreas de protección respectivas.
- d) Derecho de vía de aquellas clasificadas dentro de la jerarquía 1 y 2 que corresponden a vías estatales, intercantonales e interparroquiales.
- e) Área de protección de ríos, canales de riego y líneas de conducción de agua potable.

Estas disposiciones se aplicaran 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 decima cuarta del COOTAD publicada en el registro oficial suplemento 166 del 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 73.- Restricciones en la habilitación del suelo. - Los predios que presenten al menos unas de las siguientes condiciones tendrán restringido el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento y deberán cumplir con la presentación de estudios o el cumplimiento de requisitos previos de acuerdo con lo que establezca la entidad competente:

- a) Topografía: Predios localizados en pendientes entre 35% y 50% que no estén en zonas con susceptibilidad de riesgo, deberán presentar los estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrá aprobar un proceso de urbanización o edificación bajo las condiciones que defina el GADMUR, en estos casos, las determinantes no podrán ser inferiores a las definidas en el polígono al que pertenece.
- b) Condición de riesgo: Las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a estudios puntuales realizados por la Dirección de Riesgos. De existir factibilidad deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca la Dirección de Riesgos.
- c) Patrimoniales: Los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Dirección de Patrimonio.

Artículo 74.- Prohibición para la urbanización y construcción de conjuntos habitacionales en el área rural. - Se prohíbe la urbanización de terrenos y la construcción de conjuntos habitacionales en el área rural. Solo se permiten viviendas bajo las siguientes condiciones:

- a) En edificaciones destinadas para equipamiento, se permitirá dentro del mismo lote, la construcción de una vivienda para personal de guardianía o mantenimiento.
- b) En instalaciones agroindustriales, se permitirá la construcción de una vivienda para guardianía, mantenimiento y servicios permanentes.
- c) En instalaciones 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.

Parágrafo quinto

Prohibiciones y restricciones para la edificación

Artículo 75.- 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° (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 27 grados (50%)
- c) Las edificaciones sobre laderas serán construidas sobre las plataformas en forma aterrazada con altura máxima de 6,00 metros. (2 pisos).
- d) Los muros entre terrazas de construcción sobre laderas con pendiente inferior a 30°, deberán construirse utilizando muros rígidos que garanticen factores de seguridad al volcamiento y deslizamiento; su altura no será mayor de 6,00 metros.
- e) Todas las terrazas de construcciones sobre ladera con pendiente inferior a 30°, 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.

Grafico1 Implantación de edificaciones sobre línea de fábrica

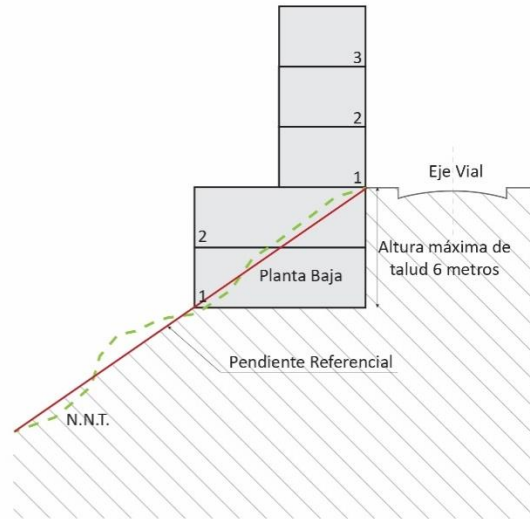
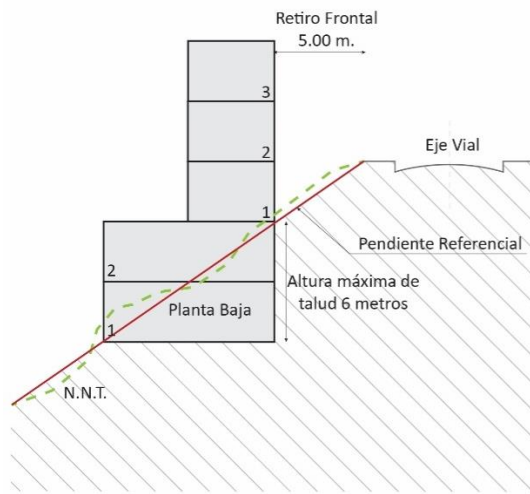


Grafico2 Implantación de edificaciones con retiro frontal

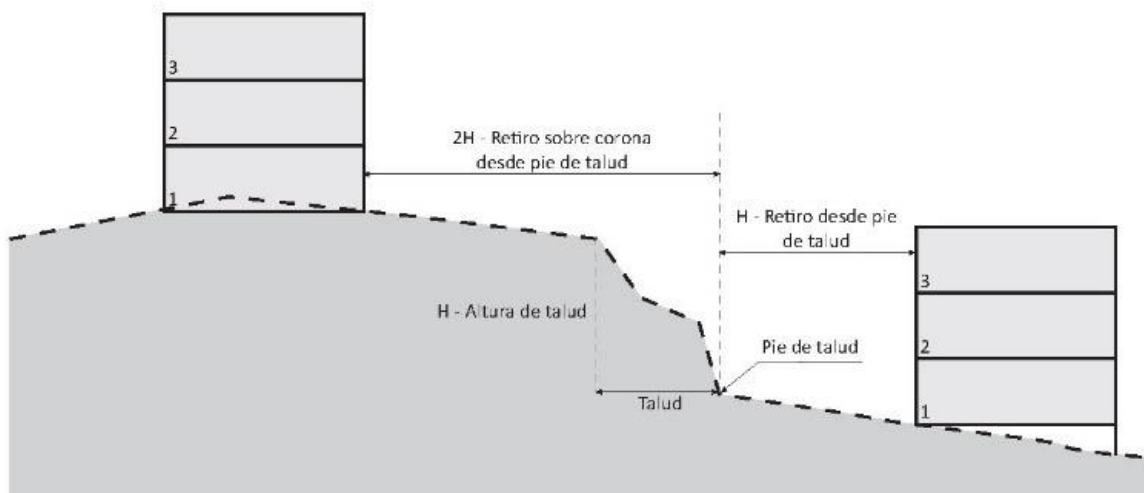


Artículo 76.- Retiros para edificaciones localizadas sobre la corona o pie de un talud. - Los retiros que se aplicarán deben considerar las siguientes condiciones:

- a) El retiro para las edificaciones sobre la corona de un talud será $2H$ medidos en forma horizontal desde el punto inferior del pie de talud hasta el punto más sobresaliente de la construcción en planta baja donde H es la altura de talud. En ningún caso el retiro será menor a 5 metros 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 3 metros 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.

Grafico3 Retiros para edificaciones localizadas sobre la cabeza o pie de un talud



Artículo 77.- Retiros en los cortes próximos a límites de propiedad. - Cuando se realice un corte próximo al límite de un predio, el retiro mínimo entre el límite del predio y el pie del corte 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 78.- Limitaciones a los rellenos sobre depresión y quebradas. - La realización de rellenos sobre áreas de depresión o quebrada estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- No se permite el relleno de depresiones o quebradas cuando en ellas se acumula agua durante las lluvias; cuando estas depresiones tienen pendiente superior al 20% (11°) o cuando las quebradas desfogán agua lluvia.
- 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.
- No se permitirá la construcción de estructuras que interfirieran los caudales de agua de quebradas, ríos o cualquier curso de agua.
- Para el caso de rellenos realizados sobre antiguas quebradas se deberá mantener un retiro de por lo menos 5 metros medidos horizontalmente, desde el borde original de quebrada hasta el borde de la construcción.
- No se permitirá la construcción de estructuras sobre antiguos cauces o quebradas rellenas.

Artículo 79.- 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 predios:

- a) Afectados por erosión severa.
- b) Susceptibles de movimientos de remoción en masa.
- c) Con pendientes superiores a 27° (50% de inclinación).
- d) Áreas inundables.
- e) En las zonas de riesgo por el paso de lahares o tránsito de lodo en caso de erupción del volcán Cotopaxi.
- f) 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 80.- 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 cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a) Mantener en los sectores de amenaza volcánica una densidad bruta de hasta 60 habitantes.
- b) Promover la implantación de las actividades de carácter temporal tales como recreación, deporte, ocio, comidas, comercio y servicios con el uso residencial condicionado.
- c) En las zonificaciones donde existe uso del suelo residencial o uso múltiple se permitirá implantación de una vivienda unifamiliar por el lote mínimo determinado por la zonificación.
- d) 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.
- e) En el caso que la zonificación permita el número de pisos mayor a 3, se permitirá la construcción de máximo un subsuelo y en la primera planta divisiones livianas.
- f) 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.
- g) El propietario del predio está en obligación llenar la ficha técnica proporcionada por la Dirección de Gestión de Riesgos en la cual facilitará los datos de su propiedad y confirmará 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 en el marco de las disposiciones legales vigentes..

Artículo 81.- 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 que deberán estar terminadas. El Proyecto de mitigación y la construcción de las obras civiles son de 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 (Dirección de Planificación Territorial).

Artículo 82.- 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, regularización, 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.

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.

Artículo 83.- 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) Las edificaciones cuyos lotes tengan frente sobre una de las vías que conforman el sistema vial inter-cantonal deberán mantener un retiro mínimo de 25 metros a cada lado, medidos desde el eje de la vía.
- b) Las edificaciones deberán aplicar los retiros establecidos a través del replanteo vial correspondiente y los retiros establecidos para cada zonificación.
- c) Las edificaciones que se encuentren implantadas en lotes con frente a los ríos o atravesados por ellos, 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. 20 Franjas de afectación por cauces de agua.
- d) 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.
- e) En el caso que en el lote de terreno existan ojos de agua presentarán a la Municipalidad los Estudios Ambientales, hidro-geológicos y cualquier otro estudio técnico necesario; así como el Diseño de Obras para su correspondiente aprobación.

Parágrafo sexto

Normas urbanísticas especiales

Artículo 84.- Normas urbanísticas especiales. -Para los casos en que la aplicación de las asignaciones de zonificación del PUGS no puedan cumplirse por la existencia de lotes con áreas menores o residuales, por la forma de los mismos y la ocupación de retiros en los lotes contiguos, por retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, se establecen normas urbanísticas especiales.

Artículo 85.-Predios urbanos inferiores a 100 m². - En lotes urbanos existentes que tengan superficies menores a 100m² y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, se permitirá la construcción de edificaciones siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

- a) El frente del predio debe tener el acceso a la calle o espacio público.

- b)** La altura máxima de la edificación será de dos pisos. Se podrán realizar buhardillas, las culatas deberán ser tratadas.
- c)** Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- d)** El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 metros. Se podrá utilizar 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- e)** El COS máximo será 80% y se deberá cumplir con el CUS establecido por la zonificación.
- f)** Se deberá mantener muros ciegos hacia los colindantes y los vanos deberán estar separados como mínimo un metro del colindante.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Artículo 86.- Norma para predios urbanos con superficies inferiores al lote mínimo establecido. - En el caso de que existan predios con superficies menores a los lotes mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a los datos de altura máxima permitida, retiros, coeficientes de ocupación del suelo en PB y coeficientes de ocupación suelo total asignados. Si el predio no puede cumplir con estas condiciones la Dirección de Planificación Territorial, realizará el estudio del caso y determinará los parámetros de COS y COS TOTAL y de los retiros que se aplicarán.

Artículo 87.- Norma para predios con dificultad técnica para su fraccionamiento. - En predios en los que por la forma del predio original o por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de fraccionamiento, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie equivalente al lote mínimo establecido, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.

El acceso no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros:

- a)** De 3,00 metros de sección para profundidades de hasta 20 metros.
- b)** De 4,50 metros de sección para profundidades de 20 metros hasta 40 metros.
- c)** De 6,00 metros de sección para profundidades de 40 metros hasta 60 metros.

Artículo 88.- Casos cuando la ocupación y edificabilidad no es aplicable. – En casos en que la ocupación y edificabilidad no es aplicable en los siguientes casos:

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

- a)** Se adosarán al colindante del lado mayor del predio adquiriendo el lote colindante los mismos derechos.
- b)** Mantendrán el retiro frontal de 5 metros al lado colindante mayor y mantendrán el retiro frontal de 3 metros a lado menor del predio.

- c) Se desarrollarán dentro de los Coeficientes de Ocupación del Suelo asignados (COS y COS TOTAL).

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 12 metros. se procederá de la siguiente manera:

- a) Se adosarán al colindante del lado mayor del predio adquiriendo el lote colindante los mismos derechos.
- b) El acceso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3 metros. hasta una longitud de 30 metros; 6 metros de ancho, hasta una longitud de 60 metros; y, 8 metros de ancho hasta una longitud de 200 metros.
- c) Mantendrán los retiros frontal y posterior asignados por la zonificación.
- d) Se desarrollarán dentro de los Coeficientes de Ocupación del Suelo asignados (COS y COS TOTAL).

CAPITULO III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 89.- Estándares urbanísticos.- Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad relacionados con: la cesión de áreas verdes, equipamiento y suelo para vivienda de interés social; características de las áreas verdes, vialidad e infraestructura; estacionamientos; afectaciones; construcción sismo resistente; prevención contra incendios; conservación y protección de edificaciones patrimoniales, supresión de barreras arquitectónicas.

Sección primera Cesión de áreas verdes y equipamiento

Artículo 90.- Cesión gratuita de Área Verde y Comunal.- En todo fraccionamiento del suelo, el propietario está obligado a ceder por una sola vez gratuitamente a favor de la Municipalidad el 15% del área útil del lote que se fracciona, siempre y cuando el 15% sea igual o mayor al lote mínimo establecido para el sector, conforme lo dispone el Art. 424 del COOTAD, el Art. 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y esta ordenanza, área que será destinada a Áreas Verdes y Comunes.

En Urbanizaciones se destinará el 15% del área útil del terreno para áreas verdes y comunales.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados para áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría, exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como: seguridad; educación; y, salud, de conformidad con los casos y porcentajes que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La Institución Pública beneficiaria, tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Cuando los Fraccionamientos y Urbanizaciones cuenten con el Anteproyecto Aprobado, hasta un máximo de diez años antes de la publicación de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Registro Oficial N° 166 del 21 de enero del 2014, podrán acogerse a este instrumento, siempre y cuando destinen para áreas verdes y comunales mínimo el 10% del área útil a fraccionarse, debiendo compensar en dinero el porcentaje restante, hasta completar el 15 % del área útil del terreno destinado para Áreas Verdes y Comunales.

La protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui de la Ordenanza de creación de la Urbanización o de la Resolución Administrativa en el caso de los fraccionamientos, las áreas verdes y comunales incluido el equipamiento comunitario y todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica y telefónico, constituirán títulos de transferencia de dominio a favor de la municipalidad. Dichas áreas no podrán enajenarse de conformidad a lo que establece el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 91.- Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y comunales no es exigible en fraccionamientos.

No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

1. Cuando los predios a habilitarse sean producto de fraccionamientos anteriores en las cuales se haya contribuido con el quince por ciento (15 %), para áreas verdes y comunales.
2. Cuando el quince por ciento (15 %), del área útil del predio, sea menor al lote mínimo establecido en la zonificación del sector. En caso de que esto ocurra, el o los propietarios del bien deberán cancelar en dinero el porcentaje correspondiente al 15% de áreas verdes y equipamiento comunitario por fraccionamiento, como forma de compensación.
3. Cuando los fraccionamientos se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el GADMUR, Consejo Provincial o Ministerio de Obras Públicas.
4. En caso de donaciones para equipamiento urbano de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.
5. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos, quebradas, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, acueductos, canales, oleoductos y poliductos, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio y siempre que sean incorporadas y utilizables, no se exigirá áreas verdes adicionales y serán transferidas a la Municipalidad.
6. En caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido (15%) para Áreas Verdes y Equipamiento Comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la Municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. (Art. 424 del COOTAD).

Artículo 92.- Indivisibilidad. - Cuando el predio a fraccionarse, contemple áreas similares al lote mínimo del sector y mereciere aprobación, estos lotes serán considerados indivisibles, cuya condición será incorporada en el informe de aprobación de los planos; en la protocolización; en la inscripción en el Registro de la Propiedad y Certificado de Normas Particulares.

Artículo 93.- Compensación de pago en dinero por concepto de contribución de áreas verdes y comunales. - Cuando la superficie en los fraccionamientos a cederse a la municipalidad por concepto de contribución de áreas verdes y comunales, fuere menor al lote mínimo del lote establecido para el sector, el propietario cancelará a la Municipalidad el valor que corresponde al 15 % de cesión, multiplicado por el costo del metro cuadrado según el avalúo catastral del suelo establecido para el sector, donde se establece el fraccionamiento.(Fórmula determinada por la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones del GADMUR).

Con los valores que se recauden por este concepto, la Municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunales y/o de obras para su mejoramiento, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 94.- Ubicación de Áreas Verdes y Comunales. - Para la ubicación de las áreas verdes y comunales, se observará lo siguiente:

- a) Las áreas destinadas para espacios verdes y comunales, por ningún concepto estarán ubicadas en áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, tuberías de agua potable y alcantarillado, oleoductos y poliductos, en franjas de protección de ríos, en bordes de quebradas y su área de protección, zonas de riesgo, áreas de protección ecológica.
- b) Los espacios destinados a áreas verdes y comunales no podrán tener una inclinación superior a 27%.
- c) El promotor entregará obligatoriamente las áreas verdes y comunales totalmente equipadas de acuerdo a los planos de detalles aprobados en la correspondiente Licencia Urbanística.

La Dirección de Planificación Territorial obligatoriamente velará por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo, su inobservancia será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 233 de la Constitución de la República en concordancia con lo dispuesto en la LOSEP y su Reglamento General.

Sección segunda Características de las áreas verdes

Artículo 95.- Áreas verdes.- Se consideran como áreas verdes a los espacios públicos destinados al usufructo comunitario que contiene espacios con vegetación arbórea, encepado y jardinería orientadas a articular los elementos de la naturaleza y la ciudad. Las áreas verdes se desarrollan en: parques urbanos, áreas conformadas como la cesión obligatoria de suelo para las áreas verdes y equipamientos después de proceso de fraccionamiento (el 15% del área útil a urbanizarse), 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.

Artículo 96.- Condiciones generales de uso y ocupación de áreas verdes.- En los predios y áreas verdes se observarán las siguientes condiciones:

- a) En toda nueva urbanización o conjunto habitacional previo a obtener el permiso de habitabilidad, se deberá plantar un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25 m² habilitados o edificados.
- b) 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.
- c) Al interior de las áreas verdes los usuarios deberán cumplir las instrucciones que al respecto de uso, convivencia y prohibiciones figuren en anuncios, rótulos y señales; deberán observar un comportamiento y conducta correctos que no atente a la convivencia y los bienes públicos.
- d) 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 cancelar las respectivas tasas por ocupación de espacio público, tomar las medidas preventivas para que la afluencia de personas no cause daños en las plantas y mobiliarios urbanos, así como, para la limpieza del área. En todo caso, tales autorizaciones deberán ser solicitadas con anticipación en la Municipalidad.

El uso de las áreas verdes se regirá por la Ordenanza de Arquitectura y Urbanismo en el capítulo correspondiente a "Normas de uso y protección de áreas verdes y arborizado urbano" así como a aquellas ordenanzas municipales relacionadas.

Artículo 97.-Áreas verdes en predios particulares. - Las superficies libres de edificaciones de los predios particulares tendrán como mínimo el setenta por ciento (70%) del área con vegetación natural.

Artículo 98.-Áreas verdes en urbanizaciones y conjuntos habitacionales.- Las áreas verdes en urbanizaciones y conjuntos habitacionales se sujetarán a las siguientes regulaciones:

- a) El área verde que se contemple en las urbanizaciones y conjuntos habitacionales aprobados deberán ser ajardinados 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 una propuesta de jardinería, en el que se detalle: diseño, instalaciones, caminerías, áreas recreativas y mobiliario urbano, de las áreas verdes.

- c) En los proyectos deberá presentarse un plano auxiliar que refleje con exactitud el estado del arborizado existente en los terrenos a urbanizar donde se detallará: especie, altura, diámetro y otras características.
- d) El mantenimiento y conservación de las áreas verdes de uso exclusivo en los conjuntos habitacionales es de responsabilidad de sus propietarios solidariamente con sus administradores; y, en el caso de las áreas verdes de las urbanizaciones, una vez que éstas hayan sido recibidas a entera satisfacción por la Municipalidad serán de responsabilidad del Gobierno Municipal.

Artículo 99.-Prohibición de cerramientos.- 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, para cuyo efecto la Dirección de Planificación Territorial verificará que se cumpla con esta disposición, su inobservancia por parte del servidor de la Dirección competente será causal para aplicar las sanciones determinadas en el Art. 233 de la Constitución de la República del Ecuador.

Sección tercera Suelo para vivienda de interés social en urbanizaciones

Artículo 100.- Suelo para para Vivienda de Interés Social.- En todas las urbanizaciones (mayores) de suelo para uso residencial, en suelo urbano se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social.

Para el cumplimiento de esta obligación el propietario y/o urbanizador podrá compensar esta obligación mediante el pago en dinero del 10% del suelo en función del avalúo catastral vigente y/o a través de la entrega del suelo equivalente en valor catastral en otra localización de suelo urbano o de expansión urbana del cantón.

Artículo 101.- Evaluación de Impacto Ambiental. - En el caso de trámites de urbanizaciones, los promotores tramitarán la aprobación de la Autorización Ambiental correspondiente, en concordancia con la normativa ambiental vigente ante la autoridad Ambiental competente.

Sección cuarta Vialidad y obras de infraestructura en urbanizaciones

Artículo 102.-Sistema vial. -En las urbanizaciones y fraccionamientos nuevos que requieran vías de accesibilidad, las dimensiones, características y construcción de las mismas se sujetarán a las especificaciones previstas en el Plan Vial Cantonal, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente; y, normas emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. En todo caso el trazado vial deberá articularse y dar continuidad a la red vial existente.

Artículo 103.- Obras de infraestructura. - Los propietarios y/o promotores de urbanizaciones y fraccionamientos realizarán y entregarán sin costo a la municipalidad las obras viales y de infraestructura básica que comprenden redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, audio y video que deberán ser soterradas.

Para las obras de infraestructura, se deberá considerar lo siguiente:

- a) Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles y de telecomunicaciones, serán revisadas y aprobadas por las respectivas dependencias municipales o empresas correspondientes. En el caso de urbanizaciones las redes eléctricas serán soterradas.
- b) Las dependencias municipales responsables del servicio de agua potable y alcantarillado, no podrán dar servicio ni factibilidad de éstos, a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del área urbana Cantonal.
- c) Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rumiñahui.
- d) En toda urbanización y fraccionamiento con vía interna, los promotores construirán y entregarán sin costo a la municipalidad, las obras de infraestructura, servicios y equipamientos comunitarios. Para lo cual, en el caso de fraccionamiento, en el informe de aprobación, se hará constar que quedarán lote o lotes hipotecados con la consecuente prohibición de enajenar, la determinación de valor de obras de alcantarillado determinará la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, el avalúo de los lotes de terreno se determinará de acuerdo a la ordenanza de valoración vigente.
- e) El tiempo para ejecución de obras de infraestructura en fraccionamiento no será mayor a 36 meses, contados a partir de la suscripción del convenio para la fiscalización de dichas obras, mismo que será suscrito por los propietarios y el GADMUR. En el caso de las urbanizaciones, el número de lotes hipotecados se especificarán en la Ordenanza Particular de creación de la Urbanización, mismos que no serán susceptibles de subrogación de hipoteca, a fin de que el constructor o urbanizador cumpla con el 100% de la construcción de obras de infraestructura incluido el equipamiento comunitario.
- f) La construcción de obras de infraestructura de las urbanizaciones podrán autorizarse por etapas en la respectiva ordenanza de creación de la urbanización, con la finalidad de estimular el desarrollo de la construcción, actividades económicas y laborales del cantón, a excepción de las obras de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mismas que deben ser ejecutadas en una misma etapa en concordancia con el cronograma aprobado.

Sección quinta Estacionamientos

Artículo 104.- Normas generales para la implantación de estacionamientos. - Para su implantación los estacionamientos observarán las siguientes disposiciones:

- a) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas del lote ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres, ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía.

- b) Pública vehicular. En caso de que el predio tenga frente a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.
- c) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% hasta 3 metros de ancho en dirección de la pendiente, a partir de la cual se producirá el cambio de pendiente de máximo 18% (10°).
- d) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de 3 metros.
- e) Toda edificación que al interior del predio tenga más de veinte puestos de estacionamientos deberá instalar a la salida de los vehículos una señal de alarma de luz y de sonido. Esta será lo suficientemente perceptible a la vista y audición de los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.
- f) Los lugares destinados a estacionamientos para personas con 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 NTE INEN 2245.
- g) 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.
- h) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes. La pendiente de la rampa de acceso de la vía con la acera será desarrollada en máximo 0.60 m., a partir de los bordillos. No se permitirá la ocupación de aceras como estacionamientos de vehículos.

Artículo 105.- Requerimiento de estacionamientos según usos de suelo. - Los requerimientos mínimos de estacionamientos de vehículos livianos de acuerdo a los usos de la edificación se establecen en:

Cuadro 14 Número de estacionamientos requeridos de acuerdo al uso de la edificación.

Usos	Número de estacionamientos	Número de estacionamientos para visitas	Áreas complementarias y observaciones adicionales
Residencial			
Vivienda igual o menor a 65 m ² del área útil.	1 cada 2 viviendas.	1 cada 10 viviendas.	
Vivienda mayor a 65 m ² hasta 120 m ² de área útil.	1 cada vivienda.	1 cada 8 viviendas.	

Vivienda mayor a 120 m ² de área útil.	2 por cada vivienda.	1 cada 8 viviendas.	
Comercial y de Servicios			
Unidades de comercio individuales menores a 50 m ² . (hasta 2 unidades)	No requiere		
Comercios desde 51 hasta 250 m ² .	1 cada 50 m ² de área útil.		
Comercios desde 251 hasta 500 m ² .	1 cada 25 m ² de área útil.		
Comercios desde 501 hasta 1000 m ² .	1 cada 20 m ² de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios mayores a 1000 m ² .	1 cada 15 m ² de área útil.		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Salones o locales de venta de comida preparada, restaurantes.	1 cada 10 m ² de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Oficinas en general.	1 cada 50 m ² de área útil.	1 cada 200 m ² de área útil.	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas comerciales.	1 estacionamiento para vehículo pesado cada 200 m ² de construcción.	1 por cada 50 m ² 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 m ² de área útil.		10% del área del lote para espera y visitas.
Peñas, discotecas, bares, salones de banquetes y recepciones, cafés concierto.	1 cada 20 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² del área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.	1 cada 100 m ² del área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Hoteles.	1 cada 50 m ² del área útil.		
Casas de huéspedes, hostales, residenciales.	1 cada 100 m ² del área útil.		
Moteles.	1 cada 20 m ² de área útil.		

Oficinas de administración pública de carácter zonal, de ciudad y cantonal.	1 cada 30 m ² de área útil.		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.
Educación			
Educación inicial, educación básica, bachillerato unificado básico.	1 cada 120 m ² 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 m ² de área útil.		
Universidades, institutos de educación superior, escuelas de educación superior.	1 cada 30 m ² 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 m ² del área útil.		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.

Bibliotecas, museos y salas de exposiciones.	1 cada 40 m ² del área útil.		
Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.	1 cada 10 m ² de área útil.		
Salud			
Norma general.	1 cada 40 m ² del área útil.	60% para público.	
Bienestar Social			
Norma general.	1 cada 100 m ² del 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 m ² de terreno.	1 cada 500 m ² de terreno.	Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores en parque infantil, barrial, sectorial. Seis módulos para parques urbanos y cantonales.
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 cada 75 m ² de área útil.		
Gimnasios y piscinas.	1 cada 40 m ² del área útil.		
Plaza de toros, hipódromos, galleras, velódromos, pistas de patinaje.	1 cada 10 m ² de área útil.		
Religioso			
Norma general.	1 cada 10 m ² de área útil.		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.

Servicio de seguridad			
Norma general.	1 cada 50 m ² del área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Servicios Funerarios			
Funerarias.	1 cada 10 m ² de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Cementerio.	1 cada 20 m ² del área para sepultura.		
Servicio de Transporte			
Norma general.	1 cada 50 m ² de terreno.		
Industria			
Norma general.	1 estacionamiento para vehículo pesado cada 100 m ² de construcción.	1 por cada 100 m ² de construcción.	Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado. Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores.

Artículo 106.- Estacionamientos en la vía pública. - Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos en el Plan de Transporte y Movilidad del Cantón Rumiñahui.

Artículo 107.- Estacionamientos en sitios específicos abiertos (playas de estacionamientos).- El área de estacionamiento deberá estar estrictamente delimitada y señalizada. Los estacionamientos no deberán interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad, 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 2,50 metros.

Artículo 108.-Normas generales para la implantación de estacionamientos en las áreas de polígonos patrimoniales. - Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas del lote, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frente a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.
- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% hasta 3 metros en dirección de la pendiente, a partir del cual se producirá el cambio de pendiente de máximo 18%.
- El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros.
- No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes. La pendiente de la rampa de acceso de la vía con la acera será desarrollada en máximo 0,60 metros, construido a partir de los bordillos. No se permite la ocupación de aceras como estacionamientos de vehículos.

Todas las edificaciones deben cumplir con el número de estacionamientos (ver cuadro adjunto), a excepción de las edificaciones patrimoniales o predios que por sus condiciones específicas no tienen parqueaderos. En el momento de incremento del área edificada en las edificaciones patrimoniales, los propietarios deberán cumplir con la normativa de número de estacionamientos para el área incrementada. Con posibles alternativas cercanas.

Cuadro 15 Número de estacionamientos en áreas de polígonos patrimoniales.

Número Mínimo de estacionamientos requeridos	
Residencial	
Viviendas < 79m ²	1 por cada 2 viviendas
Viviendas = 81 a 159m ²	1 por cada vivienda
Viviendas > 160m ²	2 por cada vivienda
Comercial y oficina	
Hasta 75m ² de área útil	1 por cada 75m ²
Más de 75m ² de área útil	1 por cada 50m ² de exceso
Centros de comercio	1 por cada 30m ² de área útil
Equipamiento y servicios	
Educación Primaria y preprimaria	1 por cada aula
Educación Secundaria	1 por cada aula
Cultura, Culto y espectáculos públicos	1 por cada 25 localidades
Salud	1 por cada 4 camas

(60% para el público y 40% para el personal)	
Alojamiento	De acuerdo a las normas Ministerio – Turismo
Manufacturas	
Manufacturas domiciliarias	1 por cada 60 m ²
Manufacturas menores	1 por cada 50 m ² de exceso

Artículo 109.-Imposibilidad de provisión de estacionamientos en edificaciones existentes. - Para el caso de las edificaciones construidas sobre predios ya existentes cuyo frente es igual o menor a 9metros 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.

Artículo 110.- Compensación de estacionamientos. - En los procesos de edificación en los que por el tamaño o forma del lote, es imposible prever los estacionamientos requeridos, se deberá compensar el área de estacionamientos en dinero en función del avalúo catastral del año vigente para lo cual se seguirá el procedimiento establecido por la normativa que apruebe el GADMUR para el efecto.

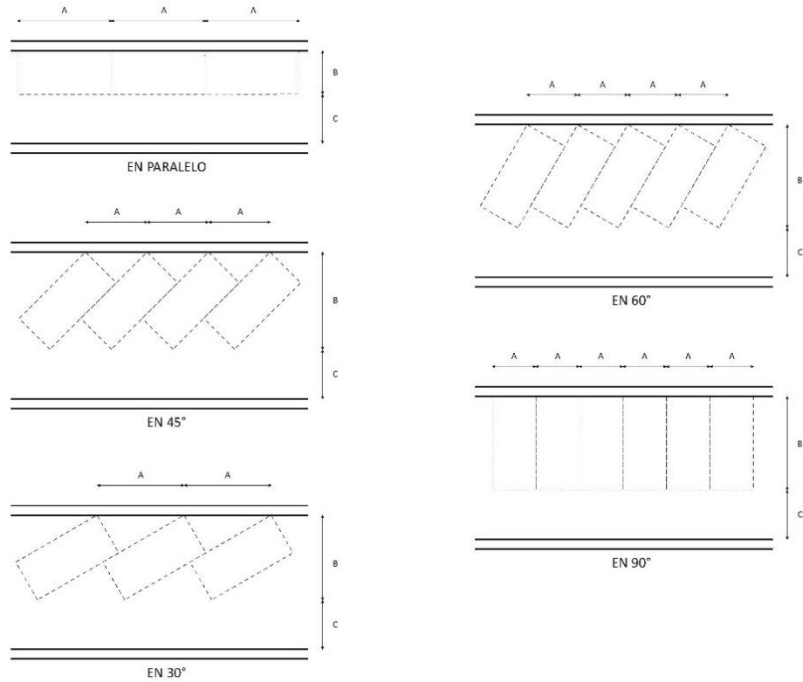
Artículo 111.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos de vehículos livianos. - Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán por la forma de colocación de estos y de acuerdo al siguiente cuadro:

Cuadro 16 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

Las dimensiones A, B, C se especifican para cada forma de colocación de los puestos de estacionamientos conforme al gráfico No. 16.

Grafico4 Alternativas de colocación de puestos de estacionamientos



Artículo 112.- Áreas mínimas de los puestos de estacionamiento para vehículos livianos. - Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales los anchos mínimos se regirán por las siguientes medidas:

Cuadro 17 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.	4,80 m. x 2,80 m.

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

- Ancho 3,50 m. = Área de transferencia 1,00 m. + Área para el vehículo 2,50 m.
- Largo 4,80 m.

Artículo 113.- Estacionamientos de vehículos pesados. - Se implementarán conforme a las dimensiones establecidas en el siguiente cuadro:

Cuadro 18 Dimensiones mínimas para estacionamientos de vehículos pesados

Norma general para dimensión de estacionamientos	
Longitud mínima de parqueo.	Longitud del vehículo + ancho de vehículo (2,6 m.) + 0,40 m. de tolerancia (camiones).
Camiones articulados.	Ancho mínimo de las circulaciones 6 metros.
Camiones rígidos.	Ancho mínimo de las circulaciones 9 metros.
Radio de giro.	26 metros.
Formas de estacionamiento.	30°, 45°, 60°, 90° y en forma paralela. Ver cuadro No. 19 Áreas mínimas de los puestos de estacionamientos de vehículos pesados.

Cuadro 19 Áreas mínimas de los puestos de estacionamientos de vehículos pesados.

Tipo de vehículo	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: Tractocamiones, semirremolques, remolques. A-ancho, L-largo, C-carril de circulación.														

Sección sexta Afectaciones y áreas de protección

Artículo 114.- Afectaciones. - Las afectaciones son limitaciones para el aprovechamiento urbanístico de uso, urbanización y edificación del suelo. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad. Las afectaciones que limitan los aprovechamientos urbanísticos de uso, urbanización y edificación son de tres tipos: por cuerpos de agua, por vías, por áreas verdes y por redes eléctricas.

Artículo 115.- Inmuebles que se puedan declarar de utilidad pública y/o afectación. - Se podrá declarar de utilidad pública los inmuebles que en la escritura original no tengan dimensiones ni superficie del área total, para lo cual se hará constar en el informe de afectación el área constante en los archivos de la dirección de Avalúos y Catastros del GADMUR.

En los inmuebles que tenga afectaciones y la superficie constante en la escritura original no concuerde con la superficie constante en los archivos de la dirección de avalúos y catastros, previo el trámite de declaratoria de utilidad pública deberá realizar la regularización o legalización de superficie.

Artículo 116.- Pago de Afectaciones.- En caso de afectaciones causadas por obra pública y desarrollos viales, áreas verdes, plantas de tratamiento de aguas residuales, proyectos educativos y otros, el GADMUR preverá a través de las Direcciones Técnicas responsables de los proyectos, el presupuesto respectivo en el POA por el valor equivalente a la afectación en el presupuesto para el siguiente año fiscal o en las reformas presupuestarias correspondientes, cuyo valor se establecerá con el Anuncio del Proyecto de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

En lo concerniente a afectaciones, expropiaciones y declaratorias de utilidad pública de diferente índole la Dirección de Procuraduría Síndica no es competente para requerir el presupuesto para el pago de las mismas, siendo competencia absoluta de las direcciones correspondientes y requirentes de las mismas.

Artículo 117.- Compensación por afectaciones menores.- En caso de que el GADMUR no cuente con presupuesto para el pago de afectaciones, conforme lo dispuesto en Art. 37 y 52 del Código Tributario, la Dirección Financiera podrá emitir NOTAS DE CRÉDITO a favor de los afectados, previo acuerdo entre el afectado y el GADMUR se podrá compensar las mismas previo a la emisión del respectivo acto administrativo por parte de la Dirección Financiera de conformidad a lo dispuesto en el Art. 340 del COOTAD, documento con el cual el afectado podrá cancelar impuestos, tasas, contribuciones especiales de mejoras y multas emitidas por el GADMUR.

Este crédito no tributario tendrá un plazo de vigencia de diez años, para cuyo efecto la Unidad requirente deberá emitir el informe técnico correspondiente acorde al Art. 124 del COA, en el cual se establezca con claridad el acuerdo al que han llegado las partes, el cual se realizará mediante ACTA DE ACUERDO de pago, mismo que deberá remitirse a la Dirección Financiera para la emisión del respectivo acto administrativo. Las notas de crédito podrán ser hereditarias por parte de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, asimismo podrán ser endosables por una sola ocasión, cuestión de la cual se llevará constancia en la municipalidad.

En caso de pérdida el usuario podrá solicitar una copia certificada de la Nota de Crédito adjuntando la declaración juramentada.

Cuadro 20. Montos mínimos para afectaciones

Monto Máximo de Afectación	N/C	EFFECTIVO
0 - \$5.000	VALOR TOTAL A 10 AÑOS	
\$5.000 – \$10.000	50%	50%

La parte en efectivo que se deberá cancelar y no se encuentre presupuestado se deberá considerar en la reforma correspondiente o en el presupuesto del siguiente año.

Para el caso de afectaciones superiores a \$ 10.000,00 se podrá proceder a su cancelación con la reforma presupuestaria correspondiente, o acogerse a lo que determina el artículo 118 de esta ordenanza.

Artículo 118.- Posibilidad de tramitar aprovechamientos del suelo en predios con procesos de afectación.- En los trámites de declaratoria de propiedad horizontal, fraccionamientos, particiones, subdivisiones, integraciones inmobiliarias, reestructuraciones parcelarias, programas de urbanización y de vivienda de interés social, áreas verdes, plantas de tratamiento de aguas residuales, proyectos educativos en los que exista afectaciones por cuerpos de agua, por vías, por áreas verdes y por redes eléctricas; y, que no cuenten todavía con la suscripción e inscripción de la escritura de transferencia de dominio por declaratoria de utilidad pública, pueden tramitar distinto tipo de aprovechamientos urbanísticos del suelo mediante el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística, de conformidad a lo establecido en los artículos 45, 46 y del 48 al 53 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y los artículos 35 al 40 del Reglamento a la LOOTUGS.

La iniciativa de esta Unidad de Actuación Urbanística puede ser presentada al GADMUR por el o los propietarios de los inmuebles afectados, por un agente externo que llegue a un acuerdo con los propietarios, o por cualquier nivel de gobierno, ajustados siempre a las determinaciones y asignaciones urbanísticas señaladas en esta ordenanza para el polígono de intervención territorial al que corresponde el inmueble.

La Dirección de Planificación verificará y controlará que el proyecto de Unidad de Actuación Urbanística cumpla con las siguientes obligaciones, condiciones y requisitos:

- Copa certificada del acto de declaratoria de utilidad pública, donde se determine la individualización del bien o bienes y los fines a los que se destinará.
- Informe de la Dirección de Planificación sobre las determinaciones, asignaciones y estándares urbanísticos: uso, ocupación y edificabilidad del bien inmueble, según el polígono de intervención territorial que le corresponda.
- Certificado del registro de la propiedad.
- Informe de valoración de la afectación.

- Certificación presupuestaria de la existencia y disponibilidad de los recursos para proceder a expropiación.
- Cuadro de nuevas áreas producto del proceso afectación.
- Proyecto arquitectónico, de urbanización, o de fraccionamiento o de reestructuración, de conformidad a lo especificado en esta ordenanza.
- Definición del o de los instrumentos de gestión a utilizarse.
- Propuesta de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Proyecto de Convenio.

De ser el caso y mediante resolución la Dirección de Planificación aprobará la Unidad de Actuación Urbanística en el plazo máximo en seis meses desde la presentación de todos documentos antes señalados

Parágrafo primero

Afectaciones y protección de cuerpos de agua

Artículo 119.- Áreas de afectación y protección por cuerpos de agua. -Comprenden las áreas colindantes a ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo, redes de agua, colectores y otros cuerpos de agua en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones y que constituyen áreas de protección para la conservación ambiental y paisajística. Estas áreas están contenidas con sus dimensiones en el siguiente cuadro:

Cuadro 21 Franjas de afectación por cauces de agua.

Curso de agua	Área urbana Franja (medidos horizontalmente)	Área rural Franja (medidos horizontalmente)
Río Santa Clara	25 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Río San Pedro	25 metros a cada lado, medidos desde orilla del río en la cota de máxima crecida.	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Río Pita	25 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Otros ríos	10 metros a cada lado, medidos desde orilla del río en la cota de máxima crecida.	25 metros a cada lado, medidos desde orilla del río en la cota de máxima crecida.
Quebradas o taludes con pendiente mayor a 27°	10 metros, medidos desde el borde superior a cada lado de la quebrada.	15 metros a cada lado, medidos desde borde superior de quebrada.
Red matriz de agua potable	5 metros a cada lado, desde el eje de la red matriz de agua potable.	5 metros a cada lado, desde el eje de la red matriz de agua potable.
Línea o canal de conducción de agua	5 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de la línea o canal de conducción de agua.	10 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de la línea o canal de conducción de agua.

Red colectora de alcantarillado	5 metros a cada lado, desde el eje de la red colectora de alcantarillado.	5 metros a cada lado, desde el eje de la red colectora de alcantarillado.
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.	5 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje del canal de riego.

Artículo 120.- Usos y especificaciones en áreas de protección. - Las franjas de afectación para la protección de los cauces hídricos serán destinadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Cuando un cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o con una inclinación mayor a 27° (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 10 metros a cada lado medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

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.

En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse únicamente vías, estacionamientos de visitas al aire libre, áreas verdes recreativas comunales adicionales siempre y cuando presten condiciones de seguridad, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.

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

Las empresas o direcciones de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no

ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico en materia ambiental.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro cantonal, previo el informe de Gestión de Riesgos Municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo 121.-Cauces inactivos. - Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas, y se prohíbe la generación de rellenos.

Artículo 122.- Taludes. - Cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará dependiendo del grado de inclinación del talud el retiro mínimo de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Artículo 123.- Franjas de protección en taludes de quebradas. - Cuando la pendiente de un talud de quebrada sea mayor a 27° y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes la franja de protección será de 10 metros medidos horizontalmente desde el borde superior de quebrada.

- a) En caso de que la pendiente de talud tenga más de 27° (50%) y sea inestable la franja de protección será de 15 metros.
- b) En caso de que la pendiente de talud tenga menos de 27° (50%) y sea inestable la franja de protección será de 10 metros.
- 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 5 metros y no requieran obras de ingeniería para sustentabilidad 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 5 metros 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.

Parágrafo segundo

Afectación por vías

Artículo 124.- Áreas de afectación por vías. -Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Cuadro 22 Afectación de vías

Nombre de la vía	Afectación a cada lado desde el eje
E35 área urbana	25 metros más retiro de construcción
Antonio Tandazo-Loreto-vía a Loreto	7 metros más retiro de construcción
Gral. Enríquez -vía a Cotogchoa	7 metros más retiro de construcción
Lucas Tipán- vía Enkador- San Fernando	6 metros más retiro de construcción

En los nuevos tramos viales, o en ejecución, tanto en área urbana como rural, la Dirección de Planificación Territorial establecerá las afectaciones correspondientes.

Parágrafo tercero

Áreas de afectación por redes eléctricas

Artículo 125.- Áreas de afectación por redes eléctricas primarias. -Son áreas que se destinan a la conservación de las redes de servicios eléctricos existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación en las mismas. En las redes eléctricas de alta tensión se deberán respetar las siguientes franjas de afectación:

Cuadro 23 Afectación por redes eléctricas primarias

Voltaje	Ancho total de la franja	Distancia desde el eje
69 Kv	16 m.	8 m.
138 Kw	20 m.	10 m.
230 Kw	30 m.	15 m.

500 Kw	60 m.	30 m.
--------	-------	-------

Adicionalmente y de acuerdo a la resolución Nro. ARCONEL - 018/18, se observarán las siguientes distancias:

1. Distancias de seguridad a edificaciones.
 - Distancia de seguridad de conductores a edificaciones.-Las distancias verticales y horizontales, para conductores desnudos en reposo (sin desplazamiento del viento) se muestran en el siguiente cuadro.

Cuadro 24 Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones. (Distancia en metros)

Distancias mínimas de seguridad hr.		Conductores 0 a 750 V.	Conductores 750 a 22 kV.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 0V-750V.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 750V-22kV.
		M	M	M	M
Edificios	Horizontal a paredes, ventanas y áreas accesibles a personas.	1.7 (A,B)	2.3 (A,B)	1.5 (A)	2.0 (A)
	Vertical arriba o abajo de techos y áreas accesibles a personas y vehículos, además de vehículos pesados.	3.2	3.8	3.0	3.6
	Vertical arriba de techos accesibles al tránsito de vehículos pesados.	5.0	5.6	4.9	5.5
Horizontal		1.7 (A,B)	2.3 (A,B)	1.5 (A)	2.0 (A)
Anuncios chimeneas	Vertical arriba o abajo de cornisas y otras superficies sobre las cuales pueden caminar personas.	3.5	4.1	3.4	4.0

Vertical arriba o abajo de otras partes de tales instalaciones.	1.8 (A)	2.3	1.7	2.45
---	---------	-----	-----	------

Hr: Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor está en reposo.

Partes energizadas: Conductores, barras, terminales o componentes eléctricos sin aislar o expuestos que pueden producir cargas eléctricas.

Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

- a) Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0,60 metros.
- b) Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1,10 metros.
- c) Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 Kv, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1,40 metros.
 - Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones, excepto puentes bajo viento. (Distancia en metros).

Las distancias en reposo (Hr) del cuadro anterior son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento de 29 kg/m², se podrán reducir a los valores mínimos especificados en el siguiente cuadro.

Cuadro 25 Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones, bajo viento. Distancia en metros)

Conductor o Cable	Distancia de seguridad horizontal Hw (fig. No.2) en el caso de desplazamiento de viento
Conductores (0 a 750 V)	1.1
Conductores (750 a 22 kV)	1.4

- Distancia de conductores a otras estructuras de soporte

Los conductores y cables que pasen próximos a estructuras de alumbrado público, de soporte de semáforos o de soporte de una segunda línea, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancia no menores de las siguientes.

Cuadro 26 Distancia de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte (Distancia en metros)

	Con viento		Sin viento
Distancia Horizontal	0 - 750 V	22 kV	Hasta 50 Kv
	1.1	1.4	1.5 ³
Distancia Vertical	0 a 22 kV		22 - 50 kV
	1.4 ⁴		1.7

³ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.9 m.

⁴ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.6 m.

⁵ Se exceptúan de esta distancia, en caso que cumpla una de las siguientes condiciones.

- Distancias de seguridad conductores adheridos a edificaciones

Cuando se tenga el caso que, conductores de suministro estén permanentemente fijos a un edificio u otra instalación, tales conductores deben tener los siguientes requisitos:

- a) Los conductores de acometida entre 0 a 750V, deben estar cubiertos o aislados sobre los 750V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros.
- b) Conductores de más de 300V (fase-tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesible.
- c) Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0,75 metros.
- d) Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:

- Separación vertical de 3 metros. desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa.
- Separación de 0,90 metros. en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.

2. Obras de infraestructura.

- Distancias de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo, carreteras, vías férreas y superficies con agua.

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, agua y parte superior de rieles de vías férreas y deben ser como mínimo las indicadas en el siguiente cuadro:

Cuadro 27 Distancia mínima de seguridad vertical de conductores sobre vías férreas, el suelo o agua. Distancia en metros.

Naturaleza de la superficie bajo los conductores	Conductores de 0-750 V.	Conductores de 750 V a 22 kV.
Vías férreas	7.5	8.1
Carreteras, calles, caminos y otras áreas usadas para tránsito	5.0	5.6
Aceras o caminos accesibles solo a peatones	3.8	4.4
Agua donde no está permitida la navegación	4.6	5.2
Aguas navegables incluyendo lagos, ríos, estanques, arroyos, y canales con un área se superficie sin obstrucción de:		
a) Hasta 8 km ²	5.6	6.2
b) Mayor a 8 hasta 80km ²	8.1	8.7
c) Mayor de 80 hasta 800 km ²	9.9	10.5
d) Arriba de 800 km ²	11.7	12.3

Sección séptima Construcciones sismo resistentes

Artículo 126.-Normas aplicables. - Los diseños estructurales de toda edificación u obra, observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) debiendo además observar lo siguiente:

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

Sección octava Prevención contra incendios

Artículo 127.- Disposiciones de prevención. - Todas las edificaciones que se ejecuten en el Cantón Rumiñahui deberán sujetarse a las disposiciones que se detallan a continuación:

- 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.
- 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.
- 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.
- Los edificios que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.
- 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 GADMUR así como, a inspecciones posteriores por parte del Cuerpo de Bomberos, para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Sección novena Conservación y protección de edificaciones patrimoniales

Artículo 128.- Obras de intervención para la conservación y protección de las edificaciones patrimoniales. - Es obligatorio y permanente el adecuado mantenimiento y preservación de los bienes inmuebles patrimoniales incluyendo todos sus bienes muebles y obras de arte que lo integran, para sus propietarios, custodios o administradores, aunque estos bienes se encuentren arrendados o en cualquier otra forma de tenencia. Para el mantenimiento de estas edificaciones se observará:

- a) El mantenimiento de las fachadas, cerramientos y culatas, incluidos la adecuada canalización de las instalaciones eléctricas, electrónicas y sanitarias, así como su reparación y pintura, deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años.
- b) Por ningún concepto se permite pintar los zócalos ni ningún otro elemento de piedra de los inmuebles patrimoniales.

Sección décima Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 129.- Supresión de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad. - 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. En los espacios públicos existentes, se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera arquitectónica que impida la libre circulación de personas con discapacidad.

Sección décima primera Normas para las edificaciones

Artículo 130.- Implantación de las edificaciones. - La implantación de las edificaciones se sujetarán a lo dispuesto en esta ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Cantón Rumiñahui.

Artículo 131.- Características y dimensiones especiales de altura de edificación. - Para la edificación se observarán las siguientes características especiales relacionadas con la altura de edificación:

- a) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno en todas las direcciones de su topografía.
- b) En edificaciones para uso residencial la altura mínima permitida es de 2,30 metros.
- c) El mezanine se contabiliza como piso.
- d) En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta
- e) La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3,50 metros, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones de infraestructura que demande el proyecto, respetando la altura mínima del local o entre piso establecidos en las normas de arquitectura y urbanismo. En ningún caso, esta 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.
- f) En zonas de uso industrial la altura de edificación de las naves o galpones industriales se medirá desde el piso hasta el cumbrera de la cubierta.

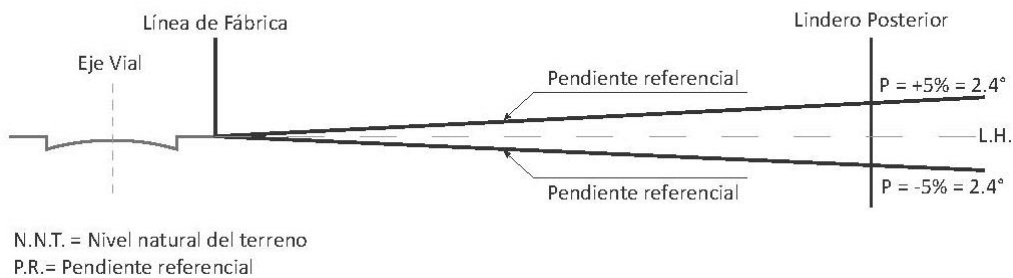
Artículo 132.- Altura del local. -La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

Artículo 133.- Edificaciones en bloques. -En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación.

Artículo 134.- Altura de edificación en terreno plano y en pendientes menores a 27°. - Se considera como terreno plano el que posea una pendiente de hasta cinco por ciento a partir del nivel de la acera. En terrenos planos o con pendientes positivas o negativas, menores a 27° (50%), la altura de edificación se medirá sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario según la forma de ocupación, desde el ni el natural del terreno con una tolerancia máxima de un metro (1,00 m.), hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación.

Gráfico5 Pendientes del terreno plano



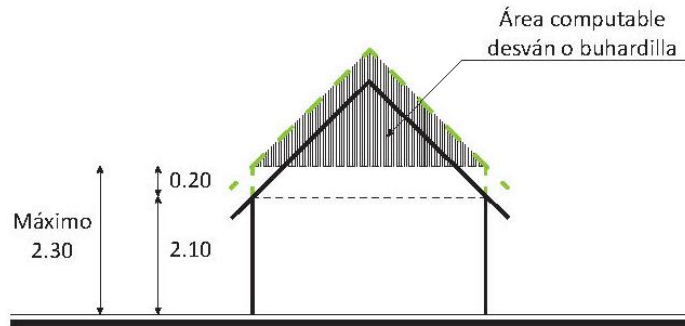
Artículo 135.- Altura de entresijos. - En todos los casos la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural de mayor descuelgue.

La altura mínima de cualquier entresijo es de 2,30 metros.

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

El mezanine se cualificará para el cálculo de número de pisos y/o altura de edificación.

Gráfico6 Altura de entrepisos



Artículo 136.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial. -Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos todo terreno contará con un levantamiento topográfico, 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.

Gráfico7 Pendiente referencial en terrenos regulares

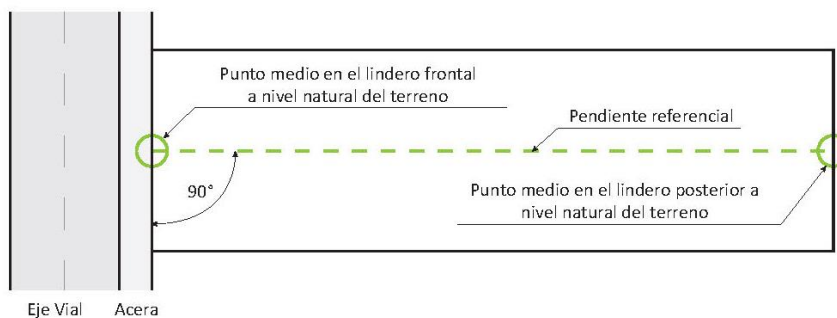


Gráfico8 Pendiente referencial en terrenos irregulares

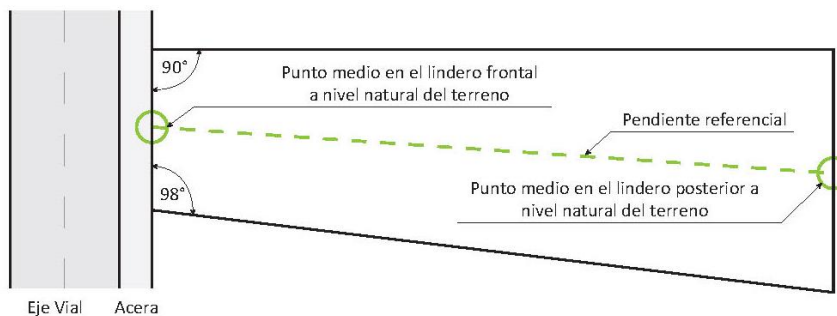


Gráfico9 Pendiente referencial

referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo

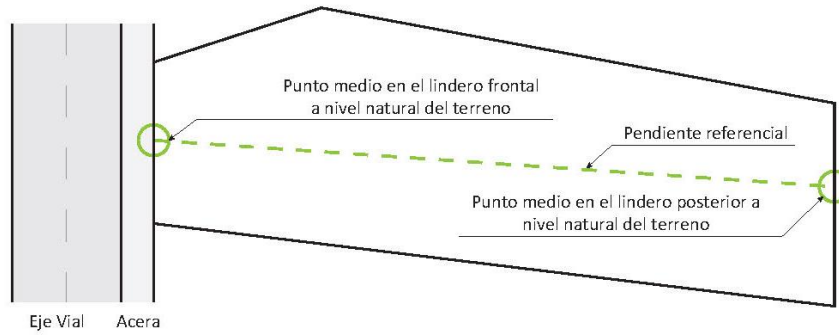


Gráfico10 Pendiente referencial en terrenos irregulares en corte

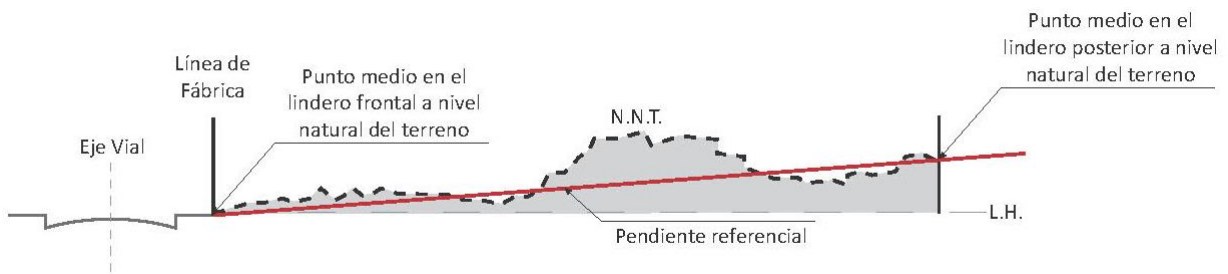
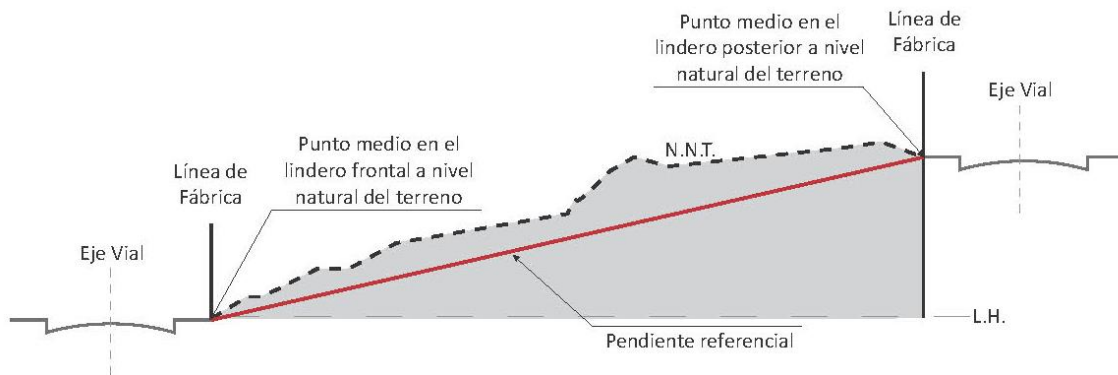


Gráfico 11 Corte de pendiente referencial entre vías



En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se establecerá trazando una perpendicular desde el punto medio del frente hasta la intersección con el límite posterior del terreno.

Artículo 137.- Altura de edificaciones en terrenos con pendientes. - En terrenos con pendientes positivas o negativas, la edificación podría solucionarse de la siguiente manera:

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.

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

Gráfico12 Edificaciones elevadas sobre nivel natural

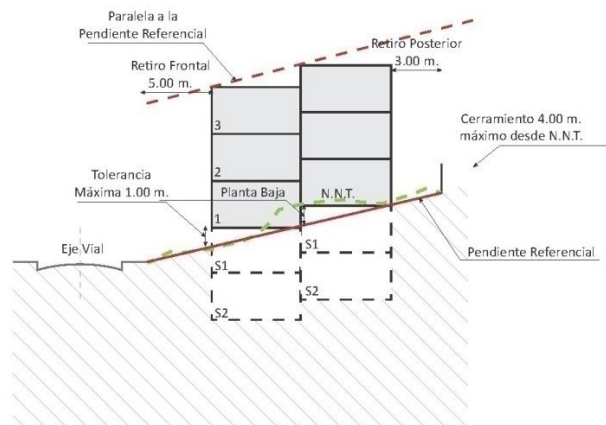


Gráfico13 Edificaciones excavadas sobre nivel natural

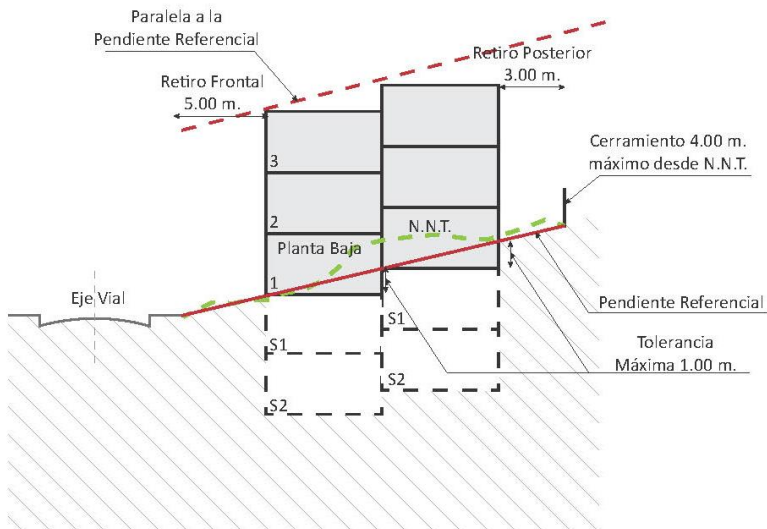
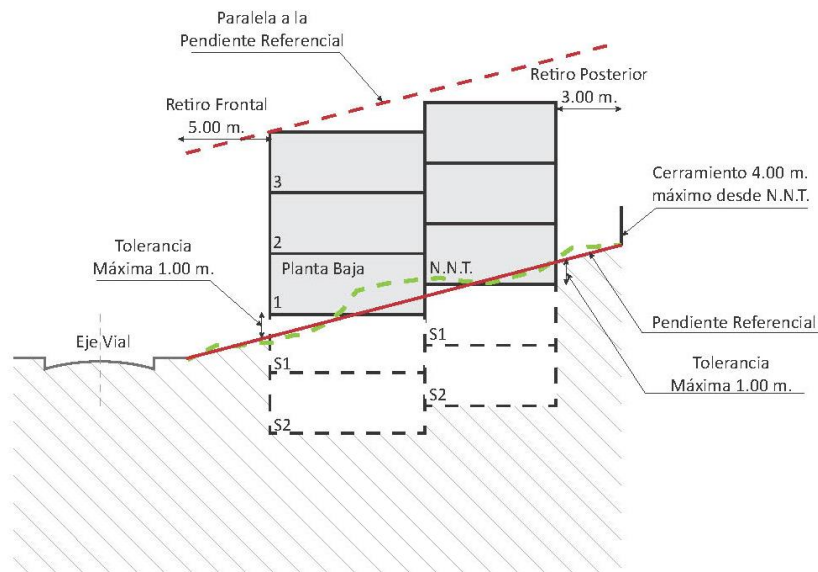
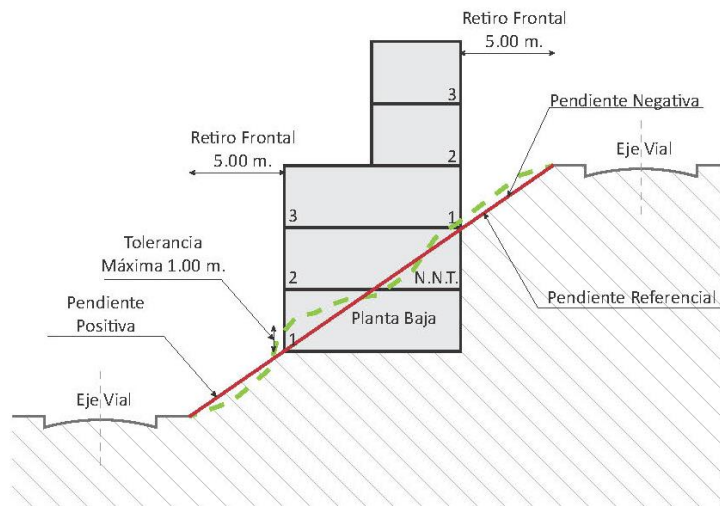


Gráfico14 Edificaciones elevadas y excavadas sobre nivel natural



b) Sobre plataformas aterrazadas.- Cada plataforma define un bloque de construcción. Los cortes o excavaciones para conformar las plataformas no superarán los seis metros (6,00 m.) en el talud vertical, 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 de la Licencia de Construcción.

Gráfico15 Implantación de edificaciones con retiro frontal en pendiente positiva o negativa



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 (1,00 metro) hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación.

Gráfico16 Implantación de edificaciones sin retiro frontal en pendiente positiva

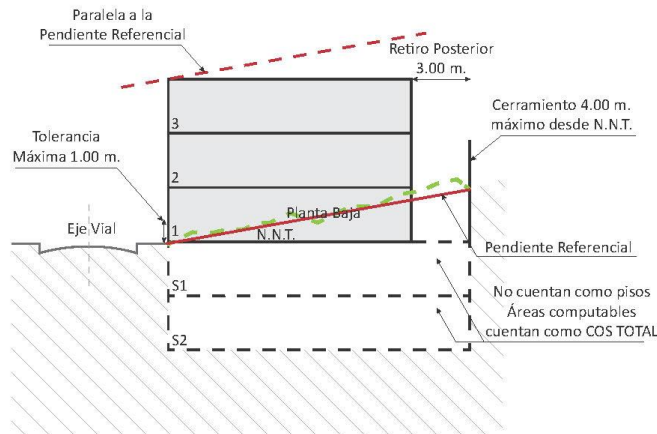


Gráfico17 Implantación de edificaciones sin retiro frontal en pendiente negativa

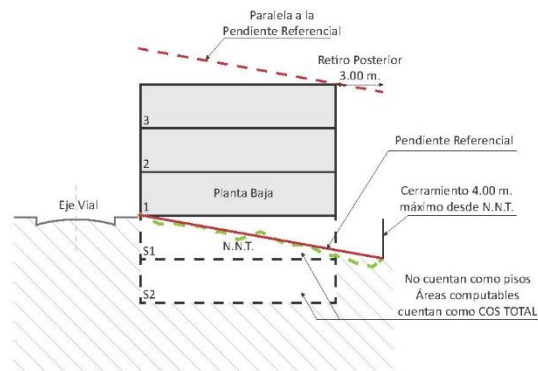
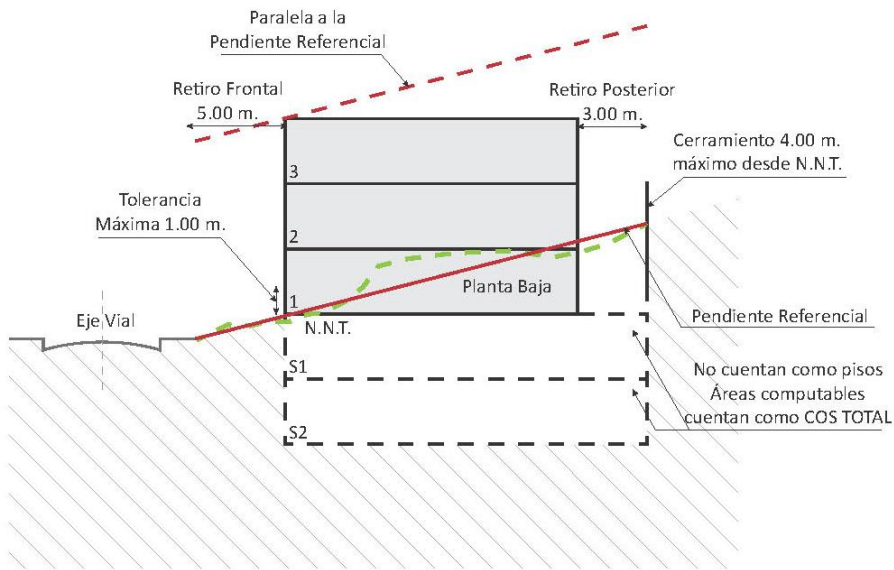


Gráfico18 Implantación de edificaciones con retiro frontal en pendiente positiva



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.

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).

d) Para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS), en edificios aterrizados se consideran todos los niveles de planta baja definidos al interior del terreno.

Gráfico19 Edificaciones aterrizadas (3 bloques)

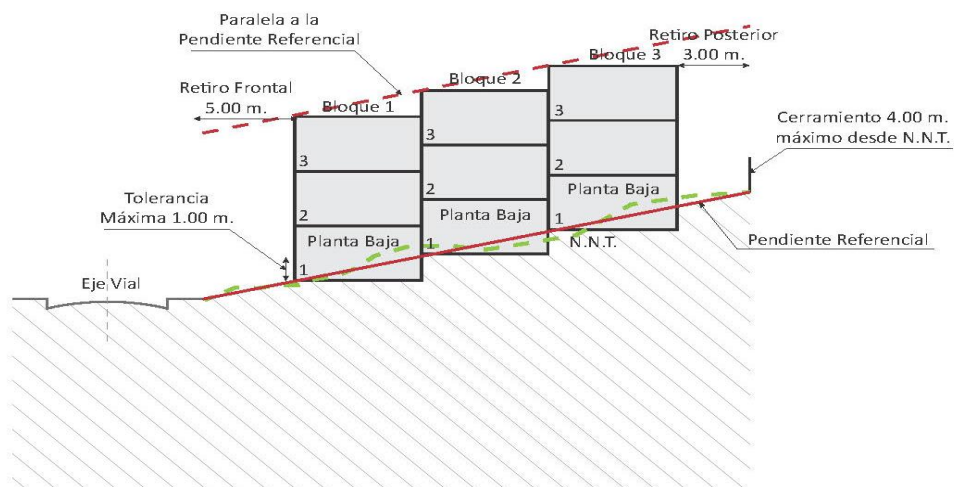


Gráfico20 Edificaciones aterrazadas (2 bloques)

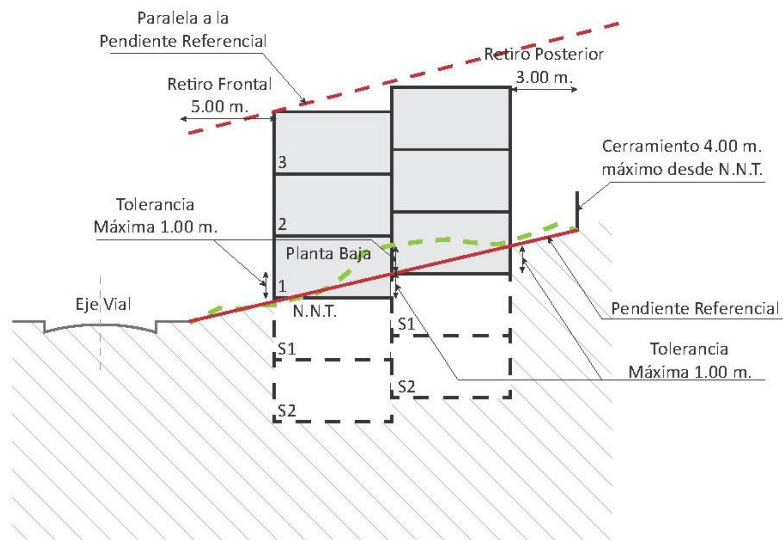
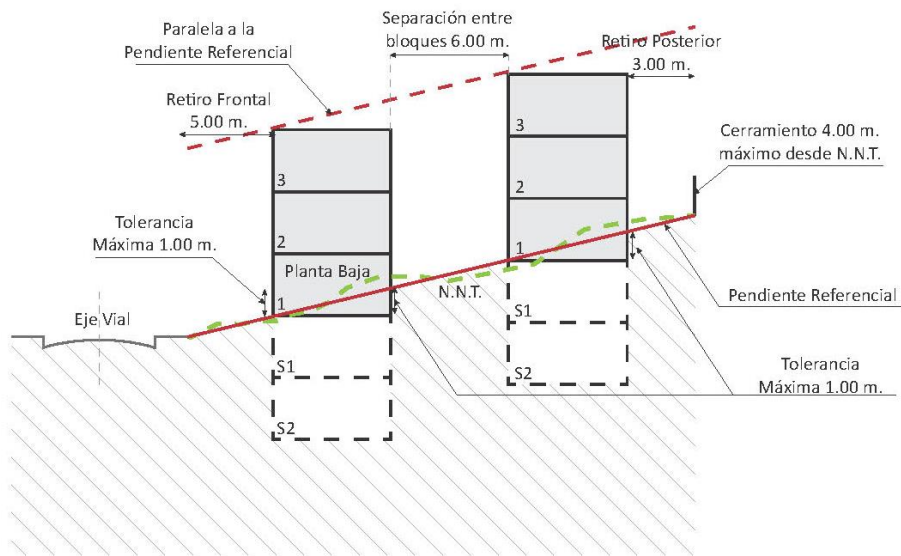


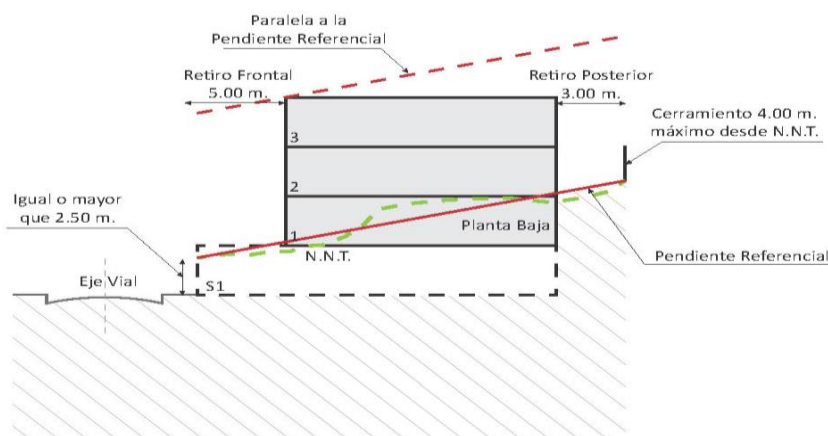
Gráfico21 Edificaciones aterrazadas con bloques separados



- 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 computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja pueden ocupar los

retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. Esta norma no es aplicable en las zonas con uso múltiple.

Grafico22 Implantación de edificaciones aterrazadas en pendiente positiva con N.N.T. igual o mayor que 2.50 m. sobre la rasante de la vía



f) En terrenos con pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50 m. 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 6,00 m. 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 mixto o múltiple.

Gráfico23 Implantación de edificaciones aterrazadas en pendiente negativa con N.N.T. igual o mayor que 2.50 m. sobre la rasante de la vía

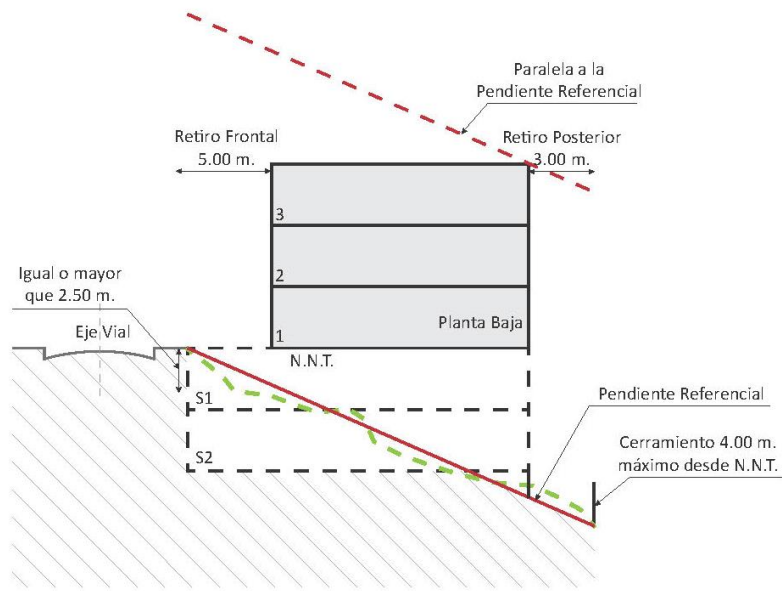
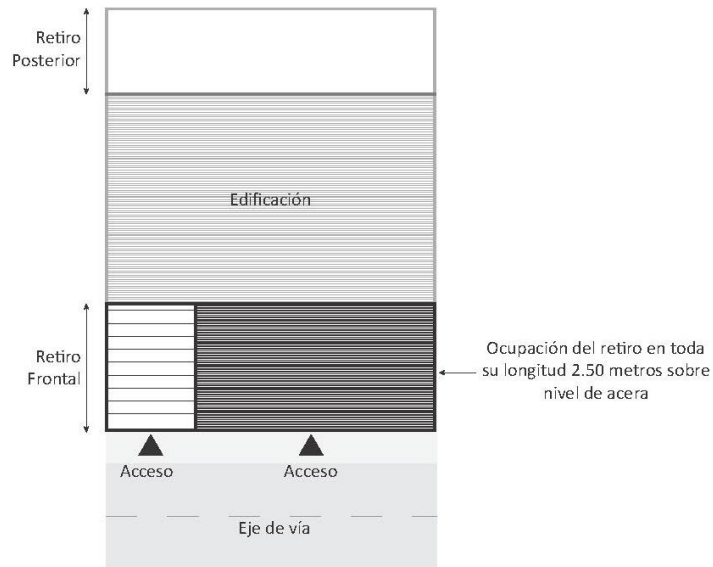
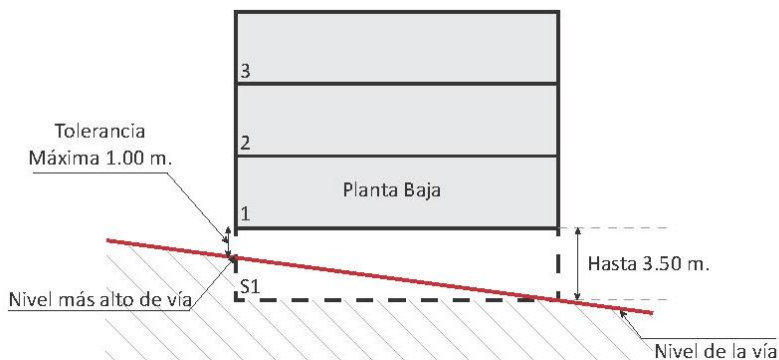


Gráfico24 Implantación de edificaciones aterrazadas con retiro frontal



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 (1,00 m.), 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 3,50 m., respetando los retiros reglamentarios. La altura de edificación se medirá a partir del nivel más alto de la tolerancia señalada.

Gráfico25 Implantación de edificaciones con frente a vías inclinadas



En ejes de uso mixto 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 deberá respetar la altura máxima permitida y podrá tener un volumen construido como traslape entre bloques de un máximo de 50% del área de terraza, libre sobre el otro bloque; se retirarán la longitud mínima equivalente a un retiro en cada bloque, medidos desde la fachada frontal de cada bloque. El proyecto 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 terrenos vecinos de niveles más bajos.

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

Artículo 138.- Volados y balcones. - La construcción de volados 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 2,00 m. sobre el retiro frontal.
- b) En los lotes cuya zonificación no tiene retiro frontal a la línea de fábrica tipo D, se permite voladizos y balcones de hasta un 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 1.5 m. Si la vereda tiene el hando menor a 1.5m, el ancho del voladizo no será mayor a 2/3 del ancho de la acera.

- c) Con excepción de lo especificado en la ordenanza especial de Centro Histórico no se permiten voladizos y balcones para los siguientes casos:
- Cuando las vías son menores a 10,00 m. o se consideren como pasajes peatonales, escalinatas.
 - Cuando las construcciones estén cerca, a menos de 1,50 m. de distancia de las líneas de distribución de la red eléctrica no se permitirán voladizos o balcones, de ningún tipo.
- d) Sobre los retiros laterales y posteriores, no se permiten voladizos y balcones de ningún tipo, excepto sobre franjas de protección de quebradas, riberas de ríos y espacios del predio que no formen parte de los retiros mínimos establecidos en el cuadro de Normas de ocupación del suelo, en cuyo caso pueden tener un volado máximo de 2,00 m.

En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones no superará el COS y COS TOTAL fijado por la zonificación respectiva

Artículo 139.- Culatas. - Todas las culatas de las edificaciones deben tratarse con materiales de acabados concordantes a las otras fachadas.

TITULO III GESTION DEL SUELO CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 140.- Gestión del suelo. - La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo en función de lo establecido en el PUGS y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios. La gestión del suelo comprende principalmente la aplicación de instrumentos de gestión, el desarrollo de planes urbanísticos complementarios y, los procesos de habilitación, control y sanciones.

Artículo 141.- Gestión institucional para habilitar el suelo y la edificación. - Para la habilitación del suelo y la edificación, el GADMUR cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos o licencias de urbanizaciones, fraccionamientos agrícolas y urbanos, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones.
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.
- c) Coordinar lo establecido en las disposiciones provinciales, parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Artículo 142.- Informes para ocupar, habilitar y la edificación del suelo. - Los instrumentos de información básicos para la ocupación, habilitación y edificación del suelo son:

- Informe de Normas Particulares (INP)

- Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 143.- Informe de Normas Particulares (INP).- El Informe de Normas Particulares es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constaran los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, número de clave catastral, superficie y áreas construidas del predio.
- b) Clasificación del suelo
- c) Uso del suelo general, específicos
- d) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: tamaño mínimo del lote y de su frente.
- e) Especificaciones obligatorias para la ocupación y edificación, tales como: altura máxima, coeficientes de ocupación, área libre mínima, retiros obligatorios.
- f) Afectaciones: viales, riesgos, hídrica y servidumbres de ser el caso

El Informe de Normas Particulares será emitido por la Dirección de Planificación Territorial, tendrá vigencia por 2 años o mientras se mantenga la zonificación del polígono y demás determinantes urbanísticos de la zonificación. Este informe no confiere derechos subjetivos, así como tampoco derechos adquiridos, es un documento que refleja la información de los datos contenidos en la planificación urbanística del Cantón.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la asignación del aprovechamiento del suelo, potestad exclusivamente del Concejo Municipal.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Artículo 144.- Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo. - Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del Cantón Rumiñahui. El Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expidan, será concordante con los aprovechamientos urbanísticos asignados en cada polígono de intervención y con la categorización del CCAN y será otorgado por la Dirección de Planificación Territorial.

CAPITULO II INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Sección primera Generalidades

Artículo 145.- Instrumentos de gestión del suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas complementarias al PUGS, que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión complementaria del suelo se realizará a través de los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Sección segunda Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios

Artículo 146.- Objetivo. - El instrumento para promover el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de una operación urbanística y de gestión del suelo específica entre actores públicos y privados en función de las cargas asumidas, es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 147.- Unidades de actuación urbanística. - Constituyen áreas de gestión del suelo conformada por uno o varios inmuebles, delimitadas en un plan parcial que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, que tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, facilitar la dotación y funcionalidad de servicios de infraestructura pública, de las obras de los sistemas públicos de soporte como la vialidad, equipamientos, espacio público, con cargo a sus propietarios mediante esquemas de gestión asociada de los propietarios que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes.

Artículo 148.- Alcance y procedimiento. - La Unidad de Actuación Urbanística se aplicará en los siguientes casos: en suelo urbano en el caso de que el tratamiento sea en consolidación, renovación mejoramiento integral o desarrollo; en suelo rural de expansión urbana dentro del PUGS o de un plan parcial que las delimite y transforme este suelo rural de expansión urbana a urbano.

Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por los propietarios del suelo incluido dentro de estas y por la administración pública o por una persona natural o

jurídica pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

No podrá ser desarrollada para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

Para las unidades de actuación urbanística se seguirá el siguiente procedimiento:

- El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística se lo hará mediante un acto legislativo local con los procedimientos requeridos para la aprobación de una ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

Una vez aprobada la Unidad de Actuación Urbanística, se extenderá un solo acto administrativo por parte del Alcalde para la habilitación de suelo (licencia de subdivisión), se debe además contemplar la transferencia de las áreas de cesión: vías, zonas verdes, porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan. Los efectos que produce una Unidad de Actuación Urbanística son los siguientes:

- La Unidad de Actuación Urbanística implicará la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, así como la determinación de las obligaciones que les corresponden.
- Para esta etapa, los propietarios del suelo o el municipio presentarán un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.
- Una Unidad de Actuación Urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.
- Una Unidad de Actuación Urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial otorga.
- Cuando una Unidad de Actuación Urbanística sea de iniciativa de los propietarios de suelo se requerirá por lo menos del acuerdo del 51% de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y cargas; caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GADMUR proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alcuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Sección tercera

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Artículo 149.- Objetivo. - Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y

predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Parágrafo primero

Reajuste de terrenos o reestructuraciones parcelaria

Artículo 150.- Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos o reestructuración parcelaria, permite agrupar varios predios, con el fin de corregir el trazado o linderación de parcelas defectuosas, reestructurarlas con una subdivisión nueva en correspondencia con el planeamiento urbanístico y generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención.

El reajuste de terrenos o reestructuración parcelaria puede ser promovida por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, deberán garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 151.- Alcance y procedimiento. - El reajuste del terreno puede ser realizado en todo el suelo urbano y en zonas rurales a excepción de la zona de protección ecológica previo la formulación del plan parcial.

Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El reajuste de terrenos estará dentro de una unidad de actuación urbanística legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, para la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.
2. Una vez obtenida la integración, el ejecutivo del GADMUR deberá proceder al acto administrativo de fraccionamiento el cual dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios resultantes del reajuste, así como para inscribir.
3. Este acto, además, servirá para inscribir en el Catastro y en el Registro de la Propiedad, las áreas de cesión determinadas a favor del GADMUR, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.
4. La reestructuración de lotes de terreno producirá automáticamente la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, esta reestructuración estará en función del lote mínimo y el frente mínimo establecido para el sector por la zonificación del PUGS.

Parágrafo segundo

Integración inmobiliaria o parcelaria

Artículo 152.- Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria tiene la finalidad de consolidar dos o más lotes de terreno en uno de mayor cabida acumulada y permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 153.- Alcance y procedimiento. - La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS, si no existiera Unidad de Actuación Urbanística, y fuera necesario integrar predios, se procederá de acuerdo a lo que establece el COOTAD en el artículo 483.

Parágrafo tercero

Urbanizaciones y fraccionamientos

Artículo 154.- Urbanización. - Se considera como urbanización la división de un terreno en más de diez lotes que tiene implícita la obligación por parte del propietario o urbanizador, de la entrega como mínimo del quince por ciento (15 %), del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, y la dotación de obras de vías e infraestructura de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, electricidad y telecomunicaciones (soterradas).

Toda Urbanización debe sujetarse al Plan Vial Cantonal y a la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento aprobados por las Direcciones respectivas.

Las obras de infraestructura a ser ejecutadas por el urbanizador, se sujetarán a los diseños, especificaciones técnicas y cronograma valorado de ejecución de obras que hubieren sido aprobados por la Dirección de Planificación Territorial y la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, en la emisión de la correspondiente Licencia Urbanística, en la cual se establecerá los plazos de inicio y terminación de las obras de infraestructura que serán entregadas al GADMUR cuando las obras se encuentren terminadas, de conformidad al acta entrega de recepción definitiva, suscrita entre el urbanizador y el GADMUR.

Artículo 155.- Fraccionamiento urbano. –Consiste el proceso de división en suelo urbano de un terreno hasta diez lotes con frente a una vía pública más las áreas verdes y vías de ser el caso correspondiente al quince por ciento (15%), del área útil del terreno, mismo que será considerado como lote municipal destinado para áreas verdes y comunales.

En suelo urbano los fraccionamientos pueden ser: con ejecución de obras viales y de infraestructura; sin obras viales y de infraestructura y en predios inventariados con condiciones específicas.

Todo proyecto de fraccionamiento en suelo urbano deberá proveerse de servicios básicos, y el tipo de calzada de ser requerido será definido por la Dirección de Planificación Territorial.

Se exigirá la presentación del cronograma valorado de las obras a ejecutarse por parte del proyectista en los términos previstos en esta Ordenanza, en dicho cronograma obligatoriamente deberá estar incluido el tiempo que requiere el urbanizador para efectuar el equipamiento comunitario."

En caso de fraccionamientos con vía interna, el propietario presentará la Propuesta Urbanística a nivel de Anteproyecto, el mismo que se constituirá en un documento habilitante, para elaborar y tramitar la Aprobación del Proyecto Hidrosanitario en la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del GADMUR. El Proyecto Hidrosanitario aprobado se adjuntará para la aprobación del Proyecto Definitivo del fraccionamiento.

Artículo 156.- Fraccionamiento agrícola. – Se considera fraccionamiento agrícola, el que se ejecuta en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, terrenos que superan el 30% de inclinación y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Ordinariamente se permite el fraccionamiento agrícola en un máximo de diez lotes resultantes, y el Concejo Municipal podrá autorizar un mayor aprovechamiento en más lotes, previo el reparto de cargas y beneficios, o concesión onerosa de derechos.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a las disposiciones del artículo 471 del COOTAD.

Artículo 157.- Fraccionamiento de Hecho. - Se considera fraccionamiento de hecho, al resultado de los fraccionamientos ocasionados por la aplicación del Plan Vial Cantonal aprobado por el Concejo Municipal del GADMUR o Plan Vial Nacional. En este fraccionamiento no se exigirá el aporte en terreno para áreas verdes y comunales.

En caso de que el propietario fraccionará los sub-lotes resultantes del fraccionamiento de hecho, este trámite podrá efectuarse en un solo acto administrativo, para lo cual los propietarios de los inmuebles deberán cancelar el porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario por fraccionamiento de conformidad al artículo 424 del COOTAD y deberán obtener la Licencia de Fraccionamiento.

Artículo 158.- Fraccionamiento de Propiedades Municipales. - Los lotes Municipales podrán fraccionarse exclusivamente para ser destinados a equipamiento urbano de la Ciudad, referidos a servicios sociales y servicios públicos.

- a) Para la determinación del lote mínimo se tomará en cuenta las siguientes variables: Categoría, Tipología, Tipo de Establecimiento, Radio de Influencia, metros cuadrados por Habitante y Población Base.
- b) Para la determinación de la Categoría del equipamiento, se tomarán en cuenta los Cuadros 27 y 28.

Cuadro 28 Equipamientos de Servicios Sociales

Categorías	Sib.	Typologies	Sib.	Establecimientos	Radios de influencia (m)	Norma m2/hab	Lote mínimo m2	Población base (habitantes)
Educación	EE	Barrial	EEB	Educación Inicial	500	0,8	800	Hasta 1.000
		Zonal	EEZ	Educación general básica, bachillerato general unificado	1.500	0,5	2.500	5.000
		Cantonal	EEC	Educación especial e inclusiva, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	3000	1.00	10.000	10.000
		Regional	EER	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.	VARIABLE	1.00	50.000	50.000
Cultura	EC	Barrial	ECB	Casas comunales	400	0.15	300	2.000

		Zonal	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0.10	500	5.000
		Cantonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación	2.000	0.20	5.000	20.000
		Regional	ECR	Casas de la cultura, museos cinemáticas y hemerotecas.	***	0.25	5.000	20.000
Salud	ES	Barrial	ESB	Sub-centros de salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000
		Zonal	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0.20	800	5.000
		Cantonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0.125	2.500	20.000
		Regional	ESR	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.	***	0.20	10.000	50.000
	EB	Barrial	EBB	Centros de desarrollo infantil.	400	0.30	300	1.000

Bienestar Social		Zonal	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0.08	400	5.000
		Cantonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.	2.000	0.10	2.000	20.000
		Regional	EBC	Orfanatos, asilos de ancianos.	***	0.10	5.000	50.000
Recreativo y deportes	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial plazas, canchas deportivas.	400	0.30	300	1.000
		Zonal	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1.00	5.000	5.000
		Cantonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500)	3.000	0.50	10.000	20.000

Cuadro 29 Equipamientos de Servicios Públicos

Categoría	Simb.	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radios de influencia (m)	Norma m ² /hab	Lote mínimo m ²	Población base (habitantes)
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de Policía	400	0.10	100	hasta 1.000

		Zonal	EGS	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000
		Cantonal	EGZ	Cuartel de Policía	***	0.50	10.000	20.000
		Regional	EGR	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.				50.000
Administración Pública	EA	Burial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.		0.03	300	10.000
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.		0.50	10.000	20.000
		Cantonal	EAC	Alcaldía, cedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.		0.40		50.000
	EF	Barrial	EFS	Funerarias	2.000	0.06	600	10.000

Servicios Funerarios		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de centros urbanos de Rumiñahui.	3.000	1.00	20.000	20.000
		Cantonal	EFR	Cementerios, parques cementerios, crematorios.	***	1.00	50.000	50.000
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses	***	0.10	100	1.000
		Zonal	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.	3.000	0.03	300	10.000
		Cantonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	3.000	0.50	10.000	20.000
		Regional	ETR	terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.		1.00	50.000	50.000
Infraestructura	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería.	500	0.20	200	1.000

		Zonal	EIS	Bombeo y tanques de almacenamiento de agua.		*		5.000
		Cantonal	EIZ	Estabilizadoras y subestaciones eléctricas.	***	*	***	20.000
		Regional	EIR	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.		*		50.000
Recreativo y deportes	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.	***	*	***	20.000
		Cantonal	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.		*		50.000
En el parque de uso público se asignará un porcentaje mínimo de 2% a parqueaderos preferenciales, para las personas con discapacidad, adultos mayores y madres embarazadas.								

Parágrafo cuarto

Partición administrativa y judicial

Artículo 159.- Partición judicial y extrajudicial. - En el caso de realizarse una partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al GADMUR y no se podrá realizar la partición sin informe favorable de la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR, dicho informe deberá sujetarse a las disposiciones de la presente Ordenanza con relación al lote mínimo establecido para cada sector. Si de hecho se realiza la partición sin el informe técnico correspondiente será nula.

En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán a la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición, el informe de la referida dirección deberá sujetarse a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Parágrafo quinto

Cooperación entre partícipes

Artículo 160.- Cooperación entre partícipes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Artículo 161.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

En cuanto a su procedimiento, en cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares, se diseñará las vías y ubicará las áreas verdes en caso de que se exija, en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el municipio.

El procedimiento específico es el que regula el fraccionamiento.

Sección cuarta

Instrumentos para regular el mercado del suelo

Artículo 162.- Objetivo. - Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Parágrafo primero

Derecho de adquisición preferente

Artículo 163.- Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 164.- Alcance y procedimiento. - Se lo aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección.

El GADMUR deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijará en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia en la Contratación Pública y sus reformas, hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

Parágrafo segundo

Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

Artículo 165.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - En el PUGS, los planes complementarios y en la normativa que los desarrolla, se podrán determinar zonas de uso residencial o predios superiores a 5.000 m², localizados dentro del límite urbano, que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GADMUR. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el PUGS o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GADMUR en el Registro de la Propiedad.

Artículo 166.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará en suelo urbano. El GADMUR motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación

al propietario en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos.

Transcurrido el plazo concedido por el GADMUR, mismo que será contado desde la notificación al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto. Para este efecto, se deberá contemplar como cumplimiento la aprobación de los planos, licencia de construcción, rendición de garantía, y cronogramas de ejecución de obras.

Parágrafo tercero

Declaración de zonas especiales de interés social

Artículo 167.- Declaración de zonas especiales de interés social. - En el PUGS o sus planes complementarios, se podrán declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GADMUR proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 168.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará a suelo urbano y rural; las zonas especiales de interés social deberán estar delimitadas y determinadas en el PUGS o en los planes parciales complementarios y dentro de ellos se contemplará los determinantes y estándares urbanísticos.

Parágrafo cuarto

Anuncio de proyecto

Artículo 169.- Anuncio del proyecto. – El anuncio del proyecto es uno de los requisitos para el proceso de declaratoria de utilidad pública de predios e inmuebles, lo cual está estipulado en el artículo 66 de la LOOTUGS, para proceder a las citadas declaratorias de utilidad pública, para lo cual se estará a lo dispuesto en el artículo 58 y siguientes de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, a la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMUR y al Registrador de la Propiedad del cantón Rumiñahui, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los órganos competentes y a los propietarios del predio afectado.

Artículo 170.-Alcance y procedimiento. - Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección.

El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa, se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del valor del metro cuadrado de suelo.

Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra.

El municipio tiene el plazo de tres años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto ipso facto.

Parágrafo quinto

Derecho de superficie

Artículo 171.- Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad de transferir a favor de un tercero el derecho de edificar en suelo ajeno, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, para lo cual se suscribirá un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrado.

En el contrato se hará constar si el derecho de superficie es respecto de la totalidad o una fracción del bien, si es a título gratuito u oneroso, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, mientras tenga vigencia el contrato, siempre que medie autorización del organismo público titular del dominio; caso contrario, se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causal de resolución del negocio jurídico conforme lo dispone la Ley.

Artículo 172.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección.

El Estado representado por sus niveles de gobierno en caso de ser pertinente celebrará con un privado mediante contrato, la cesión del derecho de superficie. En el contrato se determinará el destino del bien, el porcentaje de suelo aportado y a desarrollar, el plazo y condiciones específicas del negocio inmobiliario.

Parágrafo sexto

Banco de suelo

Artículo 173.- Banco de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por la Dirección Administrativa, para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la normativa nacional y cantonal.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GADMUR puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales. En cualquier caso, el caso de estos bienes deberá guardar armonía con las disposiciones 419 del COOTAD.

Artículo 174.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará a suelo urbano y rural. El GADMUR establecerá un registro o catastro de aquellos bienes municipales destinados al dominio privado, sobre los que tenga titularidad, que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública para incluirlos en el Banco de Suelos.

No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

Sección quinta

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Artículo 175.- Objetivo. - Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano, se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana, se modifican los usos del suelo, se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 176.- Concesión onerosa de derechos. - Para la captura del mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma, sea modificación de usos de suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, el GADMUR podrá regular mediante ordenanza y reglamento; la venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

Artículo 177.- Alcance y contenido. - Se aplicará en suelo urbano y rural de producción agropecuaria. La concesión onerosa de derechos se puede dar en: venta de edificabilidad, subasta de derechos de edificabilidad, transferencia de derechos de edificabilidad entre privados. En ningún caso se confundirá a esta figura con la contribución especial de mejoras.

Artículo 178.- Formas y tipo de pago. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo hará al GADMUR, ya sea en efectivo o en especie en calidad de: suelo urbanizado, viviendas de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura y acciones para potenciar la eficiencia en las edificaciones.

Sección sexta Instrumentos para la gestión del suelo para asentamientos de hecho

Artículo 179.- Objetivo. - Establecer mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 180.- Declaratoria de regulación prioritaria. - A fin de promover el desarrollo de proyectos de interés público, de vivienda o equipamientos, el GADMUR podrá declarar áreas de desarrollo prioritario a predios baldíos con superficies requeridas para el efecto.

Artículo 181.- Alcance y procedimiento. - Se aplicará en suelo urbano y rural determinando zonas especiales de interés social y un plan parcial excepto en el suelo de protección.

En los planes complementarios dentro del componente urbanístico constarán las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para lo cual el GADMUR, presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- Identificación de beneficiarios.
- Capacidad de integración urbana con factibilidad de servicios de infraestructura y servicios básicos.
- No estar en zonas de riesgo.
- No tener conflicto con áreas naturales y culturales.
- Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se aplicará sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

CAPITULO III PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 182.- Función, alcance y contenido. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación urbanística que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PDOT y el PUGS. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Existen tres tipos de planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales, y, otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Sección primera Planes maestros

Artículo 183.- Función, alcance y contenido. - Son aquellos instrumentos de alcance cantonal que detallan, desarrollan o implementan las políticas, programas y proyectos de carácter sectorial sobre el territorio del cantón Rumiñahui. Los planes maestros estructuran la planificación de sistemas de servicios públicos, de equipamientos, de provisión de áreas verdes y mejoras del espacio público o grandes proyectos con impacto en el territorio.

Los planes maestros sectoriales no pueden reformar el componente estructurante del PUGS por ningún concepto, solo los planes parciales podrán reformar el componente urbanístico.

La previsión de coberturas que hagan los planes maestros sectoriales de servicios de infraestructura estarán obligatoriamente alineados con la clasificación, tratamientos y usos que de las zonas de estudio haga el PUGS, y no podrán establecer proyecciones para asentamientos humanos, o vivienda en sitios en los que la planeación y la clasificación del suelo no lo indique.

Los planes maestros sectoriales se estructurarán a partir de los siguientes lineamientos básicos: diagnóstico, visión, coordinación y alineación con las normas urbanísticas cantonales, planificación, estrategias, componentes, plazo y vigencia, ejecución, y sistema de monitoreo y evaluación.

Sección segunda Planes parciales

Artículo 184.- Función, alcance y contenido. - Son instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de menor escala que sirve para formular el planeamiento pormenorizado de una parroquia, sector urbano, barrio o polígonos de planificación (urbana, rural) y que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada en polígonos de intervención territorial en suelo urbano, en suelo rural de expansión urbana, en programas de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, en programas de relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.

Los planes parciales serán obligatorios en casos de aplicación de reajustes de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto de cargas y beneficios y en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

El plan parcial procurará establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento en suelo y edificación, de ser pertinente.

La superficie mínima para desarrollar un plan parcial será de una hectárea. El área verde o comunal motivo de negociación tendrá una cabida máxima de 35% del área útil.

Artículo 185.- Contenido y estructura de los planes parciales. – Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales:

- a) Ubicación, delimitación y características físicas, ambientales y urbanísticas del área de la actuación y de su entorno inmediato en un radio de 250 metros para barrio o polígonos de planificación (urbana, rural), y 500 metros para parroquias.
- b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo al catastro municipal.
- c) Estructura predial: superficie de lotes, característica de ocupación, tipos de construcción en los lotes existentes.
- d) Estructura y características de los sistemas de movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- e) Delimitación y cuantificación de suelos públicos y suelos vacantes, y previsión de equipamientos.
- f) Existencia, disponibilidad y capacidad de redes principales de servicios públicos, establecidas por los respectivos informes de las empresas o entidades de servicios.
- g) Determinación de la norma vigente en el PUGS.
- h) Condiciones de amenaza y riesgos.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:

- a) Modelo de ocupación del suelo en el que se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas a proponerse, de acuerdo con el PDOT y los tipos de aprovechamientos urbanísticos de ocupación y edificabilidad del PUGS.
- b) Elementos de planificación y ordenamiento de territorio:

- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpo de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vía, entre otras.
- La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- Planteamiento y caracterización de mejoramiento integral o renovación de bienes y servicios, de ser aplicable.
- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.

c) Mecanismos de gestión del suelo:

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación:

- Para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.
- Para Intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.
- Para regular el mercado del suelo.
- Para financiamiento del desarrollo urbano.
- Para la gestión de asentamientos de hecho.

d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS, y el plan parcial.

e) Mecanismos de financiación:

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
- Costo de construcción de infraestructura general y local.
- Valor de venta del suelo urbanizado.
- Valor de venta del aprovechamiento del suelo urbanizado.
- La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada:

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana:

- Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
- Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.

g) Mecanismos de asociación:

- Dividir el ámbito espacial del plan parcial en las unidades de actuación urbanísticas que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;
- Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del plan parcial.

h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

- Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

- Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan de procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Artículo 186.- Tipos y características de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:

1. Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta: Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

Para desarrollar este tipo de plan parcial, se observarán los requisitos establecidos en el artículo anterior de la presente ordenanza.

2. Plan parcial para la gestión de suelo de interés social: Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social, se desarrollarán en áreas con presencia de asentamientos informales, áreas determinadas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo.

Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.

Los planes parciales de interés social incluirán:

Únicamente a través de un plan parcial se legalizará los asentamientos precarios, esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:

- La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
- La respuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a los requerimientos específicos del GADMUR y del área del plan parcial.

Artículo 187.- Del pago o compensación por concepto de cargas urbanísticas. - En los planes parciales de desarrollo o consolidación de áreas dentro del perímetro urbano, y en los de transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Sección tercera Los planes especiales

Artículo 188.- Función, alcance y contenido. - Son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas o rurales que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: parques o zonas industriales, áreas arqueológicas, áreas patrimoniales, áreas turísticas significativas, grandes proyectos urbanos de equipamiento.

Para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural, que serán presentados por la persona o institución propietaria, o promotora del plan.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda de mediana y alta densidad en áreas rurales de uso agroproductivo.

Sección cuarta Aprobación de los planes urbanísticos complementarios

Artículo 189.- Procedimiento de aprobación. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del GADMUR, respetando las normas de la participación ciudadana.

Artículo 190.- Efectos de la aprobación. - El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa y la información urbanística contemplada en el informe de regulación municipal no confieren un derecho subjetivo, y su vigencia dependerá de la vigencia de los planes que asignan usos, aprovechamientos y ocupaciones.

CAPITULO IV

PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO, EDIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL, CONTROL Y SANCIONES

Artículo 191.- Alcance y contenido. - Este capítulo establece el régimen para el otorgamiento de licencias urbanísticas municipales, los procesos de control y el establecimiento del régimen sancionador aplicable en el cantón Rumiñahui.

Sección primera Licenciamiento urbanístico para habilitación y edificación del suelo

Parágrafo primero

Objeto, sujeción y exención

Artículo 192.-Objetivo. – Este capítulo establece el régimen para el otorgamiento de licencias urbanísticas municipales, que constituyen los actos administrativos mediante los cuales se autoriza al administrado la potestad de habilitar el suelo, edificar y declarar propiedad horizontal.

Artículo 193.- Ámbito de aplicación. - Están obligados a obtener la licencia urbanística todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, asociaciones, comunas comunidades sujetas a la LOOTUGS, que requieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y declarar propiedad horizontal en el cantón Rumiñahui.

Artículo 194.- Actos sujetos a la licencia urbanística. - En la jurisdicción territorial del cantón Rumiñahui se requiere licencia para:

- a) Habilitación del suelo.
- b) Edificación nueva o ampliación.
- c) Declaración de propiedad horizontal.

En procesos de habilitación de suelo se emitirán Licencias para: fraccionamiento, fraccionamiento agrícola, urbanización y reestructuración parcelaria, integración parcelaria.

Las licencias urbanísticas para edificación son: las obras menores; obras mayores, edificación en áreas patrimoniales, edificación de proyectos especiales; y, de propiedad horizontal.

Artículo 195.- Actos no sujetos a licencia urbanística. - Los actos no sujetos a licencia urbanística son:

1. Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.
2. Los fraccionamientos de hecho resultantes de procesos de expropiación, partición judicial, trazados viales aprobados por la autoridad competente y particiones judiciales, en cuyo caso sin

perjuicio de que se deberá notificar al juez que conoce la causa se respetará la zonificación asignada en el PUGS.

3. Las actuaciones de las Empresas Nacionales o Dependencias Administrativas del GADMUR. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas y reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.
4. Los proyectos inmobiliarios de equipamientos y vivienda promovidos por entidades del sector público que podrán realizarse a través de convenio de cooperación interinstitucional con el GADMUR. En este caso, el proyecto técnico será revisado previo a la firma del convenio y estará sujeto a las reglas técnicas vigentes.
5. La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o patrimoniales; o, bienes en áreas históricas. Para la demolición se necesita solo una conformidad del Director de Planificación Territorial en el que autorizará se ejecuten los trabajos conforme el detalle los procesos técnicos a seguir por parte del requirente.
6. Las construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con informe aprobatorio del proyecto técnico.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Parágrafo segundo

Alcance de las licencias urbanísticas, tasas y garantías

Artículo 196.- Título jurídico. - El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este capítulo se denominará "licencia urbanística", para las intervenciones de habilitación de suelo, edificación y propiedad horizontal que se permitan.

En el título jurídico de la licencia urbanística se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente título, indicando las Normas Administrativas a que queda sometida.

Artículo 197.- Clases y título jurídico de licencias urbanísticas. - Las licencias urbanísticas se clasifican y se titulan:

- Licencias de Habilitación del Suelo:
 - Licencia de Fraccionamiento de Suelo Urbano.
 - Licencia de Fraccionamiento Agrícola.
 - Licencia de Urbanización.
 - Licencia de Reestructuración Parcelaria.
 - Licencia de Integración Parcelaria

- Licencias de Edificación:
 - Licencia de Construcción de Obras Menores.
 - Licencia de Construcción de Obras Mayores.
 - Licencia de Construcción de Áreas Patrimoniales.
 - Licencia de Proyecto Especial.

- Licencia de Propiedad Horizontal.

Artículo 198.- Alcance de las licencias urbanísticas. -

1. El otorgamiento de la licencia urbanística presupone el cumplimiento por parte de los administrados de los procedimientos establecidos en este capítulo; y el cumplimiento de reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables; y, la verificación del GADMUR del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas que son objeto de control municipal a la fecha de la referida verificación.

2. La licencia urbanística se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

3. El hecho de que un administrado realice la intervención autorizada con la licencia urbanística no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio y ámbito de su actuación.

Artículo 199.- Tasas administrativas para aprobación de informes técnicos y emisión de licencias urbanísticas de habilitación de suelo, edificación y propiedad horizontal. - Todo usuario deberá pagar tasas administrativas por concepto de emisión de informes de aprobación de proyectos técnicos y emisión por licencias urbanísticas, de acuerdo al valor que establezca la Municipalidad para cada proceso.

Cuadro 30 Tasas Administrativas

Tawas	
Termite	Formula

Aprobación de proyectos arquitectónicos	Uso residencial unifamiliar	(0.195%*RBUM) * m2 área bruta de construcción
	Uso multifamiliar, comercial, servicios, industrial, minero y afines	(0.205%*RBUM) * m2 área bruta de construcción
Declaratoria de propiedad horizontal (Tasas aprobadas en la Ordenanza 013-2020 20/08/2020)	Propiedad horizontal nueva	(0.195%*RBUM) * m2 área bruta de construcción
	Propiedad horizontal modificatoria	(0.0974%*RBUM) * m2 área bruta de construcción
Actualización o modificación de planos arquitectónicos	UNICA	10% de la tasa de aprobación de planos arquitectónico

Parágrafo tercero

Procedimientos generales para licencias urbanísticas

Artículo 200.- Tipos de procedimientos generales. - Las solicitudes de licencia urbanística se tramitarán por los procedimientos simplificados y de revisión previa, regulados por la presente ordenanza.

El procedimiento simplificado es el trámite mediante el cual se obtiene una licencia urbanística a partir de la presentación de los requisitos y reglas técnicas que prevé esta ordenanza, en los casos tipificados en el Artículo 233 de esta ordenanza y no requiere de la revisión previa.

El procedimiento de revisión previa es el trámite mediante el cual se obtiene una licencia urbanística a partir de la presentación y la constatación técnica y legal de los datos proporcionados por el usuario, previo a la emisión de la licencia respectiva.

Sub-parágrafo primero

De las actuaciones y procedimiento administrativo simplificado

Artículo 201.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado. - Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las obras menores de edificación que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de la presentación de proyecto técnico.

Artículo 202.- Trámite. - El trámite que se debe seguir es el siguiente:

1. Presentación por parte del interesado, del formulario y demás requisitos y las reglas técnicas de conformidad con esta ordenanza, y que correspondan a la actuación materia de la autorización, a

la que acompañará la información relevante del proyecto y requisito documentales. La declaración se efectuará en el formulario normalizado mediante resolución administrativa.

2. En el procedimiento simplificado el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad a la licencia urbanística, de acuerdo a las políticas de priorización definidas administrativamente, de conformidad con las necesidades de gestión.
3. La aplicación del procedimiento simplificado y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.
4. El flujo de procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente resolución administrativa.

Artículo 203.- Requisitos formales. - El formulario normalizado contendrá los requisitos formales documentales e información requerida en el procedimiento de conformidad con lo previsto en esta ordenanza.

No se solicitará documentos o requisitos que la misma Municipalidad genere, a menos que sea necesaria su verificación.

Artículo 204.- Requerimientos para el otorgamiento de la licencia urbanística en proceso simplificado. - En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario de solicitud de autorización por parte del interesado implicará automáticamente el otorgamiento de aquella, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Que el formulario de solicitud haya sido debidamente completado y presentado. El formulario será suscrito por el propietario del predio y por el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.
2. Que se adjunten todos los requisitos documentales requeridos.

Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el presente artículo, se rechazará su solicitud por parte del funcionario asignado al trámite, quien tendrá bajo su responsabilidad explicar las razones del rechazo y devolución del formulario y sus anexos al interesado, informándole al mismo de las acciones que deba tomar para presentar nuevamente la solicitud de la autorización.

Artículo 205.- Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística. - La Dirección de Planificación Territorial emitirá la licencia con la constatación del cumplimiento de las condiciones previstas para su otorgamiento, en materia de procedimiento y completitud.

La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica inspección previa alguna.

El propietario y/o titular requirente de la solicitud autorización son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.

La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verdadera, sin perjuicio de que la municipalidad pueda verificarla física o documentalmente a través de los mecanismos que la normativa prevé.

Sub- Parágrafo segundo

De las actuaciones y procedimiento administrativo de revisión previa

Artículo 206.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa. -Las actuaciones que por su naturaleza y especialización tienen significación urbanística o ambiental y las que pueden afectar a la seguridad de las personas, bienes, ambiente o al patrimonio arquitectónico, se sujetarán al procedimiento administrativo de revisión previa:

- a) Fraccionamientos urbanos y agrícolas; urbanizaciones y reestructuraciones e integraciones parcelarias.
- b) Edificación de obras mayores.
- c) Proyectos especiales.

Artículo 207.-Trámite. - El procedimiento administrativo de revisión previa implica la constatación técnica y legal de los datos proporcionados por el usuario previo a la emisión de la licencia urbanística, por parte de la Dirección de Planificación Territorial.

Una vez ingresado el formulario y los documentos técnicos y legales, la administración municipal procederá con la revisión respectiva, en los plazos establecidos en el manual de procedimientos.

Con la conformidad del proceso de revisión se emitirá un informe aprobatorio, el mismo que con el pago de la tasa administrativa respectiva servirá para la emisión de la licencia urbanística.

Cuando exista una negativa de la solicitud se deberá dejar constancia de las razones que la motivaron y en lo posible se determinará la subsanación de deficiencias en la solicitud, esta situación interrumpirá el plazo máximo de resolución.

En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la administración municipal puede ejercer sus potestades de control y sanción de conformidad con la información suministrada en el trámite. Los vicios de la información serán de responsabilidad del propietario, de los profesionales que hayan intervenido en cualquier momento durante la ejecución del proceso constructivo, del constructor, y fiscalizador en caso de que corresponda.

Los procedimientos se organizarán mediante instrucciones contenidas en la correspondiente resolución administrativa.

Parágrafo cuarto

Vigencia de las licencias urbanísticas

Artículo 208.- Vigencia de las licencias urbanísticas. - Las licencias urbanísticas de habilitación y edificación otorgarán un plazo determinado para terminar las actuaciones licenciadas.

Las licencias de fraccionamientos, urbanizaciones, reestructuraciones e integraciones parcelarias tendrán un tiempo de validez de tres años a partir de la fecha de la emisión de la correspondiente licencia que autorice el trámite administrativo solicitado.

En el caso de los actos licenciados para edificación, el plazo para iniciar y terminar las obras menores será de un año a partir de la fecha de expedición de la licencia y el plazo para iniciar las obras mayores será de dos años a partir de la fecha de expedición de la licencia de edificación.

La validez de los permisos y garantías se rige por las reglas del inciso anterior.

La licencia de propiedad horizontal tiene vigencia hasta que se perfeccione las transferencias de dominio, pudiendo ser modificada en cualquier momento, en función de lo que establece la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Se entenderán iniciados los actos o actuaciones licenciadas desde la fecha en que el interesado notifique a la administración municipal de tal hecho. En caso de que el usuario omita este requerimiento, será sancionado con una multa equivalente al 50% del Fondo de Garantía.

Artículo 209.- Prórroga o renovación. - Los plazos establecidos en las licencias urbanísticas de habilitación y edificación podrán prorrogarse a solicitud del titular realizado al menos un mes antes de la conclusión de los plazos establecidos en aquella. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al 75% del inicialmente otorgado, siempre y cuando se mantengan las garantías entregadas. La prórroga supondrá actualización de la licencia urbanística.

Artículo 210.- Transmisión. - Los efectos de la transmisión de los titulares de las licencias son:

- a) La licencia urbanística es transmisible, pero el cedente deberá notificarlo a la municipalidad, sin lo cual subsistirán los derechos y responsabilidades del titular original de la licencia. La transmisión supondrá su actualización.
- b) Realizada la notificación de la transmisión de la licencia urbanística por su titular, el cesionario se subrogará en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos. Esta notificación deberá ser reconocida con firma y rúbrica ante Notario Público, y notificada a la Municipalidad. Se deberá exigir para este efecto, la sustitución de garantías.

Artículo 211.- Modificación. - Las licencias pueden modificarse siguiendo las siguientes reglas:

- a) El titular de la licencia urbanística solicitará motivadamente la modificación, a través del formulario normalizado correspondiente, cuando existan variaciones en las condiciones y/o en la información provista para su otorgamiento.

- b) La licencia urbanística que se conceda en sustitución y que incluirá las modificaciones, hará referencia a la autorización que se modifica; y, desde la fecha de su otorgamiento, la original caduca.
- c) El trámite de la modificación de la licencia será el mismo que el de su otorgamiento.
- d) El plazo para la iniciación y ejecución de las obras autorizadas mediante renovación de la licencia será igual al 75% de los plazos correspondientes a la licencia original.
- e) El procedimiento de la modificación de la licencia urbanística resultante de las variaciones en el proyecto y condiciones técnicas por modificación o ampliación del proyecto técnico se sujetará a las siguientes reglas:
 - El procedimiento para el otorgamiento de informes aprobatorios del proyecto técnico planos arquitectónicos modificatorios o ampliatorios, se sujetará al previsto en el ordenamiento municipal vigente a la fecha de su requerimiento.
 - Las modificaciones a los proyectos no podrán inobservar las características de uso y ocupación y aprovechamiento establecidos en el PUGS o en la normativa local o nacional vigente.
 - Las modificatorias o ampliaciones deberán sujetarse con las restantes reglas técnicas, constantes en las reglas técnicas específicas vigentes a la fecha de su requerimiento.

Artículo 212.- Caducidad de la Licencia Urbanística. - La licencia urbanística caducará en los siguientes casos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones autorizadas por la licencia en el plazo autorizado.
- b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación autorizado. Sin perjuicio de ello, el interesado deberá concluir la actuación sujeto a las multas previstas en el régimen de infracciones y sanciones de esta ordenanza.
- c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al interesado por el GADMUR para subsanar deficiencias.
- d) Si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado.
- e) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

La declaración de caducidad extinguirá la licencia urbanística, suspenderá todo tipo de obras desde el momento en que se declaró, salvo la ejecución de los trabajos de seguridad y mantenimiento a fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta a la municipalidad.

La caducidad por alguna de las causas previstas en este artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 213.- Nulidad por razones de legitimidad. - La Dirección de Planificación Territorial podrá declarar la nulidad de la licencia urbanística, en cualquier momento y aún de oficio, cuando hubiere sido otorgada incumpliendo los parámetros del PUGS o forjando documentos o requisitos establecidos, que alteren la veracidad de la información. Esta declaratoria de nulidad se la realizará sin perjuicio de otras acciones legales que correspondan.

Parágrafo quinto

De los profesionales responsables en las licencias urbanísticas

Artículo 214.- Planificación y construcción de obras licenciadas. - Toda obra pública o privada que requiera proyecto técnico como parte de la licencia urbanística del GADMUR, deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT en las áreas de diseño y construcción afines según lo determinado en el ámbito de competencia profesional.

Artículo 215.- Ámbito de competencia profesional. - Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias urbanísticas, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, así como el registro actualizado del título en SENESCYT, como se indica en el siguiente cuadro:

Cuadro 31 Requerimientos técnicos y responsabilidad profesional

Requerimiento Técnico:	Profesional responsable:
Diseño Arquitectónico y/o urbano	Arquitecto
Diseño Estructural	Ingeniero Civil (Estructural)
Diseño Estructural o Mecánico	Ingeniero Civil, Ingeniero Mecánico
Diseño Eléctrico	Ingeniero: Eléctrico, Electromecánico o Industrial
Diseño Hidráulico	Ingeniero Civil (Hidráulico)
Diseño Infraestructura Urbana	Ingeniero: Civil, Eléctrico, Electromecánico o Industrial
Diseño Proyectos de Restauración	Arquitecto, o especialista en Restauración
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental, Especialista en gestión ambiental
Diseño de Publicidad, Mobiliario Urbano	Arquitecto, Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico
Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil, Industrial, Especialista en seguridad industrial
Dirección y/o Fiscalización de construcciones u obras	Ingeniero Civil (Estructural); Arquitecto con experiencia en construcción
Levantamientos planimétricos y topográficos	Ingenieros geógrafo, Arquitecto, Ingeniero Civil, Topógrafo titulado.
Otros	Profesionales según el área que le corresponda

*En todo caso se aplicará la normativa del libre ejercicio profesional.

Artículo 216.- Sujeción a las reglas técnicas, estándares urbanísticos y normas administrativas. - Todo profesional del diseño, planificación, construcción, fiscalización, de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación, están en la obligación de respetar las normas administrativas y las regulaciones, establecidas por el GADMUR y las entidades nacionales.

Artículo 217.- Dirección técnica. - En toda obra privada, de edificación de conjuntos habitacionales u otra tipología, a partir de la iniciación de su ejecución deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra; para el efecto, al notificar el inicio

de la construcción se presentará el contrato privado entre el propietario del predio y el profesional debidamente reconocido firma y rubrica ante un Notario Público o juez.

Artículo 218.- Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra. - El propietario instalará al inicio de la obra un rótulo en un lugar visible, en formato A0 en las edificaciones en general y en formato A1 para las edificaciones en áreas históricas, de identificación del proyecto en el que se señale: el nombre del proyecto, número y fecha de emisión de la licencia urbanística de edificación, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico, del profesional responsable de la dirección de la obra y del fiscalizador de ser el caso con el correspondiente registro del SENESCYT.

Artículo 219.- Responsabilidad de las obras. - Todo profesional persona natural o jurídica- que haya participado en la elaboración del proyecto técnico, en la ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, especificaciones técnicas de construcción, reportes, libro de obra, bitácoras, etc.

Artículo 220.- Autorización para modificaciones a los proyectos. - Para la modificación de los proyectos técnicos aprobados mediante la respectiva licencia se debe contar con la autorización notariada del profesional que suscribió los mismos. En caso de no encontrar al profesional responsable del proyecto original, el interesado deberá publicar en uno de los medios de comunicación impreso de más amplia circulación, el requerimiento sobre la dirección o domicilio del profesional, posterior a la publicación el propietario podrá presentar una declaración juramentada sobre el particular, adjuntando el recorte de la publicación.

No se podrán hacer cambios en la funcionalidad, en la estructura ni en el proceso de edificación sin contar con una licencia modificatoria. Si el profesional hubiese incurrido en este hecho incurrirá en la sanción dispuesta para las infracciones graves.

Si el propietario realizare cambios sin contar con el consentimiento del profesional responsable y la licencia modificatoria será sancionado con la pena correspondiente a las sanciones graves, liberando al profesional de cualquier tipo de responsabilidad por estas eventualidades.

Las sanciones aplicables no eximen al propietario o al responsable técnico de sus obligaciones por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por el ordenamiento jurídico nacional y local.

Parágrafo sexto

Artículo 221.- Reglas técnicas específicas de presentación de proyectos técnicos. - Los proyectos técnicos requeridos para el licenciamiento urbanístico, deben seguir las siguientes Normas INEN o las que las sustituyan:

- INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción: Formas de presentación, formatos y escalas.
- INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción: Dimensionado de planos de trabajo, Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.
- Código de Arquitectura.

Parágrafo séptimo

Contenidos de los proyectos, requisitos y procedimientos para la aprobación de licencias de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal

Artículo 222.- De los contenidos de los proyectos, requisitos y procedimientos generales para la aprobación de las licencias de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal. – Para la tramitación de las licencias de habilitación del suelo, será necesaria la presentación del proyecto técnico suscrito por el propietario del predio y los profesionales técnicos respectivos, cumplir los requisitos y el procedimiento general establecido para cada licencia, de acuerdo a lo especificado en el Anexo No. 3. “Contenidos de proyecto técnico, requisitos y procedimientos generales para emisión de licencias urbanísticas”. Este anexo podrá ser modificado o actualizado mediante resolución administrativa por parte de la Dirección de Planificación Territorial.

Sección segunda Licencias urbanísticas de habilitación de suelo

Parágrafo primero Disposiciones comunes

Artículo 223.- Habilitación del suelo. - La habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de fraccionamientos urbanos y agrícolas, urbanizaciones, integraciones parcelarias, reestructuraciones parcelarias o reajuste de suelo, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Los fraccionamientos urbanos y agrícolas, urbanizaciones, integraciones parcelarias; y, reestructuraciones parcelarias que se realicen en el Cantón Rumiñahui deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente ordenanza y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el PUGS.

Los fraccionamientos hechos por la Autoridad agraria o ambiental nacional, y las particiones judiciales o extrajudiciales, así como, las prescripciones adquisitivas de dominio, deberán cumplir con el tamaño y frente mínimo de lote especificados en el PUGS.

Las habilitaciones originadas por partición judicial que se generen en suelo urbano o rural deberán sujetarse a la zonificación del PUGS y normativas vigentes.

Artículo 224.-Autoridad administrativa otorgante de las licencias urbanísticas de habilitación de suelo. - Por delegación del Alcalde, la Dirección de Planificación Territorial, es el órgano competente para otorgar las licencias urbanísticas de fraccionamiento urbano, fraccionamiento agrícola y reestructuración parcelaria. La licencia de urbanización será otorgada mediante ordenanza de creación aprobada por el Concejo Municipal del GADMUR.

Artículo 225.- El informe técnico legal favorable. - Las licencias urbanísticas de habilitación del suelo se emitirán previo conocimiento de los informes técnicos y legal favorable del proyecto de habilitación de suelo elaborados y suscritos por la Dirección de Planificación Territorial y la Procuraduría Síndica respectivamente.

En estos informes, se hará constar el cumplimiento de la normativa municipal y nacional vigente y su emisión no autoriza trabajo de intervención física alguna.

Parágrafo segundo Licencia Urbanística de Fraccionamiento del Suelo

Artículo 226.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de fraccionamiento de suelo. -A través de la licencia de fraccionamiento el GADMUR, autoriza al administrado el fraccionamiento requerido y el inicio de la ejecución de obras viales y de infraestructura de ser el caso, de acuerdo al informe técnico legal aprobatorio del cumplimiento de las asignaciones del PUGS, reglas técnicas y normas administrativas.

Artículo 227.- Proyectos y tipos de fraccionamiento. - En suelo urbano los proyectos de fraccionamiento que requieren obtener Licencia Urbanística de Fraccionamiento son las propuestas de división del suelo que no deberá contener más de diez lotes o solares, más las áreas verdes y vías de ser el caso.

En suelo urbano existen tres tipos de fraccionamiento:

- a) Fraccionamiento con ejecución de obras: propuesta de fraccionamiento del suelo en áreas urbanas que requiere la ejecución de obras viales y de infraestructura.
- b) Fraccionamiento sin ejecución de obras: propuestas de fraccionamiento del suelo en áreas urbanas que no requiere la ejecución de obras viales y de infraestructura.
- c) Fraccionamiento de predios con bienes patrimoniales inventariados: Siempre que no dividan unidades constructivas con continuidad estructural o cuando estén constituidas por varias unidades que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que cumplan con las condiciones de lote mínimo y de más de la zonificación. No se permite la subdivisión de predios que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados de protección absoluta.

En suelo rural existen dos tipos de fraccionamientos:

- a) Fraccionamiento agrícola, requieren de Licencia Urbanística de Fraccionamiento los proyectos de división de suelo que se ejecuta en terrenos situados en zonas rurales destinados a producción agropecuaria.
- b) Fraccionamiento de predios con bienes patrimoniales inventariados en suelo rural

Artículo 228.- Fraccionamientos de predios con bienes patrimoniales inventariados. - Se podrá emitir licencia urbanística de fraccionamiento de predios con bienes patrimoniales inventariados siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

1. Si se fracciona el predio, la edificación protegida conservará un área de influencia establecida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y avalada por la Unidad de Protección del Centro Histórico del GADMUR.
2. Las edificaciones protegidas podrán ser consideradas como equipamiento comunal, debiendo mantener el área de influencia determinado en el inciso anterior.
3. Se permite el fraccionamiento de unidades prediales edificadas solamente cuando están constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no se corten o unidades con continuidad estructural.
4. Los predios con edificaciones catalogadas como de protección absoluta, no podrán subdividirse en forma alguna ni tampoco agregar nueva edificación, a menos que esta sea accesoria o provisional, para uso de seguridad, información o mantenimiento.
5. Se requiere autorización previa de la Unidad de Protección del Centro Histórico del GADMUR.
6. Se sujetarán a las disposiciones que establece la Ordenanza de Protección del Centro y Sitios Históricos del cantón Rumiñahui.

Parágrafo tercero

Licencia urbanística de urbanización del suelo

Artículo 229.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de urbanización del suelo.- A través de la licencia urbanística de urbanización del suelo, el GADMUR autoriza al administrado la ejecución del proyecto de urbanización requerido y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo con el informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Los proyectos de urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad el fraccionamiento y habilitación del suelo en áreas calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PDOT y el PUGS. La división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas verdes comunal y vías e infraestructura requerida.

Los proyectos de urbanización deberán observar las siguientes determinaciones:

1. Las asignaciones y normativas sobre habilitación, uso y ocupación del suelo y edificación previstas en el PUGS;

2. Integrar su red vial en concordancia con las especificaciones previstas en el Plan Vial Cantonal, Ordenanza No. 008-2016 de Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Cantón Rumiñahui y sus respectivas reformas, COOTAD, Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Plan de Desarrollo vigente, demás normas emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas y Gobierno Provincial.
3. Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisadas y aprobadas por las respectivas dependencias municipales o empresas correspondientes. En el caso de urbanizaciones las redes eléctricas y telecomunicaciones serán soterradas.
4. Las dependencias municipales responsables del servicio de agua potable y alcantarillado, no podrán dar servicio ni factibilidad de éstos, a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del área urbana Cantonal a excepción de aquellos predios clasificados como uso de suelo residencial rural.
5. Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios de conformidad a lo que establece el COOTAD y la Ley de Defensa contra incendios y por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Rumiñahui.
6. En toda urbanización y fraccionamiento con vía interna, los promotores construirán y entregarán sin costo a la municipalidad, las obras de infraestructura, servicios y equipamientos comunitarios. Para lo cual, en el caso de Fraccionamiento, en el informe de aprobación, se hará constar que quedaran lote o lotes hipotecados con la consecuente prohibición de enajenar. La determinación del valor de las obras de alcantarillado determinará la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, el avalúo de los lotes de terreno se determinará de acuerdo a la Ordenanza de valoración vigente.
7. El tiempo para la ejecución de obras de infraestructura en fraccionamiento no será mayor a 36 meses, contados a partir de la suscripción del convenio para la fiscalización de dichas obras, mismo que será suscrito por los propietarios y el GADMUR. En el caso de las Urbanizaciones, el número de lotes hipotecados se especificarán en la Ordenanza Particular de creación de la Urbanización.
8. La construcción de obras de infraestructura de las urbanizaciones podrá autorizarse por etapas en la respectiva ordenanza de creación de la urbanización, a excepción de las obras de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mismas que deben ser ejecutadas en una sola etapa, en concordancia con el cronograma de obras aprobado. Las etapas aprobadas deberán ser entregadas en forma parcial y/o provisional de acuerdo al cronograma aprobado.
9. La aprobación de la Autorización Ambiental (evaluación del impacto ambiental) emitido por la Autoridad Ambiental competente.
10. La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las reglas técnicas y será de obligatorio cumplimiento.

Parágrafo cuarto

Licencia urbanística de reestructuración parcelaria o reajuste de suelo

Artículo 230.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria o reajuste de suelo. - A través de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria, el GADMUR autoriza al administrado una nueva configuración espacial de lotes existentes y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

A través de la reestructuración parcelaria se procura regularizar la configuración de parcelas y distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Parágrafo quinto
Licencia urbanística de integración parcelaria

Artículo 231.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de integración parcelaria. - En el caso de integración parcelaria, entendida como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GADMUR procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

Sección tercera
Licencias urbanísticas de edificación

Parágrafo primero

Disposiciones comunes

Artículo 232.- Obras sujetas a la licencia urbanística de edificación. - Requieren licencia urbanística de edificación los procesos técnicos para construir edificios o cualquier otra obra constructiva para albergar personas o diversas actividades permitidas por el PUGS; y, en particular:

- a) Obras menores, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de proyecto técnico.
- b) Obras mayores, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico y que se refieren a edificaciones nuevas, que comprenden obras de reconstrucción, sustitución o ampliación.
- c) Obras en bienes patrimoniales, a realizarse en predios o inmuebles que por su valor patrimonial requieren el desarrollo de proyecto técnico especializado de obra nueva, restauración, rehabilitación y reconstrucción.
- d) Obras de proyectos especiales, a realizarse como proyectos urbano arquitectónicos especiales o por iniciativa gubernamental que requieren revisiones especiales de los proyectos técnicos.

Artículo 233.- Actos no sujetos a la licencia urbanística de edificación. -No será exigible la Licencia urbanística de edificación en los siguientes casos:

- a) La demolición de construcciones o edificaciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados, y/o registrados.
- b) Las obras públicas excluidas de autorización expresamente por el ordenamiento jurídico nacional.

- c) Las intervenciones de las entidades administrativas que dependan del GADMUR. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística de edificación.
- d) Las intervenciones de los administrados previstas en este capítulo, autorizadas a través de otras licencias urbanísticas del GADMUR.
- e) Intervenciones menores de mantenimiento y reparaciones no estructurales al interior de las edificaciones de escasa naturaleza técnica, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, que no modifiquen el área de construcción, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos. Se excluyen las intervenciones constructivas que estén constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, aquellas que se encuentren afectadas por ocupar retiros obligatorios en forma indebida, emplazarse en los márgenes de ríos y quebradas, en vías o espacios públicos; o, estén inventariados de manera individual; o, que hayan sido objeto de medida cautelar en materia de fraccionamiento del suelo y construcción.

Sin perjuicio de lo prescrito en el literal anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las reglas técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados será necesaria una comunicación previa del administrado adjuntando, una memoria técnica del proceso a ejecutar elaborada por el profesional responsable, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación de hasta treinta días plazo. Transcurrido el mismo la comunicación efectuada producirá los efectos de “declaración en ruina inminente” y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada. En la notificación se deberá hacer constar expresamente una carta de compromiso para el desalojo de escombros, la metodología de demolición y la firma del profesional responsable encargado de la demolición, en la que determine que cualquier daño a terceros o a bienes será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble y del profesional, adicionalmente se presentará una carta de compromiso de la escombrera autorizada y el propietario o profesional encargado de la obra para la disposición adecuada de los escombros.

La autoridad, dentro del término mencionado de diez (10) días, podrá ordenar al solicitante se abstenga de ejecutar su actuación cuando considere que este acto es contrario al ordenamiento jurídico nacional o cantonal.

Artículo 234.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de edificación. - A través de la licencia urbanística de edificación, el GADMUR, autoriza al administrado el inicio de las obras constructivas, de acuerdo con el informe aprobatorio del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas.

Parágrafo segundo

Autoridad otorgante de la licencia urbanística de edificación

Artículo 235.- Autoridad administrativa otorgante de la licencia urbanística de edificación.- La Dirección de Planificación Territorial, es la entidad encargada de otorgar las licencias urbanísticas de edificación, tanto en el proceso simplificado como en el de revisión, de obras menores, obras mayores y proyectos especiales; para el proceso que requiere la revisión del proyecto técnico, la Dirección de Planificación Territorial y/o su delegado, emitirá el correspondiente informe técnico aprobatorio del proyecto como habilitante para la emisión de la licencia.

Artículo 236.- El informe técnico favorable. - El informe aprobatorio del proyecto técnico elaborado y aprobado por la Dirección de Planificación Territorial, es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal y nacional vigentes para intervenciones constructivas mayores.

En intervenciones constructivas de obras menores la licencia urbanística hará constar el registro de las obras declaradas.

El Informe técnico aprobatorio del proyecto técnico, no autoriza trabajo de intervención física alguna, pero es requisito previo para la emisión de la licencia urbanística respectiva que dictará el Director de Planificación Territorial y/o su delegado.

Parágrafo tercero

Licencia urbanística de edificación de obras menores

Artículo 237.- De las obras menores. - Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de la presentación de proyecto técnico. Estas obras son:

1. Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

- Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno.
- La construcción y mantenimiento de cerramientos y aceras.
- Por una sola vez edificación nueva de hasta 40 m² que puede incluir losa de hormigón.
- Obras de conservación, mantenimiento y remodelación de edificaciones existentes, que contemplen un área de intervención máxima de 40 m², y siempre que no tengan losa de hormigón.

2. Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:

- Vallado de obras y solares.
- Apertura de zanjas.
- Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de aceras con materiales de construcción.

3. Intervenciones en edificaciones patrimoniales

- Por una sola vez edificación nueva o ampliación de hasta 20 m², siempre y cuando la edificación que se agregue no tape la visualización principal, desde la calle de la edificación patrimonial ni ocupe retiro frontal, parcial o total, debiendo armonizar formalmente con las características de la (s) edificación (es) patrimonial (es) existente (s);
 - Complementación y arreglo de cerramientos y accesos: obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzado, resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas escaleras, pasamanos y carpinterías de madera y metal que no impliquen modificación o afectación de las características formales ni materiales de las mismas; reparación y reposición de partes de canales, poncheras, bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten sus características esenciales ni otros elementos de la edificación.
 - Cambio de cubiertas, tanto de la estructura como del entechado o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles, las pendientes, las alturas, los cumbreros, las limatesas, lima hoyas, faldones y elementos constitutivos de la misma. En caso de proponer alguna modificación de los elementos o características arriba mencionados, debe obligatoriamente presentarse planos que incluyan diseños, detalles y materiales, memoria descriptiva de los trabajos, memoria fotográfica del estado actual e informe favorable de la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural. En estos casos, los planos y la memoria llevarán la firma de responsabilidad profesional de un arquitecto debidamente habilitado.
 - La demolición de construcciones o edificaciones, en los casos declarados de ruina física inminente, cuando se trate de bienes inventariados.
4. Intervenciones constructivas de reforma menor que no impliquen variación de las características arquitectónicas exteriores o estructurales de la edificación, como el caso de cambio de cubiertas, pisos, ventanas, puertas. En el caso de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetará a las autorizaciones, la actuación al ordenamiento jurídico nacional.
5. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

En esta licencia el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad a la licencia urbanística e implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

La licencia será emitida únicamente para edificaciones previamente aprobadas. No incluye intervenciones en solares no edificados, a excepción de viviendas de tipo social de hasta 40 m², en

concordancia con lo establecido en el PDOT y su política de favorecer e incentivar las soluciones habitacionales para las personas de menores recursos.

Parágrafo cuarto

Licencia urbanística de edificación de obras mayores

Artículo 238.- De las obras mayores. - Son los procesos constructivos que, por su naturaleza y especialización precisan para la obtención de licencia urbanística de edificación, la definición y presentación de un proyecto técnico que merece un proceso de revisión por parte de la Dirección de Planificación Territorial.

Constituyen obras mayores, las siguientes:

- a) Las obras de nueva edificación mayores de 40 m² que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación.
- b) “Obras de reconstrucción”, las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
- c) “Obras de sustitución”, las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
- d) “Obras de ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.
- e) Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.
- f) Las obras mayores en bienes patrimoniales.
- g) Las obras correspondientes a proyectos especiales.
- h) Excavaciones de cualquier naturaleza.
- i) Diseño de muros.

Artículo 239.- Del proyecto técnico para obras mayores. -Para la tramitación de la licencia de edificación de obras mayores, será necesaria la presentación del proyecto técnico suscrito por el propietario del predio y los profesionales técnicos competentes.

El proyecto técnico para obras mayores comprende la elaboración de estudios y planos: arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de telecomunicaciones, memoria estructural y demás datos técnico-constructivos. En función de los requisitos contemplados en la presente ordenanza y la NEC.

Los proyectos arquitectónicos en bienes inventariados correspondientes a las edificaciones que deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal en temas de protección del patrimonio cultural, los mismos que además deberán obtener una autorización de la Dirección de Planificación Territorial.

Los proyectos técnicos arquitectónicos podrán construirse por etapas las cuales podrán ejecutarse en un máximo de cinco etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

- Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra.
- Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas.

En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la licencia urbanística de edificación para cada una de ellas. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el correspondiente informe técnico favorable de finalización del proceso constructivo

Parágrafo quinto

Licencia urbanística de edificaciones patrimoniales

Artículo 240.- Obras en bienes patrimoniales. - Son los procesos constructivos que tienen como finalidad preservar el patrimonio histórico del cantón y que requieren para su concreción el desarrollo de estudios y proyecto técnico especializados.

Los tipos de intervención para las edificaciones inventariadas como patrimonio cultural son:

- a) Restauraciones, rehabilitaciones, conservaciones, preservaciones, remodelaciones, reconstrucciones, acondicionamientos, liberaciones o incorporaciones y otros tipos de intervenciones en edificaciones existentes incluyéndose las demoliciones o proyectos de nueva edificación que consten en los inventarios de arquitectura con protección absoluta o parcial.

Artículo 241.- Solicitud conjunta de licencia urbanística de construcción y de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal. - En el caso que de que el interesado solicite conjuntamente con el trámite de la licencia de edificación, la autorización para declarar el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal; a la petición se deberá acompañar el proyecto de propiedad horizontal, que deberá contener la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes, de conformidad con el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal y con las consideraciones para propiedad horizontal en las áreas de los polígonos patrimoniales estipuladas en la Ordenanza que regula la preservación, conservación mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico y cultural del cantón Rumiñahui”.

Parágrafo sexto

Licencia de edificación de proyectos especiales

Artículo 242.- De los proyectos especiales. - Se tipifican como proyectos especiales los de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central, que, por su escala o importancia para el cantón, tienen que ser desarrollados a partir de una zonificación de equipamiento o polígonos especiales de interés social, para obtener asignaciones de uso y zonificación específicos, y, por lo tanto, requieren un proceso de aprobación especial mediante plan parcial con revisión previa.

Sección cuarta

Licencia de propiedad horizontal

Parágrafo primero

Alcance y disposiciones generales

Artículo 243.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal. - Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios, bodegas, establecimientos industriales u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

La declaratoria de propiedad horizontal no es posible de realizarse sobre terreno o suelo y solo se autorizará cuando se cuente con proyecto arquitectónico aprobado.

Podrán ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal únicamente los proyectos de edificación planificados en suelo urbano y en suelo con uso Residencial Rural siempre que cumplan con las asignaciones o aprovechamientos urbanísticos por el PUGS u otros instrumentos de planificación y con las normas establecidos en esta ordenanza.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, bodegas u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán al Plan Vial Cantonal o a la Trama Vial existente en el sector. El área máxima del lote para implantar conjuntos habitacionales será de veinte y cinco mil metros cuadrados (25.000m².), con una tolerancia del 10%.

Los proyectos de vivienda de interés social debidamente calificados por el ente regulador (MIDUVI), el área de lote máximo podrá ser de 50.000 m² con una tolerancia del 5%. Para el caso de proyectos de vivienda de interés social, previo el análisis técnico respectivo de la Dirección de Planificación Territorial, se podrá realizar el cambio de los retiros, sea frontal, lateral o posterior. Estos proyectos podrán contar con asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales y diferentes a las establecidas por el PUGS siempre que se aprueben como Planes Parciales.

El tratamiento urbano del conjunto habitacional considerará la morfología del contexto espacial, su continuidad y conectividad. Generarán fachadas accesibles hacia las vías circundantes; no se permitirá el tratamiento de fachadas con cerramientos y muros ciegos.

El lote de terreno resultante de la unificación o integración de lotes, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme lo dispone la presente Ordenanza y el Artículo 485 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD-.

Los requerimientos normativos y procedimientos para la emisión de la Licencia de Propiedad Horizontal se sujetarán a lo establecido en el Anexo 3 de esta ordenanza

En los aspectos no previstos en la presente ordenanza se aplicará lo determinado en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Artículo 244.- Categorización. - Los proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se categorizan por el número de unidades. Esta categorización se especifica en el siguiente cuadro.

Cuadro 32 Categorización de proyectos de acuerdo a número de unidades

Categoría	No. de unidades
A	2 a 6
B	7 a 10
C	11 a 20
D	21 a 40
E	41 a 70
F	> 71

Se considerará una unidad, para el caso de locales comerciales y oficinas, cada 80 metros cuadrados del área útil total del proyecto.

Para usos combinados de comercio, oficinas y viviendas, cada uso se registrará por su propia norma y las establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 245.- Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyen bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación y edificabilidad del suelo establecidas en el PUGS, las especificaciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, en el COOTAD, en las normas y disposiciones sobre sistemas de agua potable, alcantarillado, sistema contra incendios, energía

eléctrica y de telecomunicaciones, establecidas por los organismos competentes; y en las siguientes disposiciones especiales:

- a.** Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, contarán con cisterna y equipamiento de presurización de capacidad suficiente para el proyecto, cada unidad habitacional tendrá un medidor propio en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente. El GADMUR en los casos que existe posibilidad, previo informe técnico de agua potable, permitirá que las unidades de vivienda que forman parte de un conjunto habitacional, un edificio o un proyecto industrial a ser sometido al régimen de propiedad horizontal atienda con las instalaciones individuales de los medidores de agua potable.
- b.** Las instalaciones de evacuación de aguas servidas y lluvias se diseñarán bajo normativa vigente, de tal manera que cada unidad habitacional, comercial, oficina o industria tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores de la edificación.
- c.** Para las instalaciones se tomará en cuenta las normas específicas de la Empresa Eléctrica, Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Bomberos; a partir de la categoría B (siete unidades en adelante o a partir de 1.000m² de área de construcción). Cada unidad habitacional, comercial, oficina o industrial contará con su propio medidor, tanto de agua (control interno) como de luz.
- d.** La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.
- e.** Los Conjuntos Habitacionales podrán ser ejecutados por etapas: para la obtención de la licencia urbanística de construcción, de cada una de ellas, previamente, deberán haber ejecutado todas las obras de infraestructura de la etapa anterior según el cronograma valorado de obras. La Dirección de Planificación Territorial a partir del informe de la Dirección de Fiscalización y de la Dirección de Agua Potable presentará un informe favorable de la ejecución de las mismas, y será habilitante para obtener la licencia definitiva de habitabilidad.
- f.** Los proyectos privados podrán desarrollarse en un máximo de 5 etapas.
- g.** Proyectos de vivienda de interés social o públicos podrán desarrollarse en mayor número de etapas, considerando bloques, manzanas, de acuerdo al proyecto aprobado.
- h.** El plazo máximo por etapa no será mayor a 2 años.
- i.** El plazo máximo de ejecución de las obras de infraestructura de cada etapa es igual al tiempo de vigencia de la Licencia de Edificación.
- j.** Las edificaciones industriales, se sujetarán a las regulaciones de las normas ambientales vigentes, previa ejecución de la obra.
- k.** Una vez transcurrido el plazo de ejecución de las obras de infraestructura, se realizará el cobro por alícuota no edificada, este cobro será proporcional a la alícuota sobre el valor del predio general.
- l.** En caso de conjuntos habitacionales a partir del grupo B, que sean ejecutados por etapas, se autorizará la construcción de la siguiente etapa, siempre y cuando se haya realizado el equipamiento comunal respectivo.
- m.** Las redes telefónicas se construirán de acuerdo a las especificaciones técnicas de la Empresa correspondiente.

- n. La separación entre las edificaciones por el lado lateral no será menor a 3 metros hasta un máximo de 3 pisos, en estos retiros podrán estar ubicadas únicamente las ventanas de servicio, de las gradas y de los ductos de ventilación, a una altura mínima de 1,50 m. El frente de la vivienda no será inferior a 6 metros. Los accesos a estacionamientos podrán ser directos a la vía.
- o. Para construcciones con usos residencial, comercial, oficinas, mixto o industrial, sometidos al régimen de propiedad horizontal se regirá a su reglamento interno.

Artículo 246.- Proyectos previamente aprobados. - Los proyectos arquitectónicos aprobados o legalizados hasta antes del 21 de enero de 2014, y que cuenten con el permiso provisional de construcción, cuyos proyectos vayan encaminados al régimen de Propiedad Horizontal, no contribuirán con el 15% de aporte en área verde o la compensación en dinero por porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario.

Artículo 247.-Bienes comunales y bienes exclusivos. - Los bienes comunales y bienes exclusivos de los proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; se sujetarán a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento y a los requerimientos establecidos en esta Ordenanza.

Constituyen bienes comunales los establecidos en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización -COOTAD, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. Estos bienes pueden ser espacios construidos y abiertos y deben permitir el libre acceso a todos los copropietarios, los que deberán localizarse de manera estratégica, cumpliendo la ordenanza de uso y ocupación del suelo.

Los bienes exclusivos son los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General tales como: el piso, casa o departamento de vivienda, patios de servicio, lavado, secado, jardines, parqueaderos y anexos; local comercial, oficina o instalaciones industriales pertenecientes a los copropietarios, definidos y delimitados en el proyecto arquitectónico y determinados como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal; y, aquellos no declarados como bienes comunes.

Los retiros frontales, laterales o posteriores y terrazas de cubierta podrán ser bienes exclusivos o comunales.

Artículo 248.- Áreas Comunales. - Se clasifican en: áreas construidas y áreas recreativas abiertas de acuerdo a los requerimientos del proyecto. Todos los espacios comunales deben permitir el libre acceso a sus copropietarios.

Cuadro 33 Resumen de requerimientos de los espacios de uso comunal.

Espacios de uso comunal	Grupos	Requerimientos	Área
Espacios construidos	A	Ninguno	Ninguno
	C/D/E/F	Área máxima para portero o conserje.	9,50m ² . De área útil (habitación y medio baño).
	B/C/D/E/F	Guardianía en retiro frontal	No mayor a 5,0 m ² . Incluido medio baño.

		Estudios hidrosanitarios, eléctrico. Conversar con director de DAPAC.
B/C	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2
D/E	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2.
F	Sala de copropietarios/sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m2.
B/C/D/E/F	Depósito de basura interno del Conjunto	3m2. (1 por cada 20 unidades de vivienda).
Locales comerciales y oficinas (Grupo A/B)	Baterías sanitarias.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Baterías sanitarias: Medio baño de uso público para hombres y medio baño de uso público para mujeres por cada 50 m2 de área útil total acumulado de local comercial. Para áreas menores a 50 m2 se requerirá de medio baño de uso público. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.
Edificios para centros comerciales (A partir del grupo C)	Guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes y baterías sanitarias,	Sala de copropietarios 1 m2 por cada 50 m2 del área útil de comercio, mínimo 20 m2 y máximo 400 m2. Oficinas de Administración mínimo 6m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Baterías sanitarias: En centros comerciales para locales menores a 50m2, se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida. *Adicional a lo establecido en el presente cuadro deberá cumplirse con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
Edificios para oficinas (A partir del grupo C)	Guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes y baterías sanitarias,	Sala de copropietarios 1m2 por cada 50m2 del área útil de oficinas, mínimo 20m2 y máximo 400m2. Oficinas de Administración mínimo 6m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Baterías sanitarias: Para el caso de edificios de oficinas en planta libre se calculará de la siguiente manera: el área útil total de oficinas dividido para 50, cuyo resultado será el número de piezas sanitarias (inodoros, lavabos, urinarios) estos se asignarán 50% para hombres y 50% para mujeres. En edificios de oficinas se dispondrá de baterías sanitarias separadas para hombre y mujeres, de uso público, comprendida de inodoro, urinario y lavamanos para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

			*Adicional a lo establecido en el presente cuadro deberá cumplirse con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios de estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía. Oficina de Administración, sala de copropietarios	0.50m ² por cada estacionamiento, mínimo 20m ² máximo 400m ² Oficinas de Administración 6m ²
	Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Oficinas de Administración 6m ² .
Zonas recreativas	B/C/D/E/F		15% del área útil del terreno.
	Edificios para centros comerciales y oficinas	Espacios ajardinados, patios con mobiliarios urbanos, áreas de esparcimiento.	15% del área útil del terreno.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas generales de Arquitectura y Urbanismo y el cuadro 32 de la presente ordenanza.

Artículo 249.- De los espacios construidos en los conjuntos habitacionales.

- a) Los grupos C, D, E y F tendrán un área no menor a 9.5 m² (habitación y medio baño) para ser utilizada por el portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m². que deberá incluir medio baño.
- b) Los grupo B y C, tendrá una sala comunal de copropietarios, que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m²), incluido medio baño para hombres y mujeres. Para los grupos D, E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por cada unidad de vivienda, comercios u oficinas, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, con un área no menor a 100 m², con sus respectivos baterías sanitarias diferenciados para hombres y mujeres.
- c) Se podrán ubicar las áreas comunales construidas en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte y cinco por ciento (25%) del área de la terraza. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio ni como área útil y deberá mantener un retiro mínimo de 5,00 metros del límite de la terraza hacia el retiro frontal.
- d) Las áreas comunales cubiertas requeridas por el proyecto, no se contabilizarán como área útil. Dentro de Conjuntos Habitacionales en el grupo B, C, D, E y F se dotará del espacio para depósito de basura con un área no menor de 3.00 m², ubicado hacía la vía pública y dentro del lote, el número de los contenedores de basura estará en función al número de viviendas, comercios u otros.
- e) Locales comerciales y oficinas en el grupo A, B deberán contar con baterías sanitarias: Medio baño de uso público para hombres y medio baño de uso por cada 50 m² de área útil total acumulado de local comercial. Para áreas menores a 50 m² se requerirá de medio baño de uso público. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y

movilidad reducida. Adicionalmente a lo señalado deberá cumplirse para este caso con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- f) Edificios para centros comerciales en Propiedad Horizontal- En general para centros comerciales se requerirá; baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración mínimo 6m², sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m². Los estacionamientos para clientes se sujetarán a lo establecido en el cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos de esta ordenanza. Las baterías sanitarias En centros comerciales para locales menores a 50m², se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida. Adicionalmente a lo señalado deberá cumplirse para este caso con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo
- g) Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianías, centros infantiles, Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m². Los estacionamientos para clientes, se sujetarán a lo establecido en el cuadro No. 14de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos de esta ordenanza.
- h) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres, oficina de administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20m²).
- i) Para edificaciones de bodegas comerciales se requerirá: guardianía, oficina de administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el cuadro No. 14 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos de esta ordenanza.
- j) Las oficinas de administración en general tendrán un área mínima de 6,0 m². En edificios de uso mixto se diseñará una sola unidad.
- k) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales: Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de tres pisos en adelante que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos C, D, E y F; las comerciales RC3; así como las destinadas a equipamiento están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- l) Las edificaciones de uso residencial a ser declaradas bajo el régimen propiedad horizontal, grupos E y F podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las normas establecidas por el INEN y el cuerpo de Bomberos.

El cuerpo de bomberos se encargará de la revisión y aprobación del sistema de almacenamiento.

- m)** Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura Casilleros postales; Toda edificación declarada en propiedad horizontal, grupos D, E y F contará con casilleros para el servicio postal.

- n)** Antenas de telecomunicaciones: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos E y F, se deberán prever instalaciones para antenas colectivos de telecomunicaciones (radiocomunicaciones, radio y televisión) que deberán emplazarse en un sitio específico para este fin, donde causen menor impacto visual urbano. En relación a las antenas de telecomunicaciones (Estaciones Base Celular), deben cumplir con la regulación ambiental correspondiente previa a su instalación y operación, la misma que contemple la participación social aprobada por la autoridad ambiental competente, conforme la normativa ambiental vigente.

- o)** Energía Eléctrica. -Los Conjuntos Habitacionales declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas técnicas implementadas por la institución correspondiente.

Artículo 250.- Zonas recreativas y comunales. –

- a.** En caso de edificios o Conjuntos Habitacionales, se destinará, para áreas verdes y comunales el 15 % del área útil del terreno, de la cual el 50% de dicha área se destinará exclusivamente para áreas verdes.

- b.** Para los grupos B, C, D, E y F estas áreas deben estar concentradas máximo hasta en dos cuerpos, fácilmente accesibles a una distancia no mayor a 500 metros hasta la vivienda más apartada y serán susceptibles de implantarse equipamientos.

- c.** Para las construcciones que se han sometido al reconocimiento legalización de construcciones informales, en caso de no cumplir con el 15% de las áreas verdes deberán pagar en efectivo.

- d.** La entrega de la sumatoria de áreas verdes comunales y de vías no deberá exceder del 35% (treinta y cinco por ciento) de la propiedad, y estará en función de la densidad asignada al sector.

- e.** Para el cálculo de las áreas verdes no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a franjas de protección, circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados, afectaciones eléctricas poliductos, agua potable, alcantarillado, afectaciones viales, etc.

- f. En edificaciones en altura, existentes, que se acojan a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como zonas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin, en tal efecto la altura del antepecho sólido será de 1.20 m. y un cerramiento transparente, tipo baranda metálica o similar, hasta una altura total de 1,80 m.
- g. En las edificaciones nuevas las áreas recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.
- h. A más de las áreas verdes requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal, las franjas de protección de ríos y quebradas: siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas vivas de protección respetando el retiro establecido, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas con especies nativas del lugar.

Artículo 251.- Áreas de circulación peatonal y vehicular. - En conjuntos habitacionales el proyecto de vías debe integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes y/o planificadas) de su entorno, para lo cual se verificará que exista la factibilidad del servicio sea esta de iniciativa municipal o privada.

Las vías tendrán un trazado perpendicular salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Deben estar convenientemente separados de las áreas de riesgo, deslizamientos, zonas pantanosas, zonas de rellenos y depósitos de basura y excretas.

Las vías de entrada y salida al conjunto habitacional tendrán distancia máxima entre sí no más de 200 metros y serán integradas a la red vial urbana existente o proyectada.

El diseño de las vías se someterá al siguiente cuadro:

Cuadro 34 Secciones de circulación peatonal y vehicular

Tipo	No de Carriles por sentido	No. Mínimo de carriles de circulación en vía	Ancho Carril (m)	No. Mínimo de carriles de estacionamiento	Carril de estacionamiento (m)	Acera (m)	Longitud desarrollada (m)	Ancho mínimo
A	1	1	3.00	*	*	*	Hasta 30	3.00

B	1	1	3.00	*	*		Hasta 80	6.00
C	1	2	3.00	*	*	2.00	De 80 a 200	10.00
D	2	2	3.00	1	2.40	2.50	Más de 200	13.40 m mínimo

Deben además cumplir con las siguientes condiciones:

- a.** Contar con una vía principal que articule las vías de menor jerarquía, cuya longitud total medida a partir de la línea de fábrica definirá el ancho de la misma, de acuerdo al cuadro de vías para conjuntos habitacionales.
- b.** Las vías colectoras dentro del conjunto deberán sujetarse al ancho de las vías del sector. En los casos en que la morfología del lote impida la ejecución de la norma, la Dirección de Planificación Territorial podrá, excepcionalmente, autorizar el cambio de la norma, tanto para circulación interna como para acceso al proyecto.
- c.** En conjuntos tipos E y F se deberá contar con diseños de accesos y salidas vehiculares claramente definidos.
- d.** Las garitas de vigilancia no podrán obstaculizar la circulación peatonal o vehicular.
- e.** La vía vehicular sin continuidad o salida, a partir del grupo C, debe disponer de una curva o facilidad de retorno con un radio mínimo de 5 m, al término de la misma.
- f.** El diseño y tratamiento de calzadas y aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.
- g.** El número de estacionamientos y las normas generales para la implantación de los mismos estará regulado de acuerdo a lo establecido en la sección quinta del Capítulo III de Estándares Urbanísticos de esta ordenanza.

Los grupos C y D deberán incorporar un módulo de 2 estacionamientos para vehículos menores (motos, bicicletas).

Los grupos E y F deberán incorporar 3 módulos de estacionamientos para vehículos menores.

El módulo de estacionamiento de vehículos menores tendrá una dimensión mínima de 2.30 m. por 4.80 m. y deberá albergar ocho bicicletas o tres motos. Se localizará en un lugar cercano al acceso principal de la edificación, separada y diferenciada del área de parqueo vehicular; contarán con señalización e identificación visible; contará con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.

Artículo 252.- Normas complementarias. - Las normas complementarias serán:

- a.** Limitaciones en áreas históricas. En las áreas históricas patrimoniales, casas patrimoniales, áreas de rehabilitación urbana y barrios con inventario selectivo, no se permitirá construcción de los grupos D, E y F.

- b. Las edificaciones a construirse bajo el régimen la propiedad horizontal en las áreas históricas patrimoniales, se sujetarán a las disposiciones específicas para dichas áreas y a las siguientes:
- Se entenderá por pasaje común a galerías, escaleras, zaguanes o pasos de acceso libre para todos los copropietarios.
 - Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo dúplex) con ventilación vertical interna Esta organización no implicara la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores.
- c. c) También podrán construirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entresijos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad.
- d. d) La altura de los cerramientos entre espacios comunitarios de uso exclusivo y/o entre espacios de usos comunitarios exclusivos y comunales podrá ser hasta de 2,00 metros.
- e. e) Las vías vehiculares sin continuidad o salida deben disponer de una curva o facilidad de retorno al término de las mismas. Las facilidades de retomo pueden solucionarse en terminación cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente. Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula:

$$r=(C+1/2C)/2$$

Dónde:

c- significa ancho total de la vía

r- radio de curva de línea de fábrica del predio.

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retomo), tendrá un radio equivalente a 1,25 veces el radio de curva de retomo.

Artículo 253.- Soluciones habitacionales dentro de urbanizaciones aprobadas. - Si los proyectos habitacionales se desarrollan en un predio dentro de las urbanizaciones aprobadas, se respetará la zonificación correspondiente, se destinará el 15% del área útil del terreno, para áreas verdes y comunales. Para aquellos conjuntos pertenecientes al grupo A que no cumplan con el 15% de áreas verdes exclusivas estas podrán compensar con el pago en efectivo.

Artículo 254.- Modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal. -Para el caso de las propiedades horizontales modificatorias, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal. Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.

Para realizar modificaciones en la fachada siempre que no impliquen cambios o afectación a la estructura, se requerirán de la aprobación del 60% de los copropietarios. En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva municipalidad. Si se procede sin esta autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma".

Artículo 255.- Tasa de aprobación. - Todo trámite de Aprobación de Declaratoria en Propiedad Horizontal cancelará una tasa equivalente al dos por mil del monto que resulte de multiplicar el área bruta de construcción por el costo del metro cuadrado de construcción vigente, determinado por la Cámara de la Construcción de Pichincha. Para el caso de propiedades horizontales que van ser modificadas, se cancelará un rubro por gastos administrativos equivalente al uno por mil, del monto que resulte de multiplicar el área bruta de construcción por el costo del metro cuadrado de construcción vigente, determinado por la Cámara de la Construcción de Pichincha.

Artículo 256.- Modificatorias de propiedad horizontal en condiciones de uso y ocupación del suelo en el área de amenazas volcánicas potenciales del volcán Cotopaxi.- El presente proceso se aprobará siempre y cuando tengan 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, y no aumente el área de construcción ni el número de alícuotas.

Sección quinta Control para habilitación de suelo y edificación

Parágrafo primero

Consideraciones generales

Artículo 257.- Del control territorial. - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado autorizadas en el régimen de licenciamiento urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas del PUGS, otros instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes; así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 258.- Objetivos del control territorial. - El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el cantón Rumiñahui, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes y que estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias urbanísticas.

- b) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo 259.- Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo. - 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, la Dirección de Comisaría Municipal 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.

Artículo 260.- De las obligaciones durante el proceso de construcción. - En el lugar de la construcción, deberá disponerse lo siguiente:

1. Rótulo de identificación en el acceso a la obra y en lugar visible de acuerdo a lo previsto en esta ordenanza.
2. Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas o en línea de fábrica, para ello el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón.
3. Reposición de obras destruidas. Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Artículo 261.- Incumplimiento en obras. - En caso de que en los controles se establecieran inconsistencias entre las obras licenciadas y las realizadas, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador por parte de la Dirección de Comisaría Municipal.

Parágrafo segundo

Reglas técnicas para control

Artículo 262.- Reglas técnicas objeto de control. - A fin de garantizar la funcionalidad, estabilidad y seguridad de las personas, bienes y el ambiente y coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana, en el proceso de ejecución de obras relacionadas de uso y ocupación del suelo se controlará el cumplimiento de siguiente normas y reglas técnicas:

- Asignaciones de zonificación para el fraccionamiento del suelo, dimensiones y superficie de los lote, frente mínimo, afectaciones y contribuciones de áreas verdes; de edificación, como retiros de construcción de la edificación, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación del suelo total, volumen y altura de las edificaciones, dimensiones de locales; las categorías, dimensiones y trazados de las vías; afectaciones por vías, ríos, quebradas y otras especiales definidas en el PUGS, las reglas técnicas municipales.

- Las reglas técnicas determinadas como objeto de control por la autoridad municipal encargada, en materia de prevención de incendios y régimen de propiedad horizontal.
- Las previstas en la Normas Ecuatorianas de la Construcción.
- Las normas INEN de accesibilidad universal.

No obstante, el propietario, los profesionales que intervinieron en la planificación, diseño y ejecución del proyecto y el fiscalizador en caso de que corresponda, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las reglas y normas técnicas que les sean de aplicación, y no solo de las que son objeto de control por parte del GADMUR. Es también de responsabilidad solidaria de los sujetos señalados en este apartado, el realizar los controles mínimos de calidad que la ley exige para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales.

Parágrafo tercero

Control para habilitación de suelo y edificación

Artículo 263.- Control para habilitación de suelo y edificación. - El control de procesos constructivos de obras de habilitación del suelo y edificación se realizará a través de controles aleatorios, programados, especiales y/o por reporte de la Dirección de Fiscalización en las obras que se acojan a esta.

Para garantizar la ejecución de obras en los procesos de habilitación del suelo que demanden la construcción de obras viales y de infraestructura, los propietarios promotores de fraccionamientos o urbanizaciones suscribirán un convenio con la Dirección de Fiscalización a fin de que esta dependencia realice el control y seguimiento de estas obras, incluido el equipamiento comunitario. Los informes de la Dirección de Fiscalización serán vinculantes para el levantamiento de garantías y la emisión del informe de habitabilidad.

Artículo 264.- Controles aleatorios. - La Dirección de Comisaría Municipal, realizará periódica y aleatoriamente inspecciones a los procesos constructivos a fin de verificar la existencia de la licencia correspondiente. El cumplimiento de las reglas técnicas en las edificaciones licenciadas estará a cargo de la Dirección de Planificación Territorial previo a la devolución del fondo de garantía. Esta disposición aplica también para la ejecución de obras menores de edificación.

Artículo 265.- Controles programados. - Para garantizar el cumplimiento de las obras autorizadas de habilitación del suelo y edificación, la Dirección de Fiscalización coordinará al menos los siguientes controles programados obligatorios:

a) Con la Dirección de Fiscalización:

- Control 1: Cuando se haya realizado la apertura de vías, para constatar el cumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su integración a la red local; comprobar las

cabidas generales y el replanteo de los predios, retiros y afectaciones; y, el cumplimiento del cronograma de obras.

- Control 2: Tiene por efecto comprobar que se han terminado las obras, se han realizado las vías, los sistemas de agua potable y alcantarillado, y el equipamiento de las áreas verdes y comunales. En caso de incumplimiento las Direcciones de Fiscalización, Agua Potable y Alcantarillado y Planificación Territorial remitirán a la Dirección de Comisaria Municipal los informes respectivos para el inicio del expediente sancionador, sin perjuicio de las reparaciones que tengan que efectuarse y que son de responsabilidad del constructor responsable.

b) En obras mayores de edificación:

- Control 1: Cuando se haya realizado las excavaciones para la cimentación y previo a la fundición de cimientos y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, los retiros de edificación y la no afectación a predios colindantes.
- Control 2: Cuando la obra de construcción tenga armada la primera losa o la estructura de cubierta, previo a su fundición para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, la altura entre losas, la ubicación y dimensiones de la circulación vertical y el área de construcción autorizada.
- Control 3: Al finalizar el proceso constructivo en el que se constatará las áreas, dimensiones y altura de los ambientes, circulaciones, instalaciones, medidas de protección contra incendios, de ser el caso, en concordancia con el proyecto técnico aprobado en la licencia urbanística. Una vez establecida la conformidad se podrá emitir el informe de Habitabilidad o aprobatorio de finalización.

Una vez que tenga estas constancias se emitirá el informe de Habitabilidad o favorable de finalización de obras.

Parágrafo cuarto

Informe de Habitabilidad aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación

Artículo 266.- Informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación. – Constituye en la revisión de todos los permisos, la acreditación emitida por la Dirección de Planificación Territorial, de que la ejecución de obras y la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico. Este informe faculta la devolución de garantías presentadas.

Artículo 267.- Informe de Habitabilidad aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación en obras con fiscalización. - Las obras que se ejecuten con fiscalización estarán exentas de los controles programados y en su remplazo deberán acreditar ante fiscalización municipal mediante informes técnicos del fiscalizador contratado, la correcta aplicación en la construcción del proyecto técnico autorizado en la respectiva licencia urbanística, la calidad de los materiales y los procedimientos

constructivos. Estos informes se presentarán trimestralmente y al finalizar el proceso constructivo con el cual se expedirá el informe aprobatorio de finalización de obras.

Artículo 268.- Características del informe de Habitabilidad aprobatorio de finalización de la edificación:

1. Se otorgará siempre que haya cumplido con lo siguiente:
 - Contar con los informes favorables de cada uno de los controles realizados por la Dirección de Planificación Territorial.
 - Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.
 - Que el Cuerpo de Bomberos haya emitido un informe favorable del sistema contra incendios en edificaciones a partir de 1000 m² de área bruta.
 - Las edificaciones con usos residenciales deberán contar por cada unidad habitacional las siguientes condiciones mínimas: cocina y baños terminados, puertas y ventanas instaladas, no siendo necesarios los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.
 - En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
 - Las edificaciones con otros usos deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
 - Las edificaciones que se hayan planificado constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas, equipadas y terminadas.

2. La Dirección de Planificación Territorial podrá emitir el informe aprobatorio de finalización de la edificación por cada etapa ejecutada.

3. Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo a la Dirección de Planificación Territorial, para lo cual y previo a su emisión se deberá realizar el control respectivo.

Parágrafo Quinto

Garantías por habilitación del suelo

Artículo 269.- Garantía por la construcción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario. - Para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura se constituirá hipoteca y consecuentemente la prohibición de enajenar a favor del Municipio, sobre el o los lotes producto del fraccionamiento de urbanización, en el monto del costo de las obras de infraestructura incluido el equipamiento comunitario de acuerdo al cronograma valorado de obras presentado por el propietario, proyectista o urbanizador, actualizado a los costos vigentes, emitidos por la Dirección de Planificación Territorial. La hipoteca y prohibición de enajenar de los lotes entregados a la municipalidad para garantizar la construcción de obras de infraestructura no será susceptible de subrogación mientras no se cuente con el 100% de ejecución de obras, lo cual será informado por la Dirección de Fiscalización del GADMUR.

El inicio de las obras de Infraestructura, serán autorizados por la Dirección de Fiscalización del GADMUR, una vez suscrito el Convenio de Fiscalización de obras, su incumplimiento dará lugar a la negativa para levantar la hipoteca de los lotes entregados para la construcción de obras y equipamiento comunitario. Los promotores de los Proyectos de fraccionamiento en los cuáles existan pasajes y áreas verdes, así como en las urbanizaciones pagarán al GADMUR, el 4% del monto total de la construcción de las obras de infraestructura y equipamiento comunitario, por concepto de fiscalización para cuyo efecto deberá suscribirse el respectivo Convenio de Fiscalización de obras de infraestructura y equipamiento comunitario y/o de áreas verdes.

Concluidas las obras de infraestructura, el propietario entregará al Municipio dichas obras mediante un acta entrega recepción definitiva.

Artículo 270.- Levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar del o los lotes hipotecados por obras de infraestructura.- Para el levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar, solicitado por el proyectista, urbanizador y/o propietario/s, Procuraduría Síndica previo informe emitido por la Dirección de Fiscalización del GADMUR elaborará el informe jurídico favorable para el señor Alcalde, el cual remitirá a la Comisión del Concejo Municipal correspondiente, de conformidad a lo que establece el artículo 483 del COOTAD, la cual a su vez elaborará el o los informes recomendando al Concejo Municipal su respectiva aprobación.

Si vencido el plazo establecido en la Ordenanza de creación de la Urbanización, el propietario no ha ejecutado las obras de infraestructura según el cronograma valorado de ejecución de obras, incurrirá en mora; y, la Municipalidad, previo el informe técnico motivado emitido por la Dirección de Fiscalización del GADMUR notificará al/los propietarios/os de los lotes de terreno producto/s del Fraccionamiento, Urbanización, con el siguiente procedimiento:

- a. El inicio de la ejecución de la obra por parte de la Municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas considerando la existencia de presupuesto, mismas que se las cobrará a los propietarios de los lotes productos del fraccionamiento, y en las urbanizaciones y/o personas jurídicas constituidas para el efecto, a través de la emisión del título de crédito por concepto de contribución especial de mejoras específicas más un recargo del 40%, que en el caso de no ser cancelados de manera inmediata será cobrado mediante vía coactiva y cuya hipoteca no podrá ser levantada hasta que se concluya totalmente el pago por obras de infraestructura a la Municipalidad.
- b. El inicio del proceso de remate de los lotes hipotecados a favor del GADMUR, previo informe técnico emitido por la Dirección de Fiscalización del GADMUR, sobre el cumplimiento y porcentaje de ejecución de obras de infraestructura, se realizará por la vía judicial de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente.

Parágrafo Sexto

Garantías por Construcción

Artículo 271.- Garantías por construcción. - El GADMUR, exigirá que se deposite en la Tesorería Municipal o en las instituciones financieras que tienen convenio de recaudación con el GADMUR, una garantía, de acuerdo al siguiente cuadro:

Cuadro 35 Garantías por tipo de construcción

Tipo de vivienda	Costo
Interés social (Debidamente calificada por el Nidal)	0% De acuerdo art. 23 -Ordenanza 012-2014 Ordenanza que regula los Desarrollos urbanísticos Tipo Lotes con servicios básicos en el Cantón Rumiñahui.
Residencial	0.9% de una RBUM por metro cuadrado de construcción de área bruta.
Industrial	1% de una RBUM por metro cuadrado de construcción de área bruta.

Con el objeto de que la construcción se sujete a los planos y licencias de construcción aprobados por el Municipio, este Fondo servirá para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza. Esta garantía tendrá una vigencia de dos años a partir de la fecha de emisión del Título de Crédito, en el caso de que por alguna razón debidamente motivada y justificable a la terminación de los dos años, el propietario no ha terminado la construcción, treinta días antes de su vencimiento podrá solicitar por una sola vez la ampliación de plazo de la misma, por un período igual al inicialmente otorgado (dos años), manteniéndose de esta manera vigente la garantía, cuya prórroga no puede ser por partes, lo cual será comunicado al interesado por la Dirección de Planificación Territorial.

Si el usuario lo deseara, podrá solicitar la devolución parcial del fondo de garantía, calculado de acuerdo al estado de la obra, siempre y cuando en la construcción se encuentre culminada la obra gris (enlucidos horizontales y verticales), la devolución del dinero, no será mayor al 50% del total del valor depositado en garantía.

Artículo 272.- Requisitos para devolución del fondo de garantía parcial. – Los requisitos para devolución del fondo de garantía parcial son los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial.
- b) Permiso de construcción o permiso de trabajos varios aprobados.
- c) Copia de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados.
- d) Certificado bancario del beneficiario directo, sea cuenta corriente o de ahorros de bancos o cooperativas registradas en el Banco Central del Ecuador, para realizar la transferencia del

- fondo de garantía.
- e) Copias de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación del propietario o representante legal.
 - f) Carta del último pago del impuesto predial.
 - g) Certificado de no adeudar al municipio.
 - h) Comprobante original del pago correspondiente respecto al Fondo de Garantía.

Artículo 273.- Procedimiento para devolución del fondo de garantía parcial. - El procedimiento para la devolución del fondo de garantía parcial son los siguientes:

- a) Inspección del técnico de la Unidad de Desarrollo Urbano.
- b) En caso de ser favorable se emitirá un Informe Técnico a la Dirección Financiera para que se proceda a la devolución del 50% del fondo de garantía.
- c) En caso de ser desfavorable se emitirá un Informe Técnico fundamentado, el mismo que deberá ser retirado en el Archivo General.

Artículo 274.- Forma de pago. - El fondo de garantía se cobrará de la siguiente forma:

Cuadro 36 Formas de pago

Grupo	Pago
A-B	Efectivo
C en adelante.	Efectivo o Póliza

Artículo 275.- Requisitos para la devolución del fondo de garantía total. - Los requisitos para devolución del fondo de garantía total son los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial.
- b) Licencia Urbanística de construcción o trabajos varios aprobados.
- c) Copia de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados.
- d) Certificado bancario del beneficiario directo, sea cuenta corriente o de ahorros de bancos o cooperativas registradas en el Banco Central del Ecuador; para realizar la transferencia del fondo de garantía.
- e) Copias de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación del propietario o representante legal.
- f) Carta del último pago del impuesto predial.
- g) Certificado de no adeudar al municipio.
- h) Comprobante ORIGINAL del pago correspondiente al Fondo de Garantía.

Artículo 276.- Procedimiento para devolución del fondo de garantía total:

- a) Inspección del técnico de la Unidad de Desarrollo Urbano.

- b)** Se enviará internamente el expediente completo a la Dirección de Agua Potable para que emita el Informe Técnico pertinente, mismo que servirá de base para la emisión de la Licencia de Habitabilidad. En caso de ser favorable se continuará con el proceso, caso contrario se enviará el expediente al Archivo General.
- c)** La Unidad de Desarrollo Urbano emitirá un Informe Técnico Motivado a la Dirección Financiera para que se proceda a la devolución del fondo de garantía o retención de ser el caso.

Artículo 277.- Requisitos de solicitud de ampliación de plazo. – Los requisitos de solicitud de ampliación de plazo son los siguientes:

- a)** Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial.
- b)** Documentos que justifiquen casos fortuitos o fuerza mayor.
- c)** Permiso de construcción o permiso de trabajos varios aprobados;
- d)** Copia de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados;
- e)** Copias de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación del propietario o representante legal.
- f)** Carta del último pago del impuesto predial.
- g)** Certificado de no adeudar al municipio

Artículo 278.- Devolución de garantías. - La Dirección Financiera a través de la Tesorería Municipal, devolverá al propietario o representante legal, el fondo de garantía otorgado, previa la presentación de la Licencia de Habitabilidad, conferido por la Dirección de Planificación Territorial, quien la emitirá en base a los Informes Técnicos pertinentes.

Artículo 279.- Prescripción. - Si no se hubiere solicitado la devolución del valor de la garantía en el plazo de tres años, contados a partir de la fecha en que fue emitido el Título de Crédito, prescribirá el derecho para el usuario de cobrarlo, y pasará a formar parte de los fondos municipales, previo informe motivado de la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 280.- Pérdida del fondo de garantía. - En caso de que el usuario haya incumplido o contravenido a lo aprobado en planos, perderá el fondo de garantía, previo el informe técnico motivado y la petición del Director de Planificación Territorial, y además el GADMUR se reserva el derecho de emprender las acciones que las ordenanzas y la ley le asista.

Sección sexta Del régimen sancionador

Parágrafo primero

Generalidades

Artículo 281.- Procedimiento sancionador. - En el procedimiento administrativo sancionador se garantizará el debido proceso y la tutela efectiva y expedita de los derechos establecidos en la Constitución y la ley, conforme lo dispuesto en Código Orgánico Administrativo en sus artículos 248 al 260 y se efectuará la debida separación entre la función instructora ejercida por el instructor (a), que deberá ser abogado o Doctor en jurisprudencia y servidor dentro de la Dirección de la Comisaría Municipal y la función sancionadora, ejercida por el director de la Comisaría Municipal que deberá ser Abogado o Doctor en jurisprudencia, garantizando de esta manera que su función corresponda a servidores públicos distintos.

Parágrafo segundo

Infracciones y sanciones en habilitación de suelo

Artículo 282.- Infracciones graves y sanción. -

1. Sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que tuvieren lugar, constituye infracción grave y será sancionada con una multa equivalente al 50 % del avalúo del terreno actualizado por el GADMUR, la o las personas de que hecho realizaren subdivisiones fraccionamientos o urbanizaciones sin autorización municipal no pudiendo exceder dicha multa de cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. Las personas que siendo propietarios de derechos y acciones finquen en un área determinada sus derechos y este hecho constituya división física del predio, o utilicen cerramientos o intervengan con cualquier proceso de parcelación el terreno de copropiedad sin autorización municipal serán sancionados con una multa equivalente al 50% del avalúo del terreno actualizado por el GADMUR.
3. Respecto a quienes ejecuten actividades industriales no compatibles con el uso de suelo, tienen la obligación de presentar para la respectiva aprobación y trámite, el Proyecto de Retiro Definitivo. En caso de verificarse el incumplimiento de alguna de las etapas del proyecto de retiro definitivo, serán sancionadas con la multa equivalente a cinco salarios básicos unificados por cada etapa previo informe por parte de la Dirección de Planificación Territorial y se tomarán las medidas cautelares correspondientes, mismas que dependiendo de la gravedad podrán incluso ser causal de clausura y paralización inmediata y definitiva de las referidas actividades industriales.
4. En caso de incumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su integración a la red local, así como el incumplimiento en la terminación de las obras y el incumplimiento en las áreas verdes y comunales, previo informe por parte de la Dirección de Planificación Territorial, donde se establecerá el valor de las obras o áreas y la posibilidad de reparación física de las obras o áreas motivo de incumplimiento los propietarios del proyecto serán sancionados de acuerdo al siguiente procedimiento:

- 4.1 Establecer el valor de las obras o áreas motivo de incumplimiento, realizadas por la Dirección de Fiscalización y Planificación Territorial.
- 4.2 Establecer la posibilidad de reparación física de las obras o áreas motivo de incumplimiento.
- 4.3 Para el caso de obras no cumplidas y reparables, se establecerá una multa de 5 RBUM por cada \$10.000,00 dólares del avalúo o su excedente, a más de la reparación o restitución de las obras establecidas en el proyecto original.
- 4.4 Para el caso de obras no cumplidas y no reparables, se establecerá una multa de 10RBUM por cada \$10.000,00 dólares del avalúo o su excedente.
- 4.5 Par el caso de incumplimiento en la cabida de áreas verdes y construcción de áreas comunales, se establecerá una multa de equivalente a 5 RBUM y la complementación y/o restitución de las obras o áreas establecidas en el proyecto original.
- 4.6 En todo caso, y sin perjuicio de las sanciones que se establecen, el GADMUR podrá ejecutar las obras sujetas al incumplimiento a través de la Dirección de Obras Públicas con una recarga de un 50% del valor de las obras, en el caso de no ser cancelados de manera inmediata será cobrado mediante vía coactiva.

Artículo 283.- Requerimiento de Permisos. - Requerirán permisos las actividades realizadas por particulares enunciadas a continuación:

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

Artículo 284.- 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 las licencias para la ejecución de cualquier obra o proyecto público que se pretenda implantar dentro de la circunscripción territorial cantonal.

Artículo 285.- Principio de Tipicidad. - Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones al ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la presente Ordenanza.

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

Artículo 286.- 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 con el recargo del 50% a través de la Dirección de Obras Públicas y posteriormente recuperará los valores empleados mediante la vía coactiva sin perjuicio de imponer al infractor la sanción correspondiente.

Artículo 287.- 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 288.-Prescripción. - El tiempo de prescripción para las infracciones serán las establecidas en el Art. 245 del Código Orgánico Administrativo, y las infracciones contempladas en este párrafo serán consideradas como muy graves.

Artículo 289.- Recursos. - Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, conforme el procedimiento señalado en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 290.- 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.

Parágrafo Tercero

Sección Segunda De Las Sanciones E Infracciones

Artículo 291.- 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 248 y siguientes del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 292.- Competencia. - La Dirección de Comisaría 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 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 293.- Responsables. - Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de terceros; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Artículo 294.- 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 Dirección de 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 295.- 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 en la misma resolución 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 296.- Revocatoria de licencias para edificación. - La Dirección de Gestión Territorial revocará de oficio la licencia para edificación expedida, 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 podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o la licencia no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente ordenanza cumplido el debido proceso.

Artículo 297.- Construcciones sin licencia de edificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con planos aprobados pero sin la respectiva Licencia de edificación, 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 la Licencia de edificación respectiva.

Artículo 298.- Construcción sin someterse a los planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con licencia de edificación 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 los planos reformativos y la nueva Licencia de edificación.

Artículo 299.- Construcción sin planos aprobados, sin licencia y edificación 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 Licencia de edificación 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 300.- Construcciones sin planos aprobados ni licencias de edificación, que no respeten las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con la licencia de edificación, 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 licencias municipales respectivas. Obligatoria mente procederá la demolición o destrucción de las obras que contravengan las normas de zonificación a costa del infractor.

Artículo 301.- 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 por la Dirección de Comisaría Municipal, o el irrespeto a los sellos de obra paralizada, sancionará al infractor con el doble de la multa prevista para el caso y además, la Dirección de Comisaría Municipal podrá retirar todas las herramientas, equipos, maquinaria que existiere en el lugar de la obra, sean o no de propiedad del o los infractores como medida cautelar.

Los bienes 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 retirados serán inventariados al momento en el que la Autoridad tome posesión de ellos; debiendo el inventario suscribirse por la Autoridad y el o los Propietario (s) de los bienes 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 retirados serán rematados y su producto ingresará al patrimonio municipal.

Artículo 302.- Reincidencia en la falta de obtención de la licencia de edificación.- Después de la notificación con la resolución sancionatoria y la suspensión de obra el técnico de la Dirección de Comisaría a los 90 días plazo, verificará si el inculpado ha corregido su conducta con la obtención de la licencia de edificación, caso contrario emitirá el informe técnico de incumplimiento el cual servirá como prueba a favor de la administración pública de la reincidencia en la infracción por parte del inculpado la cual será sancionada con el 300% del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, mediante resolución por reincidencia en el incumplimiento de la obtención de la Licencia de edificación dentro del mismo expediente administrativo sancionador; emitida la multa por reincidencia se procederá al archivo definitivo del expediente dejando a salvo la acción coactiva del GADMUR, para la obtención del pago de las multas impuestas.

Artículo 303.- 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 304.- 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 305.- Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con la licencia correspondiente serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento de la remuneración básica unificada; y, la Dirección de Comisaría Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Artículo 306.- Falta de licencia de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido La Licencia 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).

Artículo 307.- Falta de licencia de habitabilidad. - El propietario o constructor que no hubiere obtenido la licencia de habitabilidad, será sancionado con la retención del Fondo de Garantía por parte de la Dirección Financiera previo informe de la Dirección de Planificación Territorial que haya otorgado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, hasta que presente el permiso respectivo.

Artículo 308.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que cause daños o la destrucción de bienes de uso público tales como: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques y cualquier otro de similar naturaleza; ya sea con equipos de construcción; equipos pesados para la construcción; equipos o maquinaria de transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro y con cualquier elemento utilizado para la construcción de una obra civil, será sancionado con multa del ciento por ciento de una remuneración básica unificada y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación.

Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños la Administración Municipal a través de la Dirección de Obras Públicas realizará la reparación con el 50% de recargo y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del ciento por ciento.

Artículo 309.- Falta de licencia para trabajos de movimiento de tierra.- Los que no hubieren obtenido la licencia para trabajos de movimiento de tierra o no hubieren cumplido con lo autorizado en la licencia 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, la Dirección de Comisaría 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.

Parágrafo cuarto

Correctivos y caducidad

Artículo 310.- Correctivos. - Sin perjuicio de las sanciones correspondientes a que tuvieron lugar, así como con el pago de la multa establecida, el o los propietarios que hayan subdividido, fraccionado o urbanizado el suelo y edificado sin obtener licencias urbanísticas, podrán solicitar las correspondientes licencias siempre y cuando cumplan las normas urbanísticas que en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios se establecen, con inclusión de los porcentajes obligatorios para áreas de cesión gratuita y vías.

Artículo 311.- Potestad de la Comisaría Municipal. - La Dirección de Comisaría Municipal tendrá la potestad sancionadora para la para la ejecución de lo contemplado en esta Ordenanza, siendo competencia de la Dirección Financiera a través de la Tesorería Municipal la gestión de cobro y la ejecución coactiva.

Parágrafo sexto

Ejecución coactiva

Sub parágrafo primero

Generalidades

Artículo 312.- Titular de la potestad de ejecución coactiva. - El tesorero/a es el funcionario recaudador del GADMUR y será el responsable de los procedimientos de ejecución coactiva.

El ejercicio de la potestad de ejecución coactiva una vez que se ha declarado prescrito, acarreará la baja del título de crédito.

La caducidad del procedimiento de ejecución coactiva acarreará la baja del título de crédito.

Artículo 313.- De los títulos de crédito. - Los valores establecidos en la resolución del procedimiento administrativo sancionador por concepto de multas, se emitirán a través de títulos de crédito, para que su cobro sea ejecutado mediante el procedimiento de ejecución coactiva previsto en esta ordenanza.

Artículo 314.- Requisitos. - Cuando se requiera emitir títulos de crédito por obligaciones a favor del GADMUR, se deberá verificar que estos reúnan los siguientes requisitos:

1. Designación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite.
2. Identificación de la o del deudor.
3. Lugar y fecha de la emisión.
4. Concepto por el que se emite con expresión de su antecedente.
5. Valor de la obligación que represente.
6. La fecha desde la cual se devengan intereses.
7. Liquidación de intereses hasta la fecha de emisión.
8. Firma autógrafa o en facsímil del servidor público que lo autorice o emita, salvo en el supuesto de títulos de emisión electrónica, en cuyo caso, la autorización para su expedición se verificará de manera previa dentro del procedimiento administrativo pertinente.

La falta de alguno de los requisitos previstos en este artículo causa la nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad acarrea la baja del título de crédito.

Sub párrafo segundo

Procedimiento de ejecución coactiva

Artículo 315.- Requerimiento de pago. - En el acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo sancionador, en el que se declare o que constituya una obligación dineraria, en el que se haya contado con el deudor, el órgano a cargo de la resolución requerirá por escrito que la o el deudor pague voluntariamente dicha obligación, dentro del término de diez días contados desde la fecha de su notificación, previniéndole que, de no hacerlo, se procederá inmediatamente con el procedimiento de ejecución coactiva.

Artículo 316.- Orden de pago inmediato. - Vencido el término para el pago voluntario, el órgano ejecutor emitirá la orden de pago inmediato y dispondrá, que la o el deudor o sus garantes o ambos, paguen la deuda o dimitan bienes dentro del término de tres días, contados desde el día siguiente en el que se efectuó la notificación, previniéndoles que, de no hacerlo, se embargarán bienes equivalentes al total de la deuda por el capital, intereses y costos.

Artículo 317.- Notificación de la orden de pago. - La notificación de la orden de pago inmediato se efectuará, en el término máximo de tres días, contados a partir de la fecha en que venció el plazo para efectuar el pago voluntario.

Artículo 318.- Procedimiento coactivo. - El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respaldará en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos;

asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación.

El funcionario recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo, sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para el funcionario recaudador, la facultad de proceder con el ejercicio del procedimiento coactivo.

Artículo 319.- Proceso ordinario de impugnación. - No cabe impugnación en vía administrativa contra el acto administrativo que se origine a partir del requerimiento a la o al deudor para el pago voluntario de la obligación de la que se trate, salvo en los supuestos taxativamente determinados en el Código Orgánico Administrativo.

El único medio de impugnación de un acto administrativo expedidos con ocasión del procedimiento de ejecución coactiva es el ejercicio de la acción contenciosa ante los tribunales competentes, en razón de la materia, en los casos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 320.- Fuente y título de las obligaciones ejecutables. - El GADMUR, es titular de los derechos de crédito originados en:

1. Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con esta Ordenanza.
2. Títulos ejecutivos.
3. Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.

Artículo 321.- Oposición al procedimiento de ejecución coactiva. - La o el deudor únicamente puede oponerse al procedimiento de ejecución coactiva, mediante la interposición oportuna de una demanda de excepciones ante las o los juzgadores competentes y de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Parágrafo Séptimo

Ejecución forzosa

Artículo 322.- Ejercicio. - En el ejercicio de los medios de ejecución forzosa se empleará únicamente, cuando el destinatario del acto administrativo no cumpla voluntariamente con la obligación derivada del mismo.

Artículo 323.- Aplicación. - Para la aplicación de los medios de ejecución forzosa se deberán respetar los derechos constitucionales de las personas y garantizar el principio de proporcionalidad entre la infracción cometida y la respectiva sanción, aplicando de manera principal, el medio menos gravoso para el cumplimiento del acto administrativo.

Artículo 324.- Medios de ejecución forzosa. - El acto administrativo se ejecuta a través de los siguientes medios:

1. Ejecución sobre el patrimonio.
2. Ejecución sustitutoria.
3. Multa compulsoria.
4. Coacción sobre las personas.

Artículo 325.- Ejecución sobre el patrimonio. - Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en la presente ordenanza.

Artículo 326.- Ejecución sustitutoria. - Cuando se trate de acto administrativo que implique una obligación de hacer que pueda ser realizado por persona distinta de la obligada, las administraciones públicas, por sí o a través de otros, pueden ejecutar en forma sustitutoria, los actos que la obligada no ha cumplido.

La persona obligada debe pagar los gastos generados por esta actividad de ejecución, con un recargo del 20% más el interés legal hasta la fecha del pago y la indemnización por los daños derivados del incumplimiento de la obligación principal.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución, el COOTAD, la Ley de Ordenamiento Territorial y su Reglamento, el Código Orgánico Administrativo y en general el ordenamiento jurídico vigente, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

SEGUNDA: Las direcciones técnicas, ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus respectivas competencias.

TERCERA: Los planes, programas y proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que no puedan ejecutarse dentro de los plazos establecidos debido a fuerza mayor o caso fortuito, se convertirán en plurianuales, por tanto, se ejecutarán de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria del GADMUR, lo cual generará una actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

CUARTA: El GADMUR, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado de la difusión, y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

QUINTA: Los trámites fraccionamiento, urbanización, edificación, propiedad horizontal iniciados antes de la vigencia y publicación de la presente ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos

aprobados por el GADMUR, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos o licencias de acuerdo a la zonificación, normas nacionales y al trámite vigente a la fecha de ingreso pese al cambio de norma que instituye esta ordenanza. El plazo para concluir estos procesos será de un año contado a partir de lo publicado en Registro Oficial del Plan de Uso y Gestión de Suelo, luego de lo cual caducarán las autorizaciones que se hayan conferido.

SEXTA: Las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Iguales tratamientos tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la publicación en Registro Oficial de esta ordenanza para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará la licencia o permiso de construcción.

SÉPTIMA: Las industrias que se encuentren funcionando con licencia o permiso de funcionamiento y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando por un plazo máximo de dos años contados a partir de la publicación en Registro Oficial de esta Ordenanza, para lo cual presentarán un plan de cierre y deberán reubicarse.

OCTAVA: Las actividades comerciales y de servicio autorizadas por la municipalidad previa a la sanción de esta ordenanza, y que se encuentren ubicadas en áreas de riesgo por lahares podrán continuar funcionando siempre que el desarrollo de tales actividades no implique la aglomeración o permanencia prolongada de personas. Deberán contar con un Plan de Evacuación, Contingencia y Mitigación aprobado por la Dirección de Riesgos.

NOVENA: Las contribuciones en efectivo por compensación de áreas verdes obligatorias determinadas en esta ordenanza, pasarán a formar parte de los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo y con ello se constituirá un fondo destinado para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

DECIMA: Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos en el PUGS serán determinados mediante el desarrollo de un plan parcial. Las actividades que no se encuentren tipificadas entre los usos de esta ordenanza podrán ser incorporadas mediante informe técnico debidamente sustentado que justifique su ubicación en el uso correspondiente, el mismo que será emitido por la Dirección de Planificación Territorial para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

DECIMA PRIMERA.- En casos excepcionales, se podrá dejar sin efecto regímenes de Propiedad Horizontal legalmente constituidos, contando con los informes técnicos favorables, previo a que el interesado haya cumplido con los requisitos indispensables, requisitos que serán elaborados por la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR, informes que servirán de insumos para motivar el informe jurídico y acto seguido elaborar la correspondiente Resolución Administrativa que dejará sin

efecto el citado régimen, se protocolizará y se remitirá al Registro de la Propiedad para la inscripción de rigor, para lo cual debe haber la autorización de todos los condóminos, según sea pertinente.

DECIMA SEGUNDA. - Cuando existiere error tipográfico en cualquiera de los documentos habilitantes en la Resolución Administrativa emitidos por el GADMUR, que no afecte la identificación catastral, titularidad de/los propietarios, superficie, podrán ser convalidados en cualquier tiempo, por la Dirección competente, la cual emitirá el informe técnico respectivo para que Procuraduría Síndica emita el informe jurídico y elabore la convalidación de la Resolución Administrativa.

DECIMA TERCERA. - En todo cuanto no esté previsto en la presente Ordenanza, se aplicará la normativa legal vigente y, en caso de contradicción entre la Ordenanza y la normativa legal vigente se aplicará la jerarquía normativa de conformidad a lo dispuesto en el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

DÉCIMA CUARTA.- 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 Seguridad y Riesgos conjuntamente con la Dirección de Planificación 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 las 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 Seguridad y Riesgos definirá el límite 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 las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción 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 planes emitidos por el órgano nacional responsable.

DÉCIMA QUINTA.- Los actos administrativos correspondientes a declaratorias de propiedad horizontal y sus modificatorias, fraccionamientos, urbanizaciones y sus modificatorias, reestructuraciones parcelarias e integraciones parcelarias y cualquier convalidación respecto de estos actos administrativos sujetos a la presente Ordenanza, en razón de que no se trata de actos de transferencia de dominio, no generan impuestos de alcabala y utilidad, por lo tanto, en estos casos no será necesario emitir certificaciones de no generar impuestos de alcabala y utilidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Una vez publicada la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección de Comunicación Social implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Rumiñahui el contenido de esta normativa.

SEGUNDA: En el plazo de seis meses la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación en coordinación con la Dirección de Planificación Territorial y la Dirección de Avalúos y Catastro elaborarán el aplicativo para la emisión automática de los Certificados de Normas Particulares y del Certificado de Compatibilidad del Suelo.

TERCERA: En el plazo de un año contado a partir de la aprobación de esta ordenanza la Dirección de Comisaría Municipal deberá presentar para aprobación del Concejo Municipal, la ordenanza de Procedimiento para la aplicación del Código Orgánico Administrativo en el cual se incluirá la estructura organizacional de las instrucciones y el personal que deberá contar cada una de ellas.

CUARTA: Las actividades industriales que sean incompatibles con el uso de suelo se retirarán de manera obligatoria e impostergable en un plazo de dos años, a partir del 01 de julio de 2020, fecha de entrada en vigencia de la Ordenanza No. 011-2020 Reformatoria a la Ordenanza 031-2017 de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui, es decir 01 de julio de 2022, fecha en la cual concluirá el plazo concedido para que se retiren definitivamente, en forma planificada y ordenada, 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, la Comisaría Municipal con el 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, de ser necesario, se coordinará con la Policía Nacional de conformidad a lo estipulado en el literal z) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado esta extensión de plazo para el retiro definitivo, quienes ejecuten actividades industriales no compatibles con el uso de suelo, presentarán para la respectiva aprobación y trámite, el Proyecto de Retiro Definitivo dentro del plazo dispuesto en el párrafo anterior, es decir a partir del 01 de julio de 2020, la siguiente documentación:

1. Presentarán un Proyecto de Retiro Definitivo suscrito por su representante legal mismo que deberá ser aprobado por el GADMUR a través de la Dirección de Planificación 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 llevar 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. 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 Planificación 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 Retiro Definitivo el representante legal de cada industria entregará a la Dirección de Planificación 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 Planificación 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 dispone el artículo 248 y siguientes del Código Orgánico Administrativo y tomará las medidas cautelares que considere pertinentes; 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.

4. Ante el incumplimiento del plazo otorgado le corresponderá a la Comisaría Municipal con apoyo de las instancias municipales competentes previo informe de la Dirección de Planificación Territorial proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 284 de esta Ordenanza, y demás normas legales vigentes.

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.

QUINTA: La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones en coordinación con las direcciones Financiera, Gestión Estratégica y Fiscalización, proporcionarán los insumos tecnológicos y procesos financieros necesarios, para la correcta y ágil aplicación de la presente Ordenanza. La Dirección de Comunicación realizará la correspondiente socialización del presente instrumento normativo.

SEXTA: Los Certificados de Normas Particulares y los Certificados de Compatibilidad del Suelo emitidos con anterioridad, se mantendrán vigentes por un plazo de seis meses a partir de la emisión de esta Ordenanza.

SÉPTIMA: Previo a la aprobación de cualquier proyecto en los asentamientos rurales de Cuendina, La Leticia, Patagua (parcialmente), El Bosque, La Moca, El Taxo, así como San Antonio, Sambache, El Vallecito, La Planta, Suplicante, Santa Ana, Los Tubos, Patagua (parcialmente), éstos obligatoriamente deberán acogerse a las reglas de regularización que emita el GADMUR para el efecto.

OCTAVA: Para el caso de los fondos de garantía que hayan sido emitidos por los diferentes usuarios relacionados a construcciones hasta antes de la fecha de sanción de la Ordenanza No. 011-2020 Reformatoria a la Ordenanza No. 031-2017 de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui, cuando estos se encuentren vencidos, previo informe técnico motivado de la Dirección de Planificación Territorial, mismo que debe cumplir los requisitos del artículo 124 del COA, con la recomendación clara de ejecutar o no la garantía, la Dirección Financiera a través de Tesorería o Contabilidad, podrá ejecutar dichas garantías, siguiendo el debido proceso, para cuyo efecto deberá notificarse al usuario de conformidad a lo dispuesto en el artículo 164 del COA, de evidenciarse el desconocimiento del domicilio del usuario la Dirección de Planificación Territorial deberá solicitar a la Dirección de Comunicación Social la publicación en uno de los diarios de amplia circulación del cantón, por dos días diferentes, en dicha comunicación se informará a los usuarios que tienen un término de treinta (30) días a partir de la última publicación para presentar los requisitos correspondientes para la

devolución de la garantía, cumplido el término de los treinta (30) días, automáticamente estos fondos de garantía pasaran a ser fondos municipales.

Cuando se trate de pólizas, deberá informarse al usuario que debe actualizar su póliza o presentar una nueva, dentro del término de treinta (30) días, a fin de que la municipalidad pueda entregar el certificado de habitabilidad correspondiente, documento que se entregará hasta treinta (30) días posteriores a la actualización de la póliza, siempre que el usuario haya presentado todos los requisitos para el efecto, caso contrario se procederá con la notificación conforme el inciso anterior.

Con relación a los permisos provisionales en los cuales no consta la fecha de caducidad, con la finalidad de que los usuarios den fiel cumplimiento a sus obligaciones, así como de garantizar la seguridad jurídica de los mismos, se les otorga un plazo imposterizable de 180 días plazo, a partir de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, a fin de que se acerquen a realizar los trámites administrativos correspondientes.

NOVENA: La Dirección de Planificación, elaborará el Reglamento para determinar el valor y la forma de pago por concesión onerosa de suelo para el incremento de edificabilidad, mismo que será presentado y aprobado por el Concejo Municipal en un plazo máximo de 180 días a partir de la aprobación de esta ordenanza.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA: Deróguese la Ordenanza Municipal No. 004-2011 del Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Rumiñahui, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en sesiones extraordinarias del 12 y 13 de marzo de 2015, sancionada por el señor Alcalde el 13 de marzo de 2015 y publicada en suplemento de Registro Oficial 528 el 23 de junio de 2015.

SEGUNDA: Deróguese la Ordenanza No. 031-2017 de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui, aprobada en primer debate en sesión ordinaria de 18 de diciembre de 2017 y en segundo debate en sesión extraordinaria de 28 de diciembre de 2017 sancionada el 28 de diciembre de 2017; y, publicada en Edición Especial N° 260 de Registro Oficial del 6 de febrero del 2018.

TERCERA: Deróguese la Ordenanza No. 011-2020 de Zonificación, Uso y Ocupación de Suelo”, aprobada por el Concejo Municipal en sesiones ordinarias de primer y segundo debate de 23 y 30 de junio de 2020 respectivamente, sancionada el 01 de julio de 2020, publicada en Registro Oficial N° 250 del 21 de julio de 2020.

CUARTA: Deróguese la Ordenanza No. 019-2015 que: “Regula los límites urbanos del cantón Rumiñahui”, aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en sesión ordinaria de 14 de septiembre de 2015 y en segundo debate en sesión extraordinaria de 18 de septiembre de 2015, sancionada el 21 de septiembre de 2015.

QUINTA: Deróguese la Ordenanza sustitutiva 013-2020 que Regula los inmuebles y conjuntos habitacionales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal en el cantón Rumiñahui, aprobada por el Concejo Municipal en primer y segundo debate en sesiones ordinarias de 7 y 14 de julio de 2020, respectivamente, sancionada el 14 de julio de 2020 publicada en Registro Oficial N° 271 de 20 de Agosto de 2020.

SEXTA: Deróguese la Ordenanza 016-2020 que Regula los Proyectos de Urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones e Integraciones parcelarias en el cantón Rumiñahui, aprobada en sesiones ordinarias de 25 de agosto y 01 de septiembre de 2020, sancionada el 01 de septiembre de 2020 y publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1123 de 05 de octubre de 2020.

SÉPTIMA: Deróguese la Ordenanza 001-1988 que regula la Contribución comunitaria para áreas verdes y equipamiento comunal en los fraccionamientos de inmuebles ubicados en el cantón Rumiñahui, aprobada por el Ilustre Concejo Municipal en sesiones de 12 de noviembre de 1987 y 10 de diciembre de 1987, sancionada el 11 de diciembre de 1987.

NOVENA: Deróguese todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan o no guarden concordancia con 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.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los 05 días del mes de mayo del año dos mil veinte y uno.

Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE

Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL

MECHG/GSZV
05.05.2021

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 05 de mayo de 2021.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 27 de abril de 2021 (Resolución No. 2021-04-033), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 05 de mayo de 2021 (Resolución No. 2021-05-035).
LO CERTIFICO. -

Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 05 de mayo de 2021.- SECRETARÍA 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 que LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI, para la Sanción respectiva.

Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 05 de mayo de 2021.- 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 QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI. Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Wilfrido Carrera Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 05 de mayo de 2021.- LO CERTIFICO. -

Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

MECHG/GSZV
05.05.2021