

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

CONSIDERANDO:

Que, es facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Panguí proceder a zonificar, y establecer las normas de régimen de Uso del Suelo y demás conexas en función de las nuevas necesidades del desarrollo cantonal dentro de las áreas urbanas del Cantón.

Que, es necesario reglamentar el crecimiento de la cabecera cantonal para coadyuvar con la planificación de su desarrollo y así evitar la especulación del suelo urbano.

En uso de las facultades previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA SIGUIENTE ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO, EMBELLECIMIENTO Y EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO (PUOS) EN LA CABECERA CANTONAL Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON EL PANGUI

SECCION I CONSIDERACIONES GENERALES

ART. 1 Créase la Junta de Ornato y Fabrica que será el organismo encargado de regular la aplicación de la presente ordenanza, estará integrado de la siguiente manera: Director de Planificación quien la presidirá, Concejal de Planificación y Presupuesto, Comisario Municipal y un Secretario nombrado por la Junta, los mismos que sesionarán por lo menos cada quince días y responderán de sus actuaciones ante el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Panguí.

Además contarán con una persona a su disposición, el mismo que tendrá el cargo de Inspector de la Junta de Ornato y sus funciones tendrán estricto cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Junta de Ornato y Fábrica.

El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) es el instrumento de:

ART. 2 DEFINICION: El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en la cabecera cantonal y Centros Poblados.

ART. 3 CONTENIDO: La Presente ordenanza complementa la propuesta de organización y desarrollo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y determina el carácter normativo del uso, ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de los coeficientes y formas de ocupación, el volumen y la altura de la edificación, las características de áreas y frentes mínimos para la habilitación del suelo, la categorización, dimensionamiento del sistema.

ART. 4 OBJETIVO: La presente ordenanza procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y la distribución de equipamientos y actividades, respetando el patrimonio cultural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial.

ART. 5 INSTRUMENTOS DEL PUOS: Constituyen instrumentos principales la presente Ordenanza y los siguientes mapas: MAPA PUOS 1 (AREA URBANA DE LA CIUDAD DE EL PANGUI), MAPA PUOS2 (CENTRO POBLADO DE SAN ROQUE), MAPA PUOS3 (CABECERA PARROQUIAL DE PACHICUTZA), MAPA PUOS4 (CABECERA PARROQUIAL DE TUNDAYME), MAPA PUOS5 (CABECERA PARROQUIAL DE EL GUISMI) MAPA PUOS6 (CENTRO POBLADO DE CHUCHUMBLETZA) MAPA PUOS7 (CENTRO POBLADO DE EL MIASSI), que se refiere a los usos del Suelo, Tipología de Implantación, altura de edificación.

ART. 6 INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN: La interpretación y aplicación de las disposiciones de la presente ordenanza en los casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva de la Junta de Ornato y Fabrica, para lo cual contara con la documentación original de la Ordenanza y los informes de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SECCION II DEL ORNATO Y EMBELLECIMIENTO

ART. 7 En forma terminante prohíbese la instalación y funcionamiento de kioscos y la construcción de edificaciones provisionales en los sitios destinados a servicios públicos, tales como calles, avenidas, plazas, escalinatas, espacios verdes, espacios para servicios comunales y otros similares. Este artículo no rige en casos especiales que serán analizados por la Junta de Ornato y Fábrica.

ART. 8 Es obligación de los propietarios de inmuebles mantener en estado de aseo permanente las fachadas de sus propiedades y ejecutar el servicio de limpieza de las veredas y calzadas de las vías que den frente a su vivienda.

ART. 9 El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir y reparar las veredas de las fachadas de sus propiedades acatando las normas constructivas que se señalen para su efecto. En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa que oscilara entre el 10 y 20% de RBU. De acuerdo a la infracción, sin perjuicio de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal realice las obras a costa del propietario.

ART. 10 Cada dos años y previa notificación por escrito el propietario de la vivienda, los dueños de los edificios situados en la Ciudad de El Panguí y cabeceras parroquiales procederán a pintar las fachadas de sus edificios. Este trabajo será realizado a más tardar un mes antes de las fiestas del aniversario cantonal del 14 de febrero y de las fiestas de Parroquialización respectivamente. Quienes no dieran cumplimiento a esta disposición serán sancionados por el Comisario Municipal con una multa equivalente al 10% del avalúo de la obra realizada. En el caso de las instituciones de carácter social se les multara con el 5% del avalúo de la obra realizada; sin perjuicio de lo que haga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y cobre por la vía coactiva.

ART. 11 Los colores que se utilizarán para pintar las fachadas de las casas o edificios públicos serán elegidos por los propietarios de entre una gama de colores que serán determinados por la Junta de Ornato y Fábrica.

ART. 12 Para la Instalación de Antenas de telecomunicaciones, el permiso se sujetará a la ordenanza respectiva.

ART. 13 El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará el uso y ocupación del suelo Urbano y Rural.

ART. 14 Ninguna persona natural o jurídica podrá colocar postes, soportes, tender redes de alambre, etc. Sin obtener el permiso de construcción.

ART. 15 Queda terminantemente prohibido la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos.

En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes.

Cuando la altura de la acera sea de hasta 20cm, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco grados (45°), de hasta quince centímetros de altura a fin de rebajar y facilitar el ingreso.

Si la altura sobrepasa los 21cm, el usuario deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de su uso.

ART. 16 Los Nombres asignados a las calles y avenidas serán determinados a través de la Ordenanza respectiva.

ART. 17 Para la Numeración de edificios se adoptará el sistema hectometral. Los primeros dígitos corresponden al número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio. Los dos últimos la distancia que existe desde la puerta de la calle hasta la esquina Norte u oriente de la manzana.

ART. 18 Si una manzana tiene más de 100 M los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

ART. 19 Siguiendo la dirección de las calles, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de la puerta.

ART. 20 Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles las placas de numeración y a reponerlas, por su cuenta cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará el departamento respectivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal para lo cual se establecerá un recargo del 100 del Valor de la placa de numeración.

ART. 21 Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir al Departamento de Planificación a verificar si su terreno va a ser afectado o no por construcciones municipales.

ART. 22 Las vías de la ciudad se Clasifican en avenidas, calles principales, secundarias, escalinatas, pasajes públicos.

ART. 23 Se establecen las siguientes denominaciones de las vías:

Las vías que corren de Norte a Sur en sentido longitudinal se denominarán calles principales.

Las vías que corren de oriente a occidente, o transversales se llamarán calles secundarias; y

Las vías dobles con parterres en el centro se llamarán avenidas.

SECCION III

PERMISOS Y AUTORIZACIONES.

APROBACION DE PLANOS DE SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES.

ART. 24 Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente, la cual será autorizada por una sola vez. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote máximo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

El lote máximo, tipología de Implantación se aplicara para cada zona de acuerdo a los cuadros del PUOS existente en la presente ordenanza. Se autorizará por una sola vez la subdivisión del terreno.

Las vías deberán estar aperturadas en el 100% de su longitud así como en la totalidad de su ancho.

ART. 25 En cuanto al ancho de las calles se considerará las siguientes normas técnicas.

El ancho de las escalinatas será de 3.00 m como mínimo.

Los pasajes peatonales tendrán un ancho mínimo de 6.00 m, con una vereda mínima de 1.00 m.

Las avenidas tendrán un ancho de 24.00m con un parterre central de 3 m. y su ancho de veredas será de 2.50 m mínimo.

Las calles principales y secundarias tendrán un mínimo de 12.00 m con una vereda de 1.50 m.

Las calles de 14.00 m tendrán un ancho de veredas de 2.00 m.

Para la planificación de cualquier subdivisión o urbanización deberá respetarse el trazado vial existente en la ciudad.

REQUISITOS DE PLANOS DE SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES.

ART. 26 Para la aprobación de planos de subdivisión o urbanización, el interesado presentará conjuntamente con la solicitud dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación.

Solicitud dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Certificado de solvencia municipal.

Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso

Copias de las escrituras del predio debidamente inscritas en la registraduría de la propiedad.

Certificado del registro de la propiedad indicando que el predio se encuentra libre de todo gravamen.

Copia de la Cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario del lote.

Planos del Proyecto debidamente firmados por el profesional responsable y el propietario del Lote (en caso de subdivisiones puede ser Arquitecto o Ingeniero Civil) y para el caso de Urbanizaciones deberá ser firmado por un Arquitecto.

Una vez aprobado el proyecto de subdivisión el propietario deberá presentar 7 láminas con su respectivo respaldo magnético debidamente referenciado en el sistema WGS84 y tomando como base los IBM que dispone el Municipio.

Deberá colocarse los mojones en los ejes de las vías, vértices de manzanas y las intersecciones del eje de la vía con los linderos del terreno.

Una vez Aprobado el proyecto de Urbanización el propietario deberá realizar los estudios complementarios, los cuales deberán ser aprobados por las empresas respectivas. (CNT, EERSSA, UNIDAD DE AGUA POTABLE).

ART. 27 Con la Aprobación definitiva se podrá obtener el permiso de construcción previo la cancelación del dos por mil del avalúo del área de terreno, el mismo que será de \$ 20.00 por metro cuadrado de área útil de terreno y la entrega de las respectivas áreas al Gobierno Municipal, para lo cual deberá protocolizar los planos en la Notaría y Registro de la Propiedad.

ART. 28 Los propietarios para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

Calles aperturadas y lastradas en el 100% de la Longitud y la totalidad de su ancho.

Agua potable.

Alcantarillado sanitario.

Electrificación (el cual deberá ser soterrado de acuerdo a lo establecido en el COOTAD).

ART. 29 Se considerará autorización para la venta de lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por el Municipio mediante acta de recepción provisional.

ART. 30 Se concederá permiso de construcción de edificación en los predios que cuenta con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario, o en su defecto agua entubada y cualquier sistema de tratamiento de aguas residuales.

ART. 31 El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá realizar las obras de urbanización siempre y cuando el proyecto sea calificado de interés social por el cabildo de acuerdo a los parámetros establecidos por el MIDUVI.

ART. 32 En el caso de viviendas de interés social se podrá fijar un frente mínimo diferente al establecido en la respectiva zonificación, el cual en ningún caso podrá ser menor a 8 m.

ART. 33 No se podrá urbanizar terrenos con una pendiente mayor al 30%.

ART. 34 No podrán ser destinados para áreas verdes y comunales las zonas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de protección, lagunas, las que se ubique en zonas inestables, fallas geológicas y los que presenten pendientes superiores al 30%.

ART. 35 Para el Fraccionamiento de terrenos en el Área Urbana deberá realizarse el respectivo proceso de subdivisión o urbanización.

ART. 36 Para el fraccionamiento de terrenos en el área rural deberá entregarse un croquis de desmembración en el que se hará constar las coordenadas (WGS84) del terreno Global y del terreno fraccionado, áreas linderos y colindantes, adjuntando el respectivo respaldo magnético.

ART. 37 En el Área Rural no se permitirá el fraccionamiento de terrenos con una cabida menor a los 2500.00 m², excepto los lotes que hayan sido adquiridos con anterioridad a la ordenanza y siempre que presenten la documentación de respaldo.

PORCENTAJE DE AREA VERDE Y COMUNAL.

ART. 38 Cuando la superficie del terreno no exceda los mil metros cuadrados se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales, para lo cual se compensara el porcentaje respectivo con el pago en dinero de acuerdo al avalúo catastral.

ART. 39 Cuando la superficie del terreno exceda los mil metros cuadrados deberá entregarse al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el 15% del área útil del terreno desglosado de la siguiente manera el 10% para área verde en un solo cuerpo y el 5% en lotes para equipamiento comunal.

ART. 40 Quedan exentos de la entrega de área verde y comunal las subdivisiones que pertenezcan a una lotización previamente aprobada y/o los lotes que se ubiquen dentro de las 43.20 Has. Que forman el trazado original de la ciudad.

ART. 41 Los fraccionamiento que pertenezcan al área rural por tratarse de zonas con vocación agrícola también quedan exentos de la entrega del porcentaje de área verde y comunal

APROBACION DE PLANOS PARA EDIFICACIONES.

ART. 42 Toda persona natural o jurídica que dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias, y más formaciones urbanas, dese levantar una edificación nueva, ampliar o remodelar una existente deberá presentar en Secretaria de la Junta de Ornato la solicitud de aprobación con su respectivo proyecto, acompañado de los siguientes documentos.

Solicitud dirigida al Director de Planificación

Copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación

Comprobante del pago del impuesto predial.

Copia simple de la escritura del predio inscrita en el registro de la propiedad

2 copias de planos debidamente legalizadas y que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza

Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno

Certificado de solvencia municipal.

Certificado de Línea de Fabrica

Certificado de ocupación de vía publica

Cedula de inscripción patronal

Permiso del Cuerpo de Bomberos a las edificaciones enmarcadas en la ley de defensa contra incendios

Formulario del INEC

Para ampliación de una edificación a 4 pisos o más se exigirá un informe estructura de parte de un profesional Ingeniero Civil en el que se indique que la estructura soporta la ampliación.

Dos carpetas membretadas

Para las edificaciones de 4 pisos o más se exigirá cálculo estructural, diseño eléctrico, Diseño Hidrosanitario y visto bueno del Cuerpo de Bomberos, cada uno de los estudios complementarios deberá contar con el visto bueno de la empresa correspondiente.

ART. 43 En todos los proyectos para edificaciones se hará constar los detalles constructivos estructurales, los que cumplirán con las disposiciones del reglamento local de construcciones y ornato vigente.

Se requerirá de estudios complementario de las edificaciones que exija la Junta de Ornato y Fabrica, los mismos que deberán ser aprobados por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica Regional de Sur S.A., CNT, visto bueno del Cuerpo de Bomberos. En el caso de los estudios de suelos y estructural estos serán revisado por un Técnico de Planificación.

ART. 44 La Dirección de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en la ordenanza, de ser así se declararan aprobados y previo al sellado respectivo el solicitante cancelara la tasa correspondiente a la aprobación de planos la misma que es del 1.5% del avalúo para la aprobación de planos y el 1.5% para el permiso de construcción. Para lo cual se tomara como base \$ 100.00 por metro cuadrado de construcción.

ART. 45 La Dirección de Planificación comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados en el plazo máximo de quince días.

En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde para la solución del inconveniente.

En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

Si trascurrido doce meses desde la fecha de obtención del permiso de construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducara y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, debiendo cancelar únicamente el 50% de la tasa correspondiente agregándose los siguientes documentos.

Solicitud en papel valorado dirigido al Director de Planificación.

Certificado de Solvencia municipal

Copia del permiso anterior

Copia de la cédula y certificado de votación actualizado

Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso

ART. 46 Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas, se deberá cumplir con los siguientes requisitos.

Solicitud en papel valorado dirigida al Director de Planificación

Copia del permiso de construcción entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio equivalente al 10% del avalúo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de la Obra y el propietario, garantía que servirá para subsanar posibles afectaciones.

ART. 47 La Dirección de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte frontal ni estructural de la edificación, así como medias aguas las mismas que deberán ser ubicadas al fondo del lote, no podrán superar los 36 m² en una sola planta y bajo ningún concepto se autorizará la construcción de una losa.

Los permisos de construcción de cerramientos y obras menores tendrán un valor de 16,50 dólares y una vigencia de dos años.

Solicitud dirigida al Director de Planificación

Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación

Certificado de solvencia municipal.

Copia simple de la escritura debidamente registrada

Pago del impuesto predial del año en curso

Línea de fábrica

Certificado de ocupación de vía pública

2 Croquis de la construcción en carpetas membretadas

Fotografía actualizada del predio

ART. 48 Toda modificación sustancial de los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable de la obra, previa la ejecución para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que de incrementarse su área de construcción, pagara la tasa correspondiente por el exceso. Se determinará el valor de cerramiento.

ART. 49 De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos de construcción se formara un expediente numerado, inventariado por nombres y apellidos para futuras verificaciones.

ART. 50 Toda persona que se creyere perjudicada por las decisiones de la Junta de Ornato y Fabrica podrá elevar su apelación al Concejo por intermedio del Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

RECOMENDACIONES DE ARQUITECTURA PARA VIVIENDAS.

ART. 51 Para la Aprobación de planos de vivienda se establecen las siguientes recomendaciones: Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural, por medio de vanos que permitan recibir luz directamente desde el exterior.

El área mínima total de ventanas para iluminación será el 15% del área del piso del local.

El área mínima total de ventanas para ventilación será el 5% de la superficie del piso del local.

Los baños, cocinetas y otras dependencias podrán ventilarse mediante ductos cuya área no podrá ser 0.32 m² con un lado mínimo de 40 cm.

Todo local no habitable podrá iluminarse y ventilarse artificialmente, o a través de otros locales, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.

Todos los locales habitables podrán recibir luz directamente del exterior o por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 m², para el caso de las edificaciones de hasta 3 plantas.

El ancho mínimo en pasillos para el público será de 1.20 m, excepto en viviendas que podrá ser de 1.00 m mínimo.

Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares no será menor a 1.00 m libres.

En cualquier otro tipo de edificación esta será de 1.20 m. como mínimo.

Los retiros frontales se podrán utilizar como garajes, para lo cual el acceso no podrá sobrepasar el 30% del frente del lote.

La ocupación de la vía pública se sujetara a la ordenanza respectiva.

En las construcciones que se realicen a lo largo de la troncal amazónica (sector la recta) deberá considerarse como nivel del primer piso la rasante de la mencionada vía.

Los cerramientos de los predios en la ciudad tendrán una altura máxima de 2.70 m, debiendo ser virtual o transparente del 1.00 m. de altura.

En el caso de lotes esquineros, sea para la construcción de edificaciones sin retiro o cerramientos, sus esquinas deberán tener un ochavamiento con un radio de 3 m. como mínimo.

La altura en la planta baja no podrá ser menor a 3.00 m libres

La altura en las plantas altas no podrá ser menor a 2.60 m.

Las instalaciones de aguas lluvias y sanitarias se realizaran en redes independientes.

Las edificaciones que quedaren contiguas a las márgenes de las quebradas deberán mantener un retiro de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

Para bares y discotecas se deberá considerar el respectivo aislamiento acústico.

Las edificaciones de uso público deberán garantizar el acceso al medio físico de acuerdo a lo estipulado en la Ley Orgánica de Discapacidades y la norma INEN correspondiente.

Toda construcción deberá considerar la normativa estipulada en el Código Ecuatoriano de la Construcción vigente.

ART. 52 Se establecen las siguientes sanciones:

Para los que construyan sin permiso de construcción respectivo se establecerá una sanción del 10% del avalúo de la construcción de acuerdo al avalúo realizado por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Durante el lapso que dure la construcción, si el Inspector de Ornato constatare que se ha producido una alteración de los planos respectivos, se suspenderá la construcción sin perjuicio de una multa equivalente al 10% del avalúo de la obra, y sin perjuicio de que la Junta de Ornato ordene la demolición.

SECCION IV.

USOS DEL SUELO

ART. 53 DEFINICIÓN: Uso del suelo es el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrollados en ellos de acuerdo a lo que dispongan la presente ordenanza y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

ART. 54 DEFINICIÓN: La presente ordenanza reconoce como usos de suelo general a los siguientes: residencial, múltiple, comercial y de servicios, equipamiento, protección ecológica, preservación, los cuales constan en los mapas anexos a la presente Ordenanza.

USOS RESIDENCIAL

ART. 55 USO RESIDENCIAL: Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros uso de suelos compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

ART. 56 CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL: Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos se determina tres tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el mapa PUOS 1 u otro instrumento complementario.

(R1) RESIDENCIAL 1: Son zonas para vivienda familiar en los cuales no se permitirá ningún tipo de comercio.

(R2) RESIDENCIAL 2: Son zonas de uso residencial (bi-familiar) en las que se permite la presencia de comercios, servicios y equipamiento a nivel barrial y sectorial.

(R3) RESIDENCIAL 3: Son zonas de uso residencial (bi-familiar) en las que se permiten la presencia limitada comercios de nivel barrial.

(R4) RESIDENCIAL 4: Son zonas de uso preferentemente de Uso Agropecuario en las cuales en el caso de cambiar su uso a Urbano deberá tenerse las mismas consideraciones que la zona residencial 3. Y las mismas características ZONA 4 –R3.

(R5) RESIDENCIAL 5: Son zonas de uso residencial (multifamiliar) en las que se permite la presencia de comercios, equipamiento, y servicios a nivel barrial, sectorial y de Ciudad.

(R6) RESIDENCIAL 6: Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUOS u otros instrumentos de planificación.

CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL Y MULTIPLE

USO	SIMB	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	VIVIENDA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	R	Residencial	R1	UNIFAMILIAR	Son zonas de uso exclusivamente residencial
			R2	BIFAMILIAR	Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales
			R3	BIFAMILIAR	Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales
			R4	AGRO-PECUARIO	Son zonas de uso preferentemente de Uso Agropecuario en las cuales en el caso de cambiar su uso a Urbano deberá tenerse las mismas consideraciones que la zona residencial 3. Y las mismas características ZONA 4 –R3
			R5	MULTIFAMILIAR	Son zonas de uso residencial (multifamiliar) en las que se permite la presencia de comercios, equipamiento, y servicios a nivel barrial, sectorial y de Ciudad
			R6		Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no Mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

ART. 57 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL:

En zonas de uso Residencial R1:

los equipamientos podrán utilizar el 100% del COS del equipamiento Proyectado.

En zonas de uso Residencial R2:

los equipamientos podrán utilizar el 100% del COS del equipamiento Proyectado.

Las actividades de comercio y servicios podrán utilizar el 70% del COS proyectado.

En zonas de uso Residencial R3:

los equipamientos podrán utilizar el 100% del COS del equipamiento Proyectado.

Las actividades de comercio y servicios podrán utilizar el 70% del COS proyectado.

En zonas de uso Residencial R4:

los equipamientos podrán utilizar el 100% del COS del equipamiento Proyectado.

Las actividades de comercio y servicios podrán utilizar el 70% del COS proyectado.

ART. 58 USO MÚLTIPLE: Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUOS.

USO	SIMB	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
MÚLTIPLE	M	Multiple	M1	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles.

ART. 59 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO MÚLTIPLE: las edificaciones en áreas de uso múltiple respetaran las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implante. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

USOS INDUSTRIAL

ART. 60 USO INDUSTRIAL: Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

ART. 61 CLASIFICACIÓN USO INDUSTRIAL: El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: debajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo.

(I1) INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO. Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

MANUFACTURAS: comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camionetas; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos o riesgos a la salud de la población.

ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS DE SERVICIOS: Son los que generen impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que si los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

(I2) INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir las condiciones de la correspondiente guía de práctica ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas determinadas en un plan de manejo ambiental aprobado.

(I3) INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración residuos

sólidos, además de riesgos inherentes a su labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

(I4) INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO. Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión, emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

PARQUES INDUSTRIALES: Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generen, pueden implantarse en locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normas de Arquitectura y Urbanismo, seguridad, salud y ambiente. Para la implantación de industrias en esta modalidad, el PUOS deberá definir posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento.

CLASIFICACION DE USO INDUSTRIAL.			
USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
INDUSTRIAL	BAJO IMPACTO (I1)	I1	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles, y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fábrica de bicicletas, coches (de niños o similares), motocicletas y repuestos, confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadoras, fideos y afines.
INDUSTRIAL	MEDIANO IMPACTO (I2)	I2	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho, fabricación de productos de yute y cañamo, hielo seco (dióxido de carbono) o natural

INDUSTRIAL	MEDIANO IMPACTO (I2)	I2	<p>procesamiento industrial de alimentos: productos carnicos naturales y refrigerados, centrales frigorificos, produccion y comercializacion de lacteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricacion y refinacion de azucar, chocolate y confiteria, café molido, alimentos para animales. Fabricacion de medias, colchones, produccion y comercializacion de muebles, puertas, cajas, lapices, palillos, juguetes de madera, y similares, aserraderos, productos farmaceuticos, medicamentos, cosmeticos y perfumes, veterinarios, muebles y accesorios metalicos, aire acondicionado, productos de caucho(globos, guantes, suelas, calzado y juguetes), articulos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerias proceso seco), produccion de plastico (vajillas, discos, botones), telas y otros productos textiles sin tinturado, fabricacion de laminas asfalticas y otros, revestimientos, produccion de cal y yeso, ceramica, objetos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos, losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques porcelanizados, fabricacion de vidrio y productos de vidrio y material refractario, produccion de sistemas de encofrado para construccion, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales (impresion, litografia y publicacion de diarios, revistas, maoas, guias), editoriales e industrias conexas, fabricacion de papel, carton y articulos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.), fabricacion de discos, cintas magneticas, cassettes,</p> <p>produccion de instrumentos y suministros de cirugia general y dental, aparatos ortopedicos, y protesicos, fabricacion, almacenamiento de productos quimicos no considerados en I3 y I4. laboratorios de investigacion, experimentacion o pruebas.</p>
------------	----------------------	----	--

INDUSTRIAL	ALTO IMPACTO (13)	13	Fabricacion o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada electrica, agricola y para construcciones, industria metalmeccanica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensillos de cocina, maquinas y equipos para la industria), fabricacion de productos primarios de hierro y acero, productos metalicos (desde la fundicion, aleacion o reduccion de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos), fabricacion y montaje de vehiculos motorizados, partes de eautomoviles y camiones, industrias de aluminio, asfalto o productos asfalticos, procesamiento de petreos, hormigoneras, fabricacion de cemento, fosforos, destilacion, mezcla, fabricacion de bebidas alcoholicas y no alcoholicas, produccion y comercializacion de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes
			Fabricacion de caucho natural o sintetico (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentas, linoleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), fabricacion de peliculas fotograficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sinteticas y materiales plasticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso humedo), tinturas, bodegas de chatarra, tinturado de textiles y pieles, produccion y distribucion de energia electrica (centrales termoelectricas)
			procesamiento de gelatinas, industria tabacalera, faenamamiento de animales, planteles avicolas, procesamiento de pescado, crustaceos y otros productos marinos, plantas frigorificas, procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales, ladrillera
INDUSTRIAL	ALTO RIESGO 14 (14)	14	incineracion de residuos, obtencion, almacenamiento, comercializacion de productos quimicos peligrosos determinados en VI del texto unificado de legislacion secundarias (TULAS).}
			fabricacion de abonos y plaguicidas, fabricas de acido sulfurico, acido fosforico, acido nitrico, acidos clorhidrico, picrico, radioactivos, solventes, obtencion y recuperacion de explosivos, gas licuado de petroleo (almacenamiento y distribucion), petroleo o productos de petroleo (almacenamiento manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petroleo, asbestos, fabricacion y recuperacion de baterias de automotores}

USO EQUIPAMIENTO

ART. 62 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 distrito, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

ART. 63 CLASIFICACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTO: En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifica como barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

(E1) EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES: Relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifica en:

EDUCACION: Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

CULTURA: Corresponde a los Espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.

SALUD: Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

BIENESTAR SOCIAL: Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

RECREACION Y DEPORTE: Este equipamiento corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a las prácticas del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.

RELIGIOSO: Comprende las edificaciones para las celebraciones de los diferentes cultos.

(E2) EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS: Relacionados con las actividades de Carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

SEGURIDAD CIUDADANA: Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA: Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.

SERVICIOS FUNERARIOS: Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

TRANSPORTE: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.

INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA: Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas;

ESPECIAL: Comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

**CLASIFICACION Y ESTABLECIMIENTO DEL USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
SOCIALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS**

SERVICIOS SOCIALES

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ESTABLECIMIENTOS
EDUCACION	BARRIAL	EEB	Preescolar, escolar (nivel basico)
	SECTORIAL	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles basico y bachillerato)
	ZONAL	EEZ1	laboral, institutos tecnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas, taller, centros de investigacion y experimentacion, sedes academicas administrativas sin aulas, centros
		EEZ2	centros de interpretacion de la naturaleza, museo ecologico, jardin botanico, miradores, observatorios, puntos de informacion
	CIUDAD	EEM	centros Tecnologicos e institutos de educacion superior y universidades de mas de 20 aulas
CULTURAL	BARRIAL	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales
	SECTORIAL	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerias publicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos
	ZONAL	ECZ	Centros de promocion popular, centros culturales, centros de documentacion, teatros, auditorios, y cines desde 150 hasta 300 puestos.
	CIUDAD	ECM	Casas de la cultural, museos, cinematecas, y hemerotecas, teatros, auditorios, y salas de cine mayores a 300 puestos
SALUD	BARRIAL	ESB	subcentros de salud
	SECTORIAL	ESS	clinicas con un maximo de 15 camas de hospitalizacion, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del dia, consultorios medicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta, centros de rehabilitacion
	ZONAL	ESZ	clinicas, hospitales entre 1 y 25 camas de hospitalizacion consultorios mayores a 20 unidades de consulta
	CIUDAD	ESM	Hospital de especialidades, hospital general mas de 25 camas de hospitalización
BIENESTAR SOCIAL	BARRIAL	EBB	centros infantiles, casas cuna y guarderías
	SECTORIAL	EBS	asistencia social, centros de formacion juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
	ZONAL	EBZ	albergues de asistencia social de mas de 50 camas
	CIUDAD	EBM	centros de proteccion de menores
RECREATIVO	BARRIAL	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnacios piscinas, y escvuelas deportivas
	SECTORIAL	EDS	parque sectorial, area de camping
	ZONAL	EDZ1	estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas), centros de espectaculos, galleras, plazas de toros
		EDZ2	parque zonal, centros recreativos deportivos publicos y privados karting
	CIUDAD	EDM1	parque de ciudad, jardin botanico, zoologicos, parque de fauna y flora silvestre
		EDM2	estadios, polideportivos y coliseos de mas 2500 personas

RELIGIOSO	BARRIAL	ERB	capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos
	SECTORIAL	ERS	templos, iglesias hasta 500 puestos
	CIUDAD	ERM	catedral o centro de culto religioso de mas de 500 puestos conventos mionasterior

SERVICIOS PUBLICOS

SEGURIDAD	BARRIAL	EGB	UPC, unidad de control del medio ambiente
	SECTORIAL	EGS	estacion de bomberos
	ZONAL	EGZ	cuartel de policia, centro de detencion provisional
	CIUDAD	EGM	instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitacion social, penitenciera, cárceles
ADMINISTRACION PUBLICA	SECTORIAL	EAZ	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energia electrica correos, y telefonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales
	ZONAL	EAM	administraciones zonales, representaciones diplomaticas consulados, embajadas, y organismos internacionales
	CIUDAD	EGM	Alcaldia, sedes principales de entidades publicas, y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales

SERVICIOS FUNERARIOS	SECTORIAL	EFS	funerarias, ventas de ataudes y salas de velacion sin crematorios
	ZONAL	EFZ	cementerio parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosa, nichos, criptas, con o sin crematorio adscritos al cementerio
	CIUDAD	EFM	cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos criptas, crematorios adscritos al cementerio
TRANSPORTE	BARRIAL	ETB	Estaciones de taxis, paradas de buses, parqueaderos publicos motorizados y no motorizados
	SECTORIAL	ETS	Estaciones de camionetas, buses urbanos, centros de revision vehicular
	ZONAL	ETZ1	terminales locales, terminales de transferencia de transporte publico
		ETZ2	estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada
CIUDAD	EGM	terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares	
INFRAESTRUCTURA	BARRIAL	EIB	baterias sanitarias, lavanderias publicas
	SECTORIAL	EIS	estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radio electricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y movil terrestre de radio comunicacion
	ZONAL	EIZ	plantas potabilizadoras y sub estaciones electricas, antenas centrales de transmision y recepcion de telecomunicaciones
	CIUDAD	EIM	plantas de tratamiento y estaciones de energia electrica
ESPECIAL	ZONAL	EPZ	Depositos de desechos industriales
	CIUDAD	EPM	tratamiento de desechos solidos, liquidos (plantas procesadoras, incineracion, lagunas de oxidacion, rellenos sanitarios, botaderos), gaseoductos, oleoductos y similares

ART. 64 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTO:

La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma tipología debe ser recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantarán.

Los establecimientos de educación nuevos a partir del nivel sectorial se localizarán a una distancia

mínima de 1000M de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento o sea parte del sistema fiscal de educación.

Los establecimientos de salud nuevos a partir del nivel zonal, mantendrán con otros centros de salud la distancia mínima del radio de influencia correspondiente.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES								
CATEGORIA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTO	RADIO INFLUENCIA (m)	NORMA M2/HAB	LOTE MINIMO	POBLACION BASE HAB.
EDUCACION	EE	BARRIAL	EEB	Preescolar, Escuelas	400	0.8	800	1000
		SECTORIAL	EES	Colegios secundarios, Unidades educativa	1000	0.5	2500	5000
		ZONAL	EEZ	Institutos de Educacion Especial, centros de Capacitacion laboral, institutos tecnicos y centros artesanales, escuelas taller, centros de investigacion, sedes universitarias,	2000	1	10000	10000
		CIUDAD	EEM	Campus universitario, centros tecnologicos, e institutos de educacion superior	-	1	50000	50000
CULTURAL	EC	BARRIAL	ECB	Casas comunales	400	0.15	300	2000
		SECTORIAL	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerias publicas de arte, teatros y cines	1000	0.1	500	5000
		ZONAL	ECZ	centros de Promocion Popular, auditorios, centros culturales, centros de documentacion	2000	0.2	2000	10000
		CIUDAD	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas	-	0.25	5000	20000
SALUD	ES	BARRIAL	ESB	Subcentros de salud, consultorios medicos y dentales	800	0.15	300	2000
		SECTORIAL	ESS	clínicas con un maximo de 15 camas, centros de salud, unidades de Emergencia, hospital del dia, consultorios hasta 20 unidades de consulta	1500	0.2	800	5000
		ZONAL	ESZ	Clinica Hspital, Hospital General, consultorios mayores a 20 unidades	2000	0.125	2500	20000
		CIUDAD	ESM	hospital de especialidades, centros de rehabilitacion y reposo	-	0.2	10000	50000
BIENESTAR SOCIAL	EB	BARRIAL	EBB	Guarderías infantiles y casas cunas	400	0.3	300	1000
		SECTORIAL	EBS	asistencia social, centros de formacion juvenil y familiar, aldeas educativas	1500	0.08	400	5000
		ZONAL	EBZ	albergues, centros de proteccion de menores	2000	0.1	2000	20000
		CIUDAD	EBM	olfanatos, asilo de ancianos	-	0.1	5000	50000
RECREACION	ED	BARRIAL	EDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas	400	0.3	300	1000
		SECTORIAL	EDS	parque sectorial, centros deportivos publicos y privados, polideportivos, gimnacios y piscinas	1000	1	5000	5000
		ZONAL	EDZ	parque zonal, polideportivos espeoializados y coliseos (hasta 500 personas), centros de espectaculos, galleras	3000	0.5	10000	50000
		CIUDAD	EDM	parques de ciudad, estadios, coliseos, jardin botanico, zoologicos, plazas de toros	-	1	50000	50000
RECREACION	er	BARRIAL	ERB	capillas	-	-	300	2000
		SECTORIAL	ERS	parque sectorial, centros deportivos publicos y privados, polideportivos, gimnacios y piscinas	2000	-	5000	5000
		CIUDAD	ERM	parques de ciudad, estadios, coliseos, jardin botanico, zoologicos, plazas de toros	-	-	10000	50000

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS								
CATEGORIA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTO	RADIO INFLUENCIA (m)	NORMA MZ/HAB	LOTE MINIMO	POBLACION BASE HAB.
ADMINISTRACION PUBLICA	EA	SECTORIAL	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energia electrica, correos y telefonos	-	0.03	300	10000
		ZONAL	EAZ	administraciones zonales, representaciones diplomaticas, consulados, embajadas y organismos internacionales	-	0.5	10000	20000
		CIUDAD	EAM	alcaldia, sedes principales de entidades publicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales	-	0.4	-	50000
SERVICIOS FUN	EF	SECTORIAL	EFS	Funerarias	2000	0.06	600	10000
		ZONAL	EFZ	cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremacion y/o velacion	3000	1	20000	20000
		CIUDAD	EFM	cementerios, parques cementerios, crematorios	-	1	50000	50000
TRANSPORTE	ED	BARRIAL	ETB	estacion de taxis, parada de buses	-	0.1	100	1000
		SECTORIAL	ETS	estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos publicos, centros de revision vehicular	3000	0.03	300	10000
		ZONAL	ETZ	terminales locales, terminales de transferencia de transporte publico, estacion de transporte de carga y maquinaria pesada	3000	0.5	10000	20000
		CIUDAD	ETM	terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos	-	1	50000	50000
INFRAESTRUCTURA	ED	BARRIAL	EIB	Servicios higienicos y lavanderias	500	0.2	200	1000
		SECTORIAL	EIS	estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua	-	*	-	5000
		ZONAL	EIZ	plantas potabilizadores, subestaciones electricas	-	*	-	20000
		CIUDAD	EIM	plantas de ratamiento, estaciones de energia electrica, plantas termo electricas	-	*	-	50000
ESPECIAL	EP	ZONAL	EPZ	depositos de desechos industriales	-	*	-	20000
		CIUDAD	EPM	tratamiento de desechos solidos y liquidos, (plantas procesadoras, incineracion, lagunas de oxidacion, rellenos sanitarios, oleoductos y similares)	-	*	-	50000

*(SEGUN PROGRAMA DEL PROYECTO)

USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

ART. 65 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS: El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

USO	SIMB	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
AGRICOLA RESIDENCIAL	AR	Barrios suburbanos o rurales, añejos, caserías y comunas	AR1	Vivienda compartida con usos agrícolas, pecuarios, forestales o piscícolas.

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ART. 66 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS: Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo.

ART. 67 CLASIFICACIÓN DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS: Estos usos por su naturaleza y radio de influencia se clasifican en:

1.- **COMERCIAL Y DE SERVICIO BARRIAL:** Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por comercios básicos: son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal, proveen artículos de consumo doméstico;

SERVICIOS BASICOS: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

OFICINAS ADMINISTRATIVAS (1): Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en

áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso exclusivo no es de oficinas.

ALOJAMIENTO DOMESTICO (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

2.- COMERCIAL Y DE SERVICIO SECTORIAL: Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales así como actividades de comercio de bajo impacto en el medio ambiente.

COMERCIOS ESPECIALIZADOS: Ofrecen una variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o la totalidad del sector y son generadores de tráfico vehicular y de carga.

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

COMERCIO DE MENOR ESCALA: Agrupan locales y almacenes que no superan los 1000 m² de área útil.

COMERCIO TEMPORAL: instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasione a las zonas aledañas.

OFICINAS ADMINISTRATIVAS (2): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativas; generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

ALOJAMIENTO (2): comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

CENTROS DE JUEGO: son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

3.- COMERCIAL Y DE SERVICIO ZONAL: Son actividades que se generan en centros, Subcentros, o corredores urbanos:

CENTROS DE DIVERSION: son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; que por su naturaleza generan mediano y altos impactos urbanos por las altas demandas de espacios para estacionamientos,

COMERCIOS Y SERVICIOS DE MAYOR IMPACTO: por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.

VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA LIVIANA: Son aquellos establecimiento abiertos o cubierta para la exhibición y venta.

ALMACENES Y BODEGAS: Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y venta al mayoreo (exceptuando las actividades clasificadas como de alto impacto y peligrosas.)

CENTROS DE COMERCIO: es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superen los 5000m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.

ALOJAMIENTO (3): son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4.- COMERCIAL Y DE SERVICIO DE CIUDAD: Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con facilidad de accesibilidad y comprende:

COMERCIO RESTRINGIDO: son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje.

VENTAS DE VEHICULOS PESADOS Y MAQUINARIA: comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas siendo generadores de todo tipo de tráfico.

TALLERES DE SERVICIO Y VENTAS ESPECIALIZADAS: sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores humo y polvo.

CENTROS COMERCIALES: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos, y grandes supermercados con una área superior a los 5000 m², son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal por lo que su accesibilidad se realiza a través de vías arteriales principales.

TIPOLOGIA DE ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA GENERAL	SIMBOLOGIA ESPECIALIZADA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIAL (C)	CB	COMERCIO BASICO	CB 1A	Abarrotes, frigorificos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias. Boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, ventas de revistas, y periodicos, micromercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos
			CB1B	kioskos, cafeterías, restaurants con venta restringida de bebidas alcoholicas
		SERVICIOS BASICOS	CB2	Venta de muebles, recepcion de ropa para lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
		OFICINAS ADMINISTRATIVAS	CB3	oficinas privadas y publicas individuales hasta 120m2
		ALOJAMIENTO DOMESTICO	CB4	casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones

COMERCIO SECTORIAL (CS)	CS	COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CS1A	alfombras, telas y cortinas, antiguedades y regalos, articulos de decoracion, articulos de cristaleria, porcelana y ceramica, equipos de iluminacion y sonido, articulos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, flores y jardineria, galeria de artes, articulos de dibujo, instrumentos musicales, joyerias, relojerias, opticas, jugueterias, venta de mascotas, electrodomesticos, licorerias (venta en botella cerrada), librerias, venta de ropa, zapaterias, repuestos y accesorios para vehiculos, venta de llantas, pinturas, vidrieras y espejos, internet, cabinas telefonicas, ferreterias medianas, comidas rapidas, centros de cosmetologia, terapias y masajes, saunas, turcos, gimnacios, SPA, venta de alimentos y accesorios para mascotas.
			CS1B	Artesanias
		SRVICIOS ESPECIALIZADOS (A)	CS2	susursales bancarias, cajas de ahorro, agencias de viajes, servicios de papeleria e impresi3n, laboratorios medicos y dentales, consultorios medicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehiculos, reparacion de electrodomesticos, joyerias, talleres fotograficos, salas de danza, consignacion de gaseosas, consultorios y clinicas veterinarias, entrega de correspondencia
			CS3	cambios de aceites, lavadoras de autos, y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de GLP (menos de 250 cilindros de 15kg), mecanicas livianas y semipesdadas, mecanica general, electricidad automotriz, vidrieria automotriz, mecanica de motos, pintura automotriz, vulcanizadoras, fibra de vidrio, mecanuica de bicicletas, patio de venta de vehiculos livianos.
		COMERCIOS DE MENOR ESCALA	CS4	patio de comidas, bodegas de reciclaje, centros comerciales hasta 1000m2 de area util, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales
		COMERCIO TEMPORAL	CS5	Ferias temporales, espectaculos teatrales, recreativos
		ALOJAMIENTO (2)	CS7A	residenciales, hostales, hosterias y apartahoteles, pensiones, desde 6 hasta 30 habitaciones
			CS7A	cabañas ecologicas, campamentos, refugios, hostales rusticos, menos de 6 habitaciones
		CENTROS DE JUEGO	CS8	juegos de salon, electronico y mecanicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pon, bingos, salas de bolos

COMERCIO ZONAL C	CZ	CENTROS DE DIVERSION	CZ1A	bares, billares con venta de licor, cantinas, video, bar, karaoke, discotecas, peñas, salas de proyeccion para adultos
			CZ1B	cafes, salones de banquetes, casinos, juegos electronicos y mecanicos con apuestas o premios en dinero
		COMERCIO Y SERVICIOS	CZ2	distribuidora de llantas y servicios, talleres mecanicos pesados, materiales y acabados de la construccion, centros de lavado en
		VENTA DE VEHICULOS	CZ3	agencias y patios de vehiculos con taller en local cerrado, venta y renta de maquinaria liviana en general
		ALMACENES Y BODEGAS	CZ4	bodegas e productos elaborados, distribuidoras de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de
		CENTROS DE COMERCIO	CZ5	comercios agrupados de hasta 5000m2, mercados tradicionales, centros de comercio popular, establecimientos de carga y encomiendas
		ALOJAMIENTO (3)	CZ6	hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales, de mas de 30 hab.
		ALOJAMIENTO (3)	CZ6	hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales, de mas de 30 hab.
COMERCIO DE CIUDAD	CM	COMERCIO RESTRINGIDO	CM 1	moteles, casas de citas, prostibulos cabarets,
		VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA PESADA	CM 2	Area de exposiccion y venta de vehiculos y maquinaria pesada
		TALLERES SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA	CM 3	insumos para la industria, comercios mayoristas, distribuidoras de mas de 500 clindros de 15kg de GLP
		CENTROS COMERCIALES	CM 4	Centros comerciales de mas de 5000 m2 de area util, centra de abastos

ART. 68 CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACION DE USO COMERCIAL: Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán las siguientes condiciones.

Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las normas de arquitectura y urbanismo y las vigentes que le sean correspondientes.

Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio combustibles, tanques de GLP, materiales explosivos o inflamables, se sujetaran al reglamento ambiental para las operaciones hidrocarburíferas, ley de defensa contra incendios y ordenanzas afines.

Los centros de diversión que correspondan a comercio zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 150 m. de distancia de equipamientos de servicios sociales, de educación y de salud.

Los centros de diversión correspondientes a comercio zonal CZ1B, CZ1A no podrán ubicarse a menos de 100M de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud.

Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000m2, no podrán ubicarse a menos de 200m de mercados tradicionales y centros de comercio popular, esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubique.

Las gasolineras y estaciones de servicios cumplirán con una distancia mínima de 200m entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitales, servicio social de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencia de personas con discapacidad, centros de protección de menores.

Las zonas de tolerancia y moteles se ubicaran a una distancia de 1500 m de las zonas Urbanas y/o centros poblados hasta cuando se establezca la zona de tolerancia y la respectiva ordenanza.

USO RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL (R5)

USO	SIMB	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	R	Residencial de interes Social	R5	Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no Mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

ZONAS DE RIESGO (ZR)

USO	SIMB	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
ZONAS DE RIESGO	ZR	Zonas Urbanizables en Riesgo	ZR1	Zonas donde se debe conservar la vegetacion existente o su reforestacion y se prohíbe todo tipo de construccion
ZONAS DE RIESGO	ZR	Zonas Urbanas en Riesgo	ZR2	Zonas donde se prohíbe todo tipo de Construccion

COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

ART. 69 CATEGORÍAS DE USO DE LOS SUELOS: Para establecer compatibilidad entre los usos se plantean tres categorías de usos.

Principal: es el uso predominante en una zona de reglamentación

Permitidos: son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.

Prohibidos: son los usos no permitidos.

USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

ART. 70 USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA: Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo.

ART. 71 MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RIBERAS DE RIOS Y QUEBRADAS. Dentro de la ciudad prácticamente se distinguen los siguientes elementos:

Junto a la quebrada Cayamatza se considera un margen de protección de 20 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

Junto a la quebrada Tunbayme se considera un margen de protección de 20 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En el Rio Zamora se considera una margen de Protección de 50 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En la quebrada Pachicutza (Área Urbana de El Panguí) se considera una margen de protección de 20 m medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En la quebrada Pachicutza (Área Urbana de Pachicutza) se considera una margen de protección de 20 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En Rio Chuchumbleta se considera una margen de Protección de 30 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En la quebrada Padmi (Sector La Recta de Pachicutza) se considera una margen de protección de 20 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En la quebrada Santa Rosa (barrio El Miassi) se considera una margen de protección de 20 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En la quebrada Guaguayme (Barrio San Roque) se considera una margen de protección de 20 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En la quebrada S/N (Barrio La Recta) se considera una margen de protección de 10 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

En la quebrada los Molinos (Barrio La Recta) se considera una margen de protección de 20 m. medidos desde el nivel de máxima de creciente a cada margen.

ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACION DEL SUELO. ASIGNACIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN

ART. 72 ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACION DEL SUELO. Para la edificación y habitabilidad del suelo se determina los siguientes parámetros.

PARA EDIFICACION. Los retiros de construcción de la edificación-, el coeficiente de Ocupación del Suelo en planta baja (COS PLATA BAJA); el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentajes y la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros totales; y

PARA HABILITACION DEL SUELO. El tamaño mínimo del lote expresado en m² y el frente mínimo del lote expresado en metros lineales

ART. 73 TIPOLOGÍAS DE ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACION. Las edificaciones observará el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindantes del terreno para cada una de las siguientes tipologías.

AREAS HISTORICAS (H). La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en la ordenanza de patrimonio;

AISLADA (A). Mantendrá retiros a todos los colindantes: retiro frontal, dos laterales y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindantes;

PAREADA (B). Mantendrá retiros a tres colindantes: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindantes;

CONTINUA (C). Mantendrá retiros a dos colindantes: retiro frontal y posterior; se permite adosamiento a las colindantes laterales;

SOBRE LINEA DE FABRICA (D). Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a los colindantes frontales y laterales.

CONTINUA CON PORTAL (E). Mantendrá un retiro en planta baja de 2.00m pudiéndolos recuperar en la planta alta y se permite el adosamiento a los laterales.

ART. 74 APLICACIÓN A LAS ZONIFICACIONES. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes; y se aplicara a los predios en las siguientes condiciones:

En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectara a las áreas de la totalidad de los lotes siempre y cuando exista un lote posterior.

En las áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, o expresas con manzanas definidas por la estructura vial la zonificación se aplicara a la totalidad del lote.

En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicara en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada.

En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo; en caso de existir un área remanente o traslapada, esta podrá acogerse a la más favorable.

En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

ART. 75 MODIFICACIÓN A LAS ZONIFICACIONES. El Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial podrá resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en los instrumentos de planificación en los siguientes casos:

Cuando se trate de implantación de equipamientos zonales o de ciudad.

Cuando sean inejecutables desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignación del PUOS.

Cuando mediante instrumentos de planificación vigentes se proponga la modificación del uso del suelo, tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma y ocupación del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial.

VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL

En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. Ver gráficos N° 2 y 3.

En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en base a la topografía original del terreno.

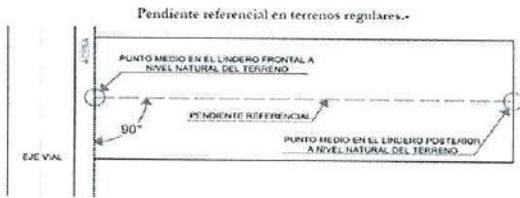


Gráfico N° 2
Pendiente referencial en terrenos irregulares.-



Gráfico N° 3

En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del Lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. Ver gráfico N° 4.

Pendiente referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo.-

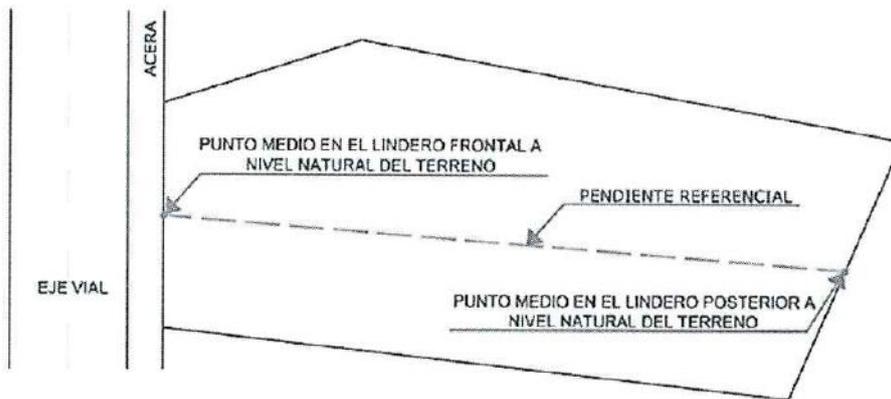


Gráfico N° 4

Corte de pendiente referencial. Ver gráfico N° 5.

CORTE DE PENDIENTE REFERENCIAL

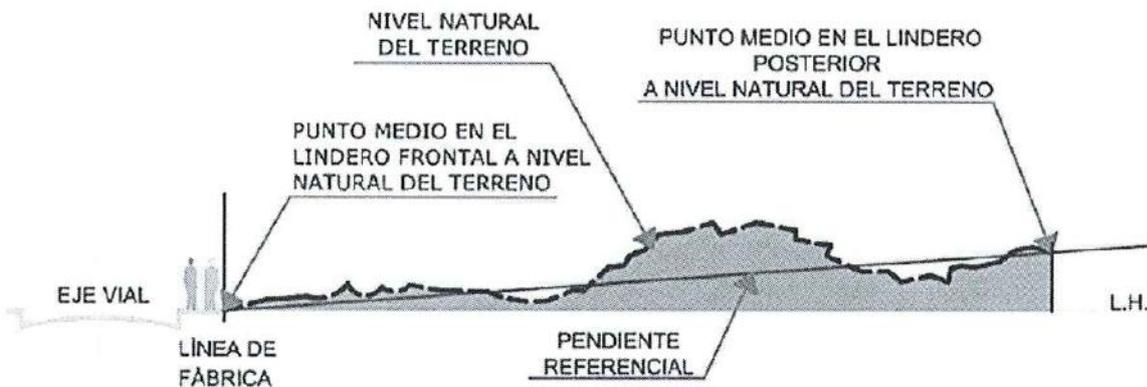


Gráfico N° 5

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ART. 76 ALTURA DE LA EDIFICACION. La altura de la edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde a la distancia vertical medida en metros o su equivalencia en número de pisos.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, estas áreas a partir de los 2.10 m. de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizaran para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL). Las Buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de la edificación. Ver gráfico N° 1.

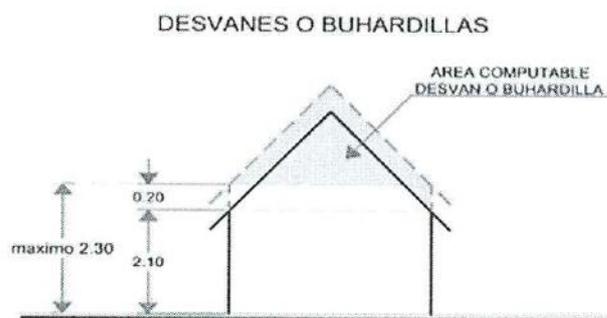


Gráfico N° 1

En todos los casos la altura se medirá desde el nivel definido como plata baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepecho de terraza, cubiertas de escaleras, ascensores, cuarto de máquinas, circulaciones verticales.

En terrenos planos o con pendientes positivas o negativas menores al 50%, la altura de la edificación se medirá sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario.

En terrenos planos se podrá desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables estos garantizarán una adecuada iluminación y ventilación.

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

El mezanine se contabilizará como piso.

En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el PUOS es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos punto veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo. Ver gráfico N° 6.

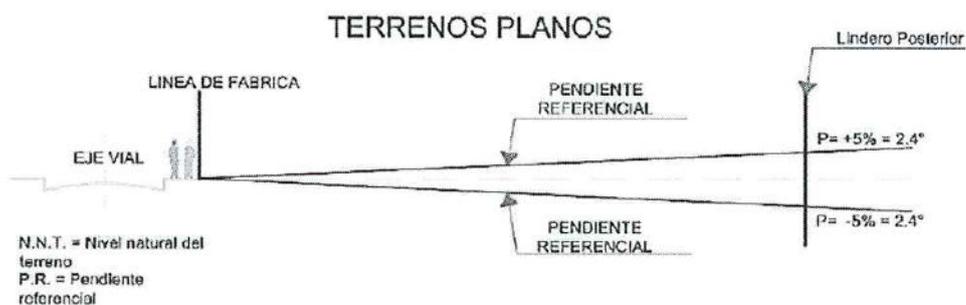


Gráfico N° 6

La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico N° 7 y 8.

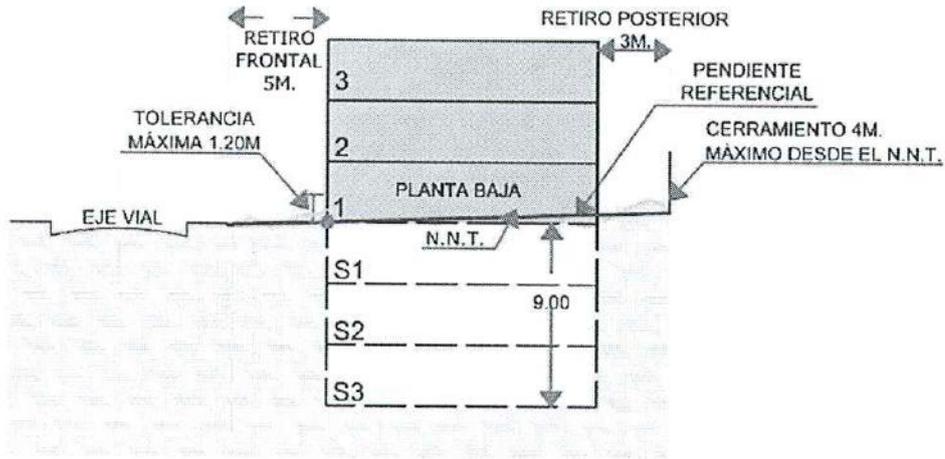


Gráfico N° 7

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA
EN TERRENO PLANO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

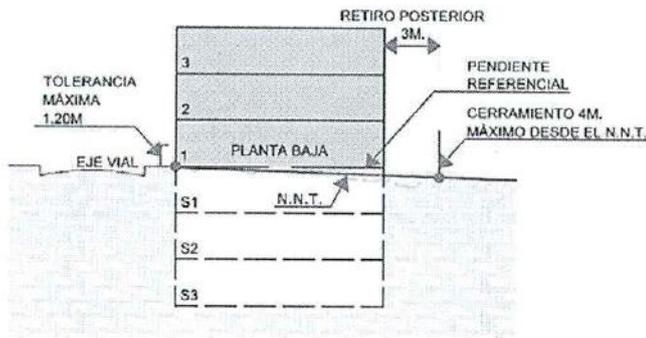


Gráfico N° 8

En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. Ver gráfico N° 9.

EDIFICACIONES EN PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA
CON RETIRO FRONTAL HACIA DOS VIAS

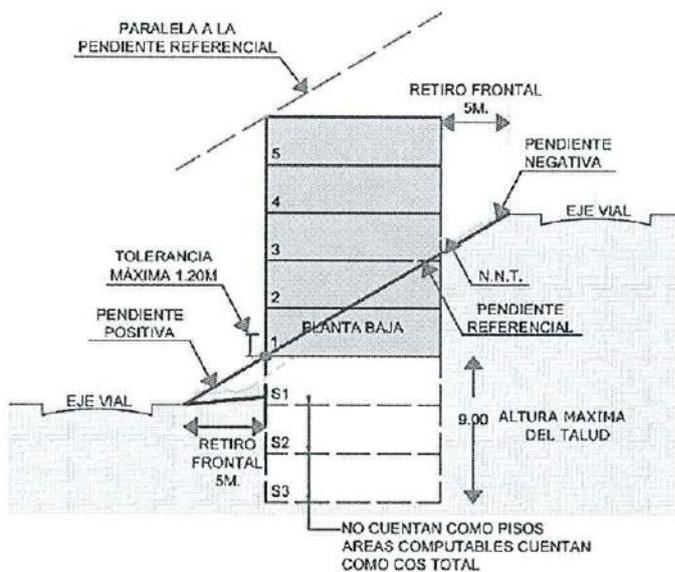


Gráfico N° 9

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

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

En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial

Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación. Ver gráficos N° 10 y 10a.

EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE POSITIVA

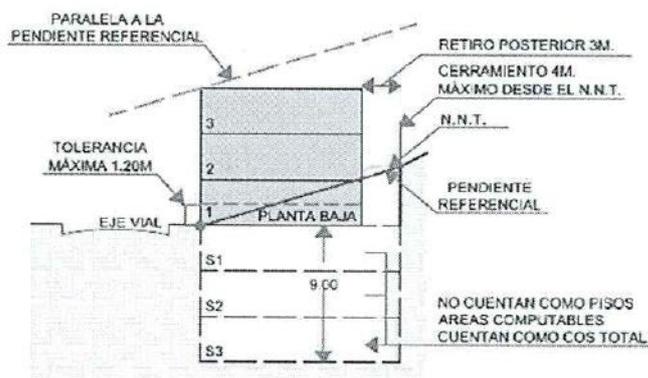


Gráfico N° 10

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA

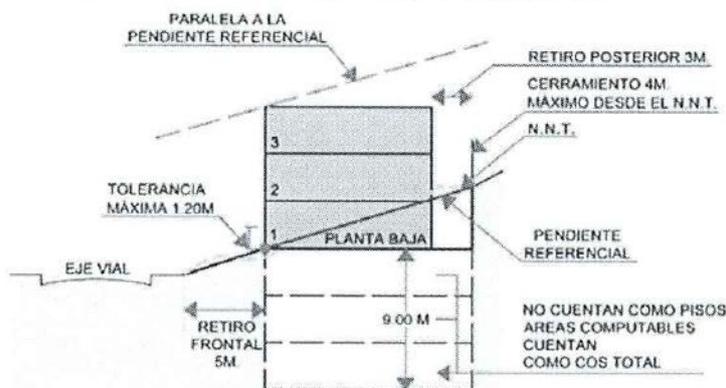


Gráfico N° 10a

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

Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en

la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad. Ver gráficos N° 11 y 12.

EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE NEGATIVA

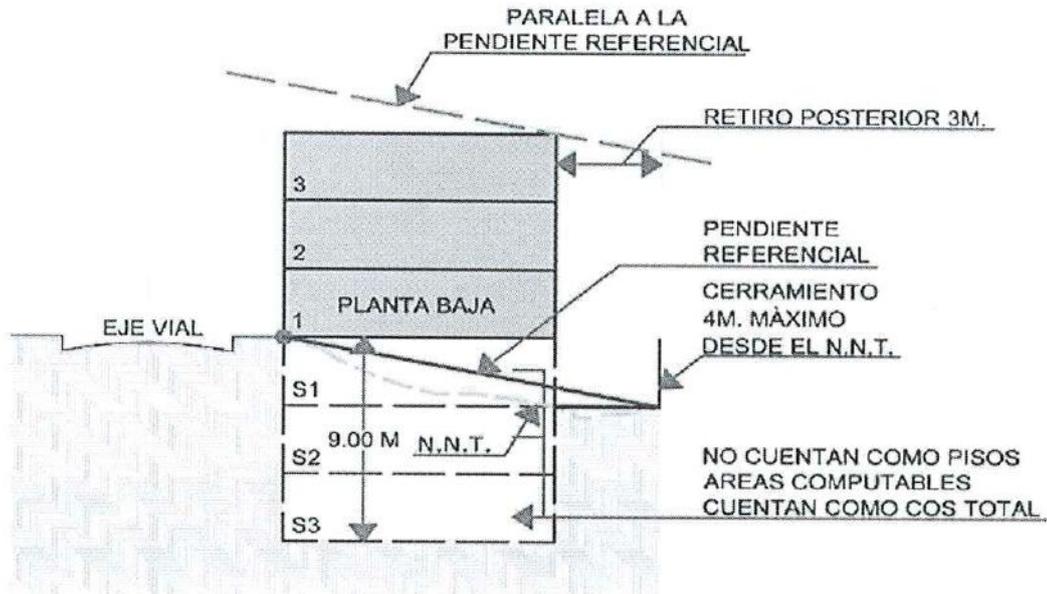


Gráfico N° 11

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA

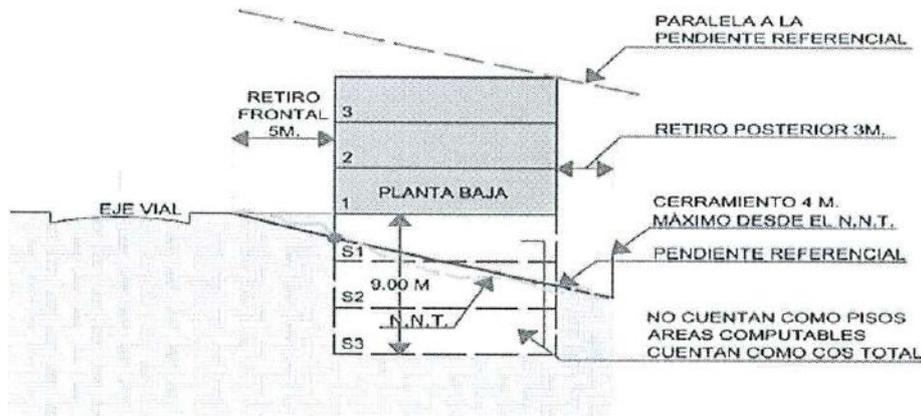


Gráfico N° 12

Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable.

En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal. Ver gráfico N° 13.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL

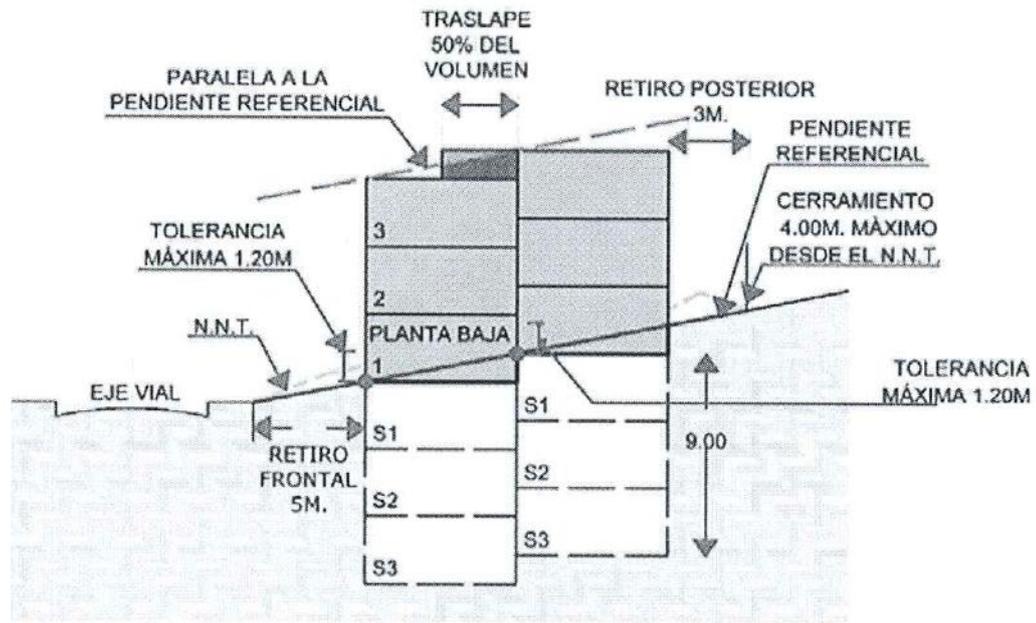


Gráfico N° 13

Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.

Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterramientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación. Ver gráficos N° 14, 15 y 16.

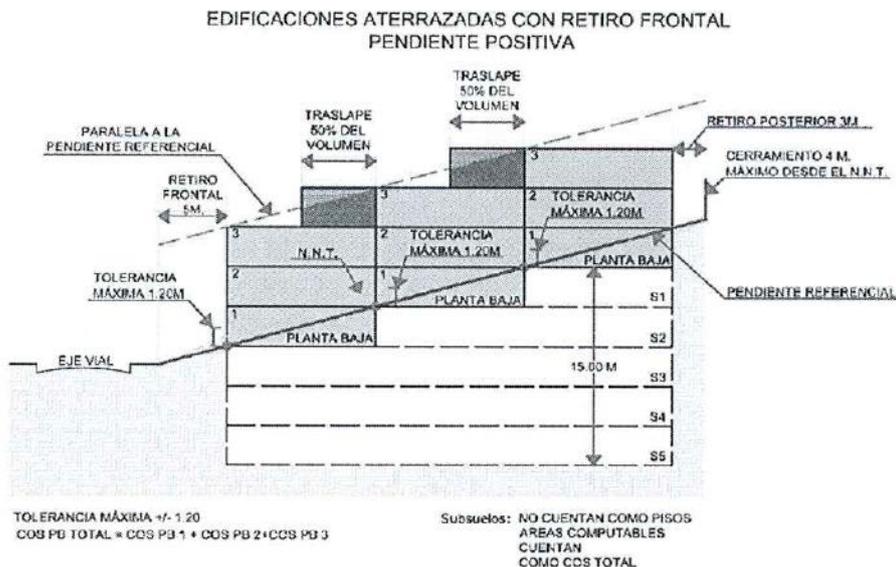
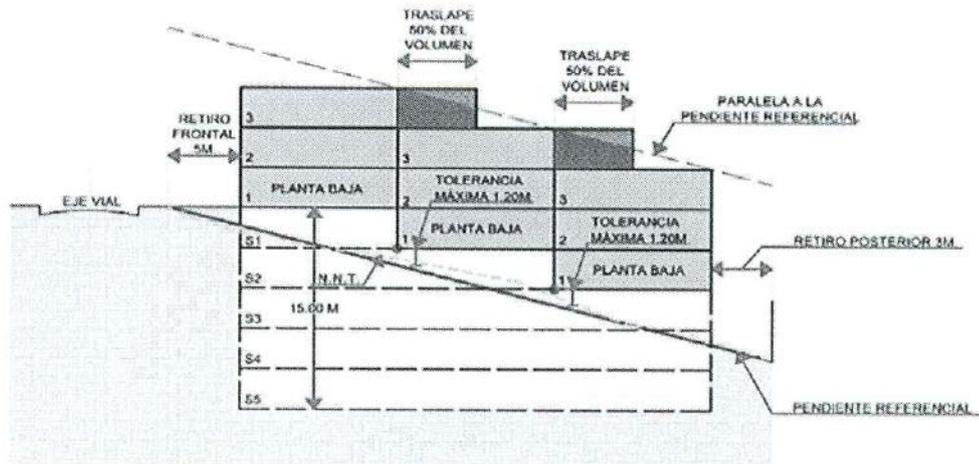


Gráfico N° 14

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL
PENDIENTE NEGATIVA

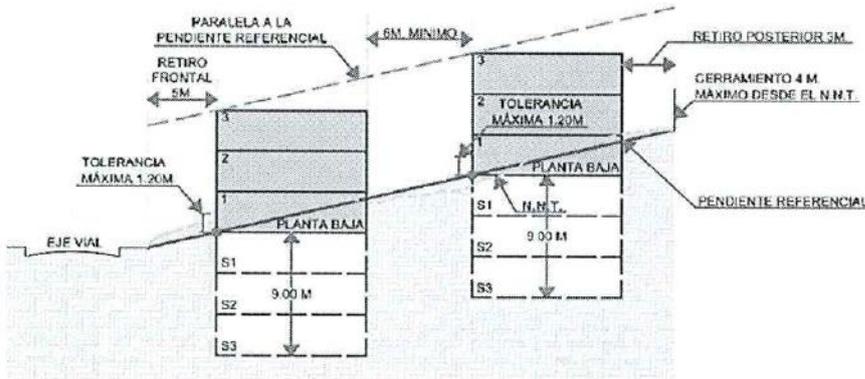


TOLENCIA MÁXIMA +/- 1.20
 $COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2 + COS PB 3$

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
 ÁREAS COMPUTABLES
 CUENTAN
 COMO COS TOTAL

Gráfico N° 15

EDIFICACIONES ATERRAZADAS BLOQUES SEPARADOS
PENDIENTE POSITIVA



TOLENCIA MÁXIMA +/- 1.20
 $COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2 + COS PB 3$

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
 ÁREAS COMPUTABLES
 CUENTAN
 COMO COS TOTAL

Gráfico N° 16

En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. Ver gráfico N° 17.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE POSITIVA
 N.N.T. = $\alpha > a$ a 2.50m. SOBRE LA RASANTE DE LA VÍA

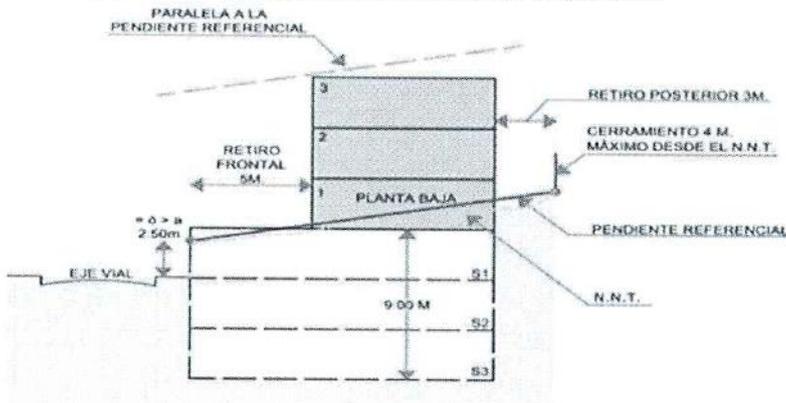


Gráfico N° 17

En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico 17^a

EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE NEGATIVA
 N.N.T. = $\alpha > a$ a 2.50m. BAJO LA RASANTE DE LA VÍA

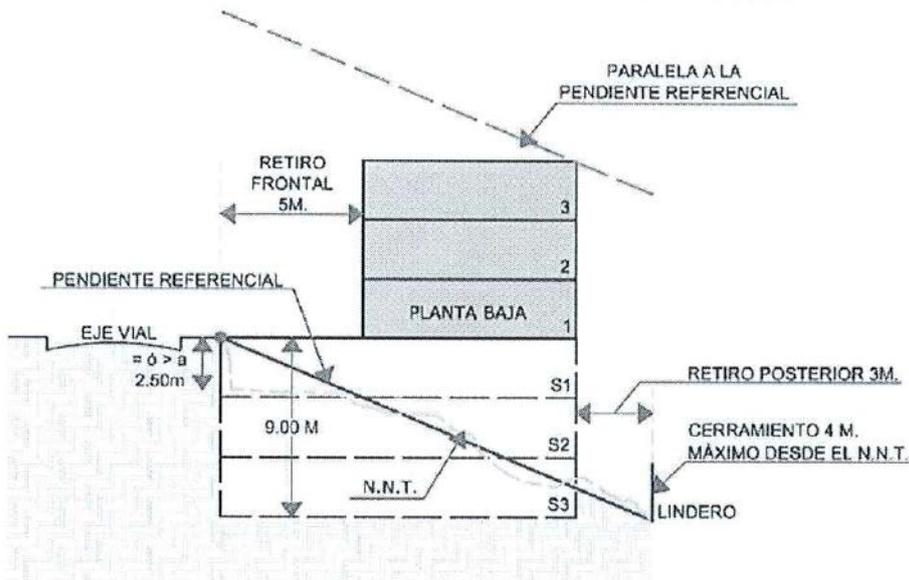


Gráfico N° 17 a

En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima

de 4.00 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. Ver gráfico N° 18

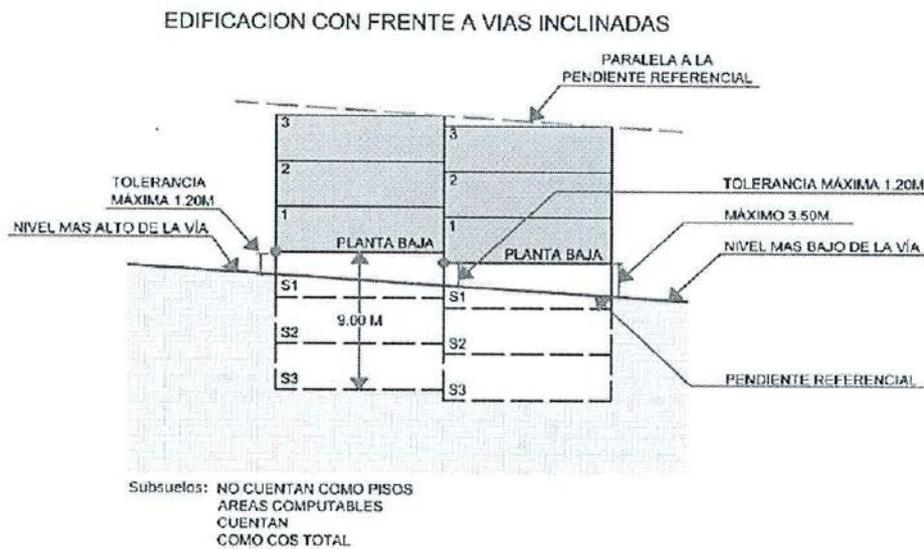


Gráfico N° 18

Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m, si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación. Ver gráfico N° 19.

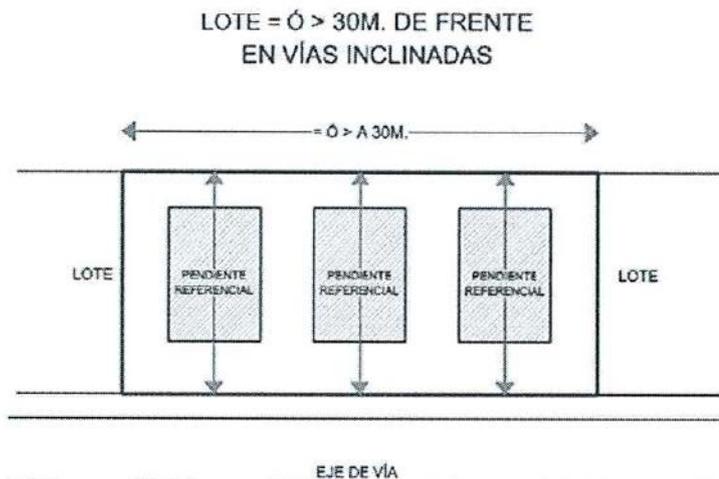


Gráfico N° 19

Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.

En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.

En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.

En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

EDIFICACIONES EN BLOQUES

En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas. Ver gráfico N° 20

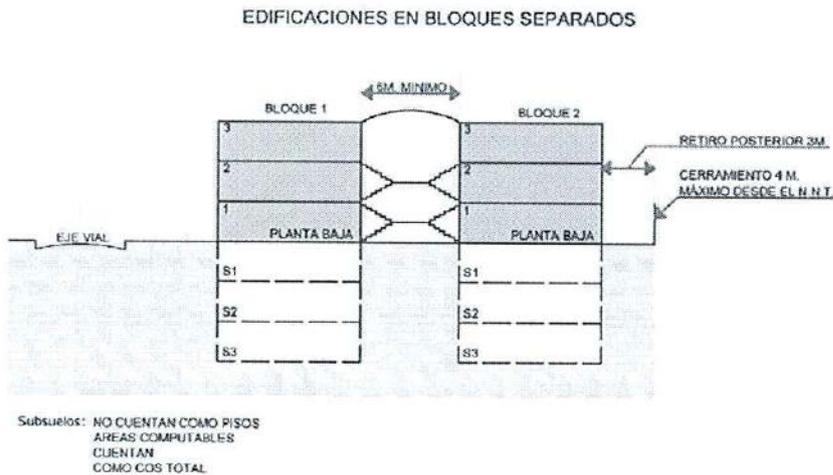


Gráfico N° 20

En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente. Ver gráfico N° 21

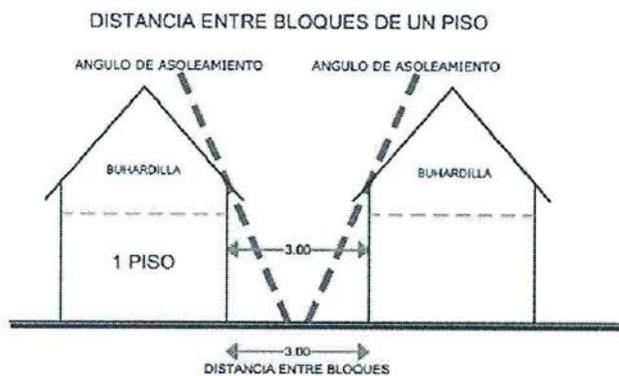


Gráfico N° 21

ART. 77 ALTURA DE ENTREPISOS. En todos los casos, la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural de mayor descuelgue.

En planta baja la altura mínima libre medida desde el piso hasta la parte inferior del piso superior será de 3.00 m. libres mínimo.

La altura en las plantas altas no podrá ser menor a 2.65m.

En los techos inclinados se admite que la altura interna mínima sea de 2.10 m en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos donde podrá tener una altura de 0.80m en el punto más desfavorable.

RETIROS DE LA CONSTRUCCIÓN

ART. 78 TIPOS DE RETIRO. Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida pueden ser frontales, laterales y posteriores.

ART. 79 RETIROS FRONTALES. En zonas residenciales los retiros frontales serán enjardinados. Se podrá destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos un máximo del 40% del frente del lote, pudiendo ser pavimentados.

En predios esquineros con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido y siempre y cuando se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos. En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas. En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean esquineros, se permitirá el cerramiento frontal hacia la vía de menor jerarquía.

Los predios esquineros con uso múltiple que tienen frente a otras vías locales, podrán tener cerramientos y los retiros frontales se podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente de las vías locales. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5 m²) incluido medio baño.

En los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiere un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m² de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a lo previsto en la presente Ordenanza.

En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la Municipalidad determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En zonas de uso múltiple, la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;

Exclusivamente en planta baja; y,

En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

ART. 80 RETIROS LATERALES Y POSTERIORES. Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a 3.00 m,

Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción.

Quienes se acojan a lo señalado en el inciso anterior, podrán acogerse a un incremento del 5% en el COS TOTAL.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales (cuadros Nos. 1 y 2 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Vías Suburbanas, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo), las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos (2) pisos. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En predios con zonificación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m.) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles.

La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En predios que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros (3 m.), siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

ART. 81 CONTINUA CON PORTAL. Portal de 2m.

COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

ART. 82 DEFINICIÓN DE COEFICIENTES DE OCUPACION. Es la relación entre el área construida computable y el área del lote. El coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote. El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote.

ART. 83 ÁREAS COMPUTABLES PARA EL COS. Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB Y COS TOTAL).

ART. 84 ÁREAS NO COMPUTABLES PARA EL COS. Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura áreas de recolección, soportales, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6m2.

ART. 85 INCREMENTO DE COEFICIENTES DE OCUPACION DEL SUELO. Los predios ubicados en suelo urbano cuya superficie integrada o total sea mayor o igual a dos lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrá un incremento de edificabilidad de máximo 10% en el COS PB. El volumen de edificación total se calculara multiplicando el COS PLANTA BAJA incrementado por el número de Pisos asignado.

Para acogerse a los incrementos, los proyectos respetaran el uso de suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

ART. 86 DIMENSIONES Y ÁREAS MINIMAS DE LOTES. Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el CUADRO DE RESUMENES DE ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO y que constan en las normas de Arquitectura y Urbanismo.

CUADRO DE RESÚMENES DE ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO.

ÁREA URBANA DE EL PANGUI

ZONA	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			TIPO DE IMPLANTACION	COS PB %	COS TOTAL %	LOTE MINIMO m2	LOTE MAXIMO m2	FRENTE MINIMO m	FRENTE MAXIMO m	FONDO MINIMO m	FONDO MAXIMO m	CARACTERISTICAS	USOS PERMITIDOS	
	PISOS	METROS	F	L	P												
ZONA 01	ÁREA NO URBANIZABLE POR CONDICIONES TOPOGRAFICAS (>=35%). MARGEN DE PROTECCION DE CUEBRADAS															PROTECCION ECOLOGICA	
ZONA 02/R1	2	6	5			CONTINUA CON RETIRO FRONTAL - CONTINUA CON PORTAL	70	140	240	435	12	15	20	29	RESIDENCIAL EXCLUSIVAMENTE	VIVIENDA BIFAMILIAR	
ZONA 03/R2	3	9	3	5		CONTINUA CON RETIRO FRONTAL - CONTINUA CON PORTAL	70	210	240	435	12	15	20	29	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL Y SECTORIAL, EQUIPAMIENTO BARRIAL Y SECTORIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - CB4 - CS1A - CS1B - CS2 - CS3 - EEB - EES5 - ECB - ECS - ESB - ESS - EBB - EBS - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EAZ - EFS - ETB - EIB - EIS - I1	
ZONA 04/R3	2	6	3	5		CONTINUA CON RETIRO FRONTAL - CONTINUA CON PORTAL	70	140	240	435	12	15	20	29	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - EEB - ECB - ESB - EBB - EDB - ERB - EGB - ETB - EIB - I1	
ZONA 05/R4	2	6	3	5		CONTINUA CON RETIRO FRONTAL - CONTINUA CON PORTAL	70	140	240	435	12	15	20	29	USO AGROPECUARIO PREFERENTEMENTE O RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL	CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - EEB - ECB - ESB - EBB - EDB - ERB - EGB - ETB - EIB	
ZONA 06/R5	6	24	3	5	3	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL - CONTINUA CON PORTAL	70	350	406	435	14	15	29	29	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, SECTORIAL Y ZONAL, EQUIPAMIENTO BARRIAL, SECTORIAL Y ZONAL, COMERCIO ZONAL Y DE CIUDAD, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, CENTROS DE DIVERSION, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - CB4 - CS1A - CS1B - CS3 - CS4 - CS5 - CS7A - CS7B - CZ1A - CZ3 - CZ4 - CZ6 - CM4 - EBB - EES5 - EEZ1 - EEZ2 - EEM - ECB - ECS - ECZ - EGM - ESB - ESS - ESZ - ESM - EDS - EBS - EBD - EDB - ED21 - ED22 - EDM2 - ERB - ERS - EGB - EGS - ESZ - EAZ - EAM - EGM - EFS - EFZ - ETB - ETS - ETZ1 - EIB - EIS - I1	
ZONA 07	ZONA PARA TRATAMIENTO ESPECIAL															EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL DE CIUDAD	EEM
ZONA 09/R6	2	6	3	5		CONTINUA CON RETIRO FRONTAL - CONTINUA CON PORTAL	70	140	120	240	8	12	15	15	VIVIENDA MINIMA - RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL	CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - EEB - ECB - ESB - EBB - EDB - ERB - EGB - ETB - EIB	

CENTRO POBLADO DE SAN ROQUE

ZONA	ALTURA MAXIMA		RETIROS			TIPO DE IMPLANTACION	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	LOTE MAXIMO	FRENTE MINIMO	FRENTE MAXIMO	FONDO MINIMO	FONDO MAXIMO	CARACTERISTICAS	USOS PERMITIDOS
	PISOS	METROS	F	L	P											
ZONA 03/R5	3	9	2		4	PORTAL	70	210	240	420	12	14	20	30	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, COMERCIO ZONAL, EQUIPAMIENTO BARRIAL Y SECTORIAL	11 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBB - EBS - EDB - EDS - EGB - EGS - EAZ - EFS - ETB - ETS - EIB
ZONA 04/R2	2	6	2		4	PORTAL	70	210	240	420	12	14	20	30	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, EQUIPAMIENTO BARRIAL, CENTROS DE DIVERSION	EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EGB - EDS - EDB - EDS - EGB - EGS - EAZ - EFS - ETB - ETS - EIB - CZ1A
ZONA 05/R2	2	6	2		4	PORTAL	70	160	240	420	12	14	20	30	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, EQUIPAMIENTO BARRIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, CENTROS DE DIVERSION	EEB - ECB - ESB - EBB - EDB - EGB - EAZ - ETB - EIB - 11 - CZ1A
ZONA 06	ZONA PARA TRATAMIENTO ESPECIAL											EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS BARRIALES Y SECTORIALES	EEB-EES-ECB-ECS-ESB-ESS-EGB-EBS-EDB-EDS-ERB-ERS-EGB-EGS-EAZ-EFS-ETB-ETS-EIB			

CABECERA PARROQUIAL DE PACHICUTZA

ZONA	ALTURA MAXIMA		RETIROS			TIPO DE IMPLANTACION	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	LOTE MAXIMO	FRENTE MINIMO	FRENTE MAXIMO	FONDO MINIMO	FONDO MAXIMO	CARACTERISTICAS	USOS PERMITIDOS
	PISOS	METROS	F	L	P											
ZONA 02/R5	3	9	2		4	PORTAL	70	210	240	420	12	14	20	30	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL Y SECTORIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO BARRIAL Y SECTORIAL, CENTROS DE DIVERSION	EEB - EES - ECB - ECS - EGB - EAZ - ETB - ETS - CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - CB4 - CS1A - CS1B - CS2 - CS4 - 11 - CZ1A
ZONA 03/R2	2	6	2		4	PORTAL	70	140	240	420	12	14	20	30	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS BARRIAL, CENTROS DE DIVERSION	EEB - ECB - ESB - EDB - ERB - EGB - ETB - EIB - CB1A - CB1B - CZ1A
ZONA 04	ZONA PARA TRATAMIENTO ESPECIAL											EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS BARRIALES Y SECTORIALES	EEB-EES-ECB-ECS-ESB-ESS-EGB-EBS-EDB-EDS-ERB-ERS-EGB-EGS-EAZ-EFS-ETB-ETS-EIB			

CABECERA PARROQUIAL DE EL GUISMI

ZONA	ALTURA MAXIMA		RETIROS			TIPO DE IMPLANTACION	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	LOTE MAXIMO	FRENTE MINIMO	FRENTE MAXIMO	FONDO MINIMO	FONDO MAXIMO	CARACTERISTICAS	USOS PERMITIDOS
	PISOS	METROS	F	L	P											
ZONA 02/R5	3	9	2		4	PORTAL	70	210	240	420	12	14	20	30	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL Y SECTORIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO BARRIAL Y SECTORIAL, CENTROS DE DIVERSION	EEB - EES - ECB - ECS - EGB - EAZ - ETB - ETS - CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - CB4 - CS1A - CS1B - CS2 - CS4 - 11 - CZ1A
ZONA 03/R2	2	6	2		4	PORTAL	70	140	240	420	12	14	20	30	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS BARRIAL, CENTROS DE DIVERSION	EEB - ECB - ESB - EDB - ERB - EGB - ETB - EIB - CB1A - CB1B - CZ1A
ZONA 04/RA	2	6	2		4	PORTAL	70	140	240	420	12	14	20	30	USO AGROPECUARIO PREFERENTEMENTE O RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL	CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - EEB - ECB - ESB - EBB - EDB - ERB - EGB - ETB - EIB
ZONA 05	ZONA PARA TRATAMIENTO ESPECIAL											EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS BARRIALES Y SECTORIALES	EEB-EES-ECB-ECS-ESB-ESS-EGB-EBS-EDB-EDS-ERB-ERS-EGB-EGS-EAZ-EFS-ETB-ETS-EIB			

CABECERA PARROQUIAL DE TUNDAYME

ZONA	ALTURA MAXIMA		RETIROS			TIPO DE IMPLANTACION	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	LOTE MAXIMO	FRENTE MINIMO	FRENTE MAXIMO	FONDO MINIMO	FONDO MAXIMO	CARACTERISTICAS	USOS PERMITIDOS
	PISOS	METROS	F	L	P											
ZONA 02/R5	3	9	2		4	PORTAL	70	210	240	420	12	15	20	28	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL Y SECTORIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO BARRIAL Y SECTORIAL, CENTROS DE DIVERSION	EEB - EES - ECB - ECS - EGB - EAZ - ETB - ETS - CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - CB4 - CS1A - CS1B - CS2 - CS4 - I1 - CZ1A
ZONA 03/R2	2	6	2		4	PORTAL	70	140	240	420	12	15	20	28	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS BARRIAL,	EEB - ECB - ESB - EDB - ERB - EGB - ETB - EIB - CB1A - CB1B - CZ1A
ZONA 04	ZONA PARA TRATAMIENTO ESPECIAL													EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS BARRIALES Y SECTORIALES	EEB-EES5-ECB-ECS-ESB-ESS-EBB-EDS-EDB-EDS-ERB-ERS-EGB-EGS-EAZ-EFS-ETB-ETS-EIB	

CENTRO POBLADO DE CHUCHUMBLETZA

ZONA	ALTURA MAXIMA		RETIROS			TIPO DE IMPLANTACION	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	LOTE MAXIMO	FRENTE MINIMO	FRENTE MAXIMO	FONDO MINIMO	FONDO MAXIMO	CARACTERISTICAS	USOS PERMITIDOS
	PISOS	METROS	F	L	P											
ZONA 02/R2	3	9	2		4	PORTAL SIN RETIRO	70	210	240	375	12	15	20	25	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL Y SECTORIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO BARRIAL Y SECTORIAL, CENTROS DE DIVERSION	EEB - EES - ECB - ECS - EGB - EAZ - ETB - ETS - CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - CB4 - CS1A - CS1B - CS2 - CS4 - I1 - CZ1A
ZONA 03/R2	2	6	2		4	PORTAL SIN RETIRO	70	140	240	375	12	15	20	25	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS BARRIAL,	EEB - ECB - ESB - EDB - ERB - EGB - ETB - EIB - CB1A - CB1B - CZ1A
ZONA 04/R2	2	6	3		4	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	70	140	240	375	12	15	20	25	USO AGROPECUARIO PREFERENTEMENTE O RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL	CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - EEB - ECB - ESB - EDB - ERB - EGB - ETB - EB
ZONA 04	ZONA PARA TRATAMIENTO ESPECIAL													EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS BARRIALES Y SECTORIALES	EEB-EES5-ECB-ECS-ESB-ESS-EBB-EDS-EDB-EDS-ERB-ERS-EGB-EGS-EAZ-EFS-ETB-ETS-EIB	

CENTRO POBLADO DE EL MIASSI

ZONA	ALTURA MAXIMA		RETIROS			TIPO DE IMPLANTACION	COS PB	COS TOTAL	LOTE MINIMO	LOTE MAXIMO	FRENTE MINIMO	FRENTE MAXIMO	FONDO MINIMO	FONDO MAXIMO	CARACTERISTICAS	USOS PERMITIDOS
	PISOS	METROS	F	L	P											
ZONA 02/R2	3	9	2		4	PORTAL SIN RETIRO	70	210	240	375	12	15	20	25	RESIDENCIAL - COMERCIO Y SERVICIOS A NIVEL BARRIAL Y SECTORIAL, INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, EQUIPAMIENTO BARRIAL Y SECTORIAL, CENTROS DE DIVERSION	EEB - EES - ECB - ECS - EGB - EAZ - ETB - ETS - CB1A - CB1B - CB2 - CB3 - CB4 - CS1A - CS1B - CS2 - CS4 - I1 - CZ1A
ZONA 01	ZONA PARA TRATAMIENTO ESPECIAL													EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS BARRIALES Y SECTORIALES	EEB-EES5-ECB-ECS-ESB-ESS-EBB-EDS-EDB-EDS-ERB-ERS-EGB-EGS-EAZ-EFS-ETB-ETS-EIB	
ZONA 03	ZONA NO URBANIZABLE													MARGEN DE PROTECCION DE QUEBRADAS, ZONA NO URBANIZABLE	AREA VERDE	

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Los Proyectos de Fraccionamiento presentados con anterioridad a la presente ordenanza, se tramitarán de conformidad a la normativa vigente a la fecha de presentación, siempre que se justifique la adquisición de los terrenos mediante instrumento público.

DEROGATORIA: Queda derogada LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO CONSTRUCCIONES, ORNATO Y EMBELLECIMIENTO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN EL PANGUI, todas las ordenanzas y demás resoluciones que se hayan dictado con anterioridad sobre esta materia.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los veintiocho días del mes de octubre de dos mil catorce.

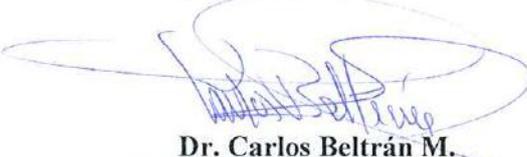

Ing. Jairo Herrera G.
ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI




Dr. Carlos Beltrán M.
SECRETARIO MUNICIPAL

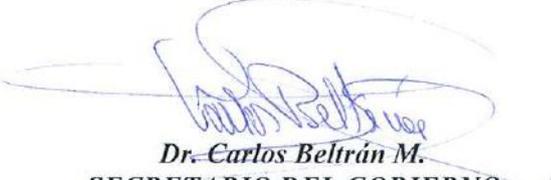


RAZÓN.- CERTIFICO que la presente ordenanza, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinaria y extraordinaria de veintisiete y veintiocho de octubre de dos mil catorce, respectivamente.


Dr. Carlos Beltrán M.
SECRETARIO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.

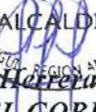


El Pangui, 29 de octubre de 2014, a las 09h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.


Dr. Carlos Beltrán M.
SECRETARIO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.



El Pangui, 30 de octubre de 2014, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Ing. Jairo Herrera G.
ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI



Sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, Ing. Jairo Bladimir Herrera González, a los treinta días del mes de octubre de dos mil catorce, a las once horas



Dr. Carlos Beltrán M.
SECRETARIO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.

