PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Sección I

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- Definición.- 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 el territorio del cantón Naranjal.

Art 2 .- Contenido.- El PUOS complementa la propuesta de organización y desarrollo territorial establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) y determina con carácter normativo el uso, la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de los coeficientes y forma de ocupación, el volumen y altura de la edificación, las características de áreas y frentes mínimos para la habilitación del suelo, la categorización, dimensionamiento del sistema vial y la definición de áreas patrimoniales,

Art. 3.- Objetivo.- El PUOS procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del cantón Naranjal, ordenando la estructura territorial del desarrollo físico y la distribución de usos, equipamientos y actividades, respetando el patrimonio cultural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial.

Art. 4.- Instrumentos del PUOS.- Constituyen instrumentos principales del PUOS el presente instrumento que se refiere al Uso del Suelo.

Art. 5.- Vigencia y Revisión.- El PUOS tendrá vigencia de diez (10) años y podrá ser actualizado en cualquier tiempo a través de la formulación de planes parciales y planes y proyectos especiales, los que serán aprobados mediante resolución del Concejo Municipal.

Art. 6.- Procedimiento para las revisiones.- La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo será el organismo técnico encargado de la revisión quinquenal del PUOS, en coordinación con la Comisión Edilicia de Planificación. Las observaciones, reportes, solicitudes con propuestas de revisión serán remitidos a la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo para su análisis, como insumos para sus revisiones.

El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el Régimen del Suelo y se pondrá a consideración de la Comisión Edilicia de Planificación para su revisión y dictamen.

Art. 7.- Interpretación y aplicación.- La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUOS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal para lo cual contará con la documentación original del PUOS y los informes de la Dirección de Gestión de Planificación y del Procurador Síndico.

Sección II
USOS DEL SUELO

Párrafo 1ro.
DEFINICIONES y DISTRIBUCIÓN GENERAL

Art. 8.- Definición.- Uso del suelo es el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispongan el PDOT y el PUOS en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del cantón Naranjal.

Art. 9.- Distribución general de los usos de suelo.- El PUOS reconoce como usos de suelo general a los siguientes: residencial, múltiple, comercial y de

servicios, industrial, equipamiento, protección ecológica, preservación patrimonial, recurso natural y agrícola residencial.

Art. 10.- Uso residencial.- Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Art. 11.- Clasificación del uso residencial.- Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de combatividad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial:

(R1) Residencial 1: son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.

(R2) Residencial 2: son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, a través de planes parciales o planes especiales establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, los cuales deben ser aprobados por el Concejo Municipal.

CUADRO No. 1
CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL Y MULTIPLE

Residencial	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDAD/ESTABLECIMIENTOS
	R	Residencial	R1	Zonas de uso residencial en las

				que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
		Residencial	R2	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

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.

Art 12.- Condiciones de implantación del uso Residencial-

a) En zonas de uso principal residencial R1: Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

b) En zonas de uso principal residencial R2: Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.

Párrafo 3ro
USO MÚLTIPLE

Art 13.- Uso Múltiple.- Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o 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	SIMB.	ACTIVIDAD/ESTABLECIMIENTO
Múltiple	M	Múltiple	MI	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad

Art. 14.- Condiciones de implantación del usa Múltiple.- Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Párrafo 4to.
USO INDUSTRIAL

Art. 15.- Uso industrial.- Es el destinado a Ia elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Art. 16.- Clasificación del uso Industrial.- El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo. El detalle de las industrias dentro de cada categoría consta en el Cuadro No. 2; esta clasificación está referida a Ia aplicación de Ia normativa ambiental, según los escenarios de control.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro No. 2, o cuando Ia entidad ambiental competente de Ia industria requiera una revisión de su clasificación, la entidad competente

emitirá el respectivo informe de clasificación del uso en función de los impactos que ocasione.

1. 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 domiciliarlo, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente a riesgos a La salud de La población.

Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas liquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; también aquellos que si los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

2. 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 con las condiciones de la correspondiente Guía de Entidad 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. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la entidad ambiental competente.

3. INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO: Comprende las instalaciones que bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas liquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUOS.

4. INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO: Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión la emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y para 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. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUOS.

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 generan, 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 debe definir posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento.

CUADRO No. 2

CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDAD/ESTABLECIMIENTO
	Bajo impacto I1	II1	Manufacturas: Confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Monos 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, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines.
Industrial I	Mediano impacto I2	II2A	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 cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
		II2B	Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, Lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin

			tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, 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. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, gulas), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.
	Alto impacto I3	II3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria

			metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra, Tinturado de textiles y

			pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.
	Alto riesgo I4	II4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Libro VI, Anexo 7, Art.1 y 2 del Texto Unificado de Legislación Secundaria (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítricos, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo.

			Asbestos. Fabricación y recuperación de bateras de automotores.

Art. 17.- Condiciones Generales de implantación del uso industrial.- Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.

- En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, previo informe de la entidad ambiental competente.

- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la entidad Ambiental Pertinente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las correspondientes ordenanzas de construcciones y edificaciones, así como a las disposiciones de la entidad ambiental competente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en Ia materia, conforme a Ia ley.

- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a Ia Legislación Ambiental local vigente y las ordenanzas correspondientes, así como a las disposiciones de Ia entidad ambiental competente y demás organismos competentes en Ia materia, conforme a la ley.

- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las respectivas ordenanzas de construcciones y edificaciones, a Ia Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de Ia entidad ambiental pertinente y demás organismos competentes en Ia materia, conforme a Ia ley.

Art. 18.- Condiciones específicas de implantación para cada tipo de uso industrial:

1. Industrial de bajo impacto ambiental y urbano.- Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones emitida por Ia entidad ambiental competente, con las respectivas ordenanzas de construcciones y edificaciones. Los proyectos o actividades industriales nuevos a implantarse en el cantón Naranjal, contarán con el Certificado Ambiental -obtenido con base en Ia Declaración Ambiental, y emitido por Ia entidad ambiental competente previamente a su construcción y funcionamiento.

2. Industrial de mediano impacto ambiental y urbano.- Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo a la entidad ambiental competente.

- Para el primer grupo (I2A), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el cantón Naranjal, contarán con la entidad ambiental competente obtenido con base en Ia Declaración Ambiental, y emitido por Ia entidad ambiental competente previo a su construcción y funcionamiento.

- Para el segundo grupo (I2B), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el cantón Naranjal, contarán con Ia Licencia Ambiental -obtenida con base en el Estudio de Impacto Ambiental-, emitida por Ia entidad ambiental competente previo a su construcción y funcionamiento.

3. Industrial de alto impacto ambiental y urbano.- Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado ambiental (CA) por Auditorías Ambientales emitido por la entidad ambiental competente, para industrias que se encuentran funcionando y operando;

- Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el cantón Naranjal, contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida par el organismo competente previamente a su construcción y funcionamiento.

- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en las correspondientes, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos y demás determinadas por el INEN.

- Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

- Observar el retiro establecido por la entidad ambiental competente, cuando su nivel de impacto y peligrosidad la requiera.

4. Industrial de alto riesgo.- Para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado Ambiental (CA) por Auditorías Ambientales emitido por la entidad ambiental competente.

Para proyectos o actividades industriales nuevas que se van a asentar en el cantón Naranjal contarán con la Licencia Ambiental obtenida con base en el Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la entidad ambiental competente previamente a su construcción y funcionamiento.

- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos y demás determinadas por el INEN.

- Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

- Observar el retiro establecido por la entidad ambiental competente, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

Art. 19.- Condiciones de implantación de actividades agroindustriales.- Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales, observarán un retiro de 10 metros como aislamiento perimetral.

Párrafo 5to.
USO EQUIPAMIENTO

Art. 20.- Uso equipamiento.- Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Art. 21.- 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 tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

1. Equipamientos de servicios sociales, relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

Educación: 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 servidos 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;

Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y para los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,

Religioso: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

2. Equipamientos de servicios públicos, 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 administración pública: 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.

CUADRO No. 3
CLASIFICACION Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico)
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato)
		Zonal	EEZ1	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros

				artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas-administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior.
			EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
		Ciudad	EEM	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de salud.
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de

				salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
		Zonal	ESZ	Clínicas, hospitales entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
		Ciudad	EBM	Centros de protección de menores.
Recreativo y Deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, área de camping.
		Zonal	EZ1	Estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos, galleras, plazas de toros.
			EZ2	Parque zonal Centros recreativos deportivos públicos y privados, karting.
		Ciudad	EDM1	Parques de ciudad, jardín botánico,

				zoológicos, parque de fauna y flora Silvestre.
			EDM2	Estadios y polideportivos de más de 2500 personas.
Religioso E	ER	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 más de 500 puestos, conventos y monasterios.
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía, UPC Unidad de control del medio ambiente.
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos.
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
		Ciudad	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
Administración Pública E	EA	Sectorial		Agendas municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
		Zonal		Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad		Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios	EF	Sectorial	EFS	Funerarias: venta de ataúdes y

funerarios E				salas de velaciones sin crematoria.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga maquinaria pesada.
		Ciudad	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de

				radiocomunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía Eléctrica.
Especial	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de Oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Art. 22.- Condiciones de implantación del Uso Equipamiento.- Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan.

- Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 300 Metros 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 que consta en el Cuadro No. 5 Requerimiento de Equipamientos de Servicios Sociales.

Párrafo 6to.
USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 23.- Uso Protección Ecológica.- Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.

El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del cantón Naranjal que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Art. 24.- Categorías de Manejo del Uso Protección Ecológica.- Corresponde a las categorías de manejo siguientes:

1. Bosque Protector: Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características ecológicas y de uso turístico o recreativo y apoyo al desarrollo local.

2. Santuario de Vida Silvestre: Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Estas áreas deberían ser declaradas como santuario y estar sujetas a una mayor protección y restricción en cuanto a los usos posibles.

3. Área de protección humedales: (cuerpos de agua, manantiales, quebradas y cursos de agua): Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas.

4. Vegetación protectora y manejo de laderas: Áreas de superficie variable, con una limitada significado biológica, pero con una alta importancia en términos de la función que prestan como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad, que podrían contener áreas núcleo relevantes para la conservación de la biodiversidad del cantón Naranjal.

5. Corredor de interés eco turístico (eco rutas): Vía secundaria, carrózale o peatonal, y áreas Circundantes que destacan por su valor escénico y diversidad ecológica orientada al turismo de naturaleza.

6. Áreas de desarrollo agrícola o agroforestal sostenible: Área de agricultura sostenible, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la agro-biodiversidad y a la conservación de
Ecosistemas locales mediante el uso de tecnologías limpias y apropiadas.

CUADRO N° 4
CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	USOS DE CONSERVACIÓN
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Bosques protectores	PE1	Científicos, recreativos, turísticos y ecológicos, investigación de flora y fauna, educador ambiental, forestación y reforestación, viveros, restauración ecológica.
		Santuario de vida silvestre	PE2	Científicos, investigación de biodiversidad, educación ambiental, unidad de control y vigilancia ambiental.
		Área de protección humedales (cuerpos de	PE3	Científicos, recreativos, turísticos y ecológicos, investigación de flora y fauna, educación ambiental, restauración ecológica,

		agua, arroyos, ciénagas, manantiales, quebradas y cursos de agua		recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de ayes, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas.
		Vegetación protectora y manejo de laderas	PE4	Científicos, investigación de flora y fauna, reforestación intensiva, recreativos, turísticos, educación ambiental, recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de aves.
		Corredor de interés eco turístico (eco rutas)	PE5	Científicos, investigación de flora y fauna, turísticos, recreativos, educación ambiental, observación de aves, restauración ecológica, zonas de acampada, campings, carril ciclo-turismo, museo ecológico, hostales rústicos, kioscos-bar, senderos señalizados, mirador de aves.
		Áreas de desarrollo agrícola agroforestal sostenible	PE6	Científicos, investigación de flora y fauna, servidumbres ecológicas, recreativos, educación ambiental, forestación y reforestación, desarrollo agrícola, agropecuario y agroforestal sustentable, restauración ecológica, cadena productiva agrícola, agropecuario y forestal para el desarrollo sustentable, el autoabastecimiento.

Art. 25.- Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica.- Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la entidad ambiental competente vigente y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por el PUOS.

En este uso se permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea, se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS y a las señaladas en las respetivas ordenanzas de construcción y edificación.

Párrafo 7mo.

USO PATRIMONIAL CULTURAL

Art. 26.- Uso Patrimonial Cultural.- Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

Art. 27.- Clasificación del uso Patrimonial Cultural.- El uso de suelo patrimonial cultural se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	USOS
Áreas patrimoniales	H	Áreas históricas, Hitos arquitectónicos Urbanos y territoriales y zonas arqueológicas.	H1	Los usos destinados a la protección del Patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por ordenanza de Patrimonio Cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación y desarrollo.

Art. 28.- Condiciones del uso Patrimonial Cultural.- Toda construcción o habilitación de suelo con uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en este libro y a las disposiciones de Ia normativa Áreas Patrimoniales.

Párrafo 8vo.
USO RECURSOS NATURALES

Art. 29.- Uso Recursos Naturales.- Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Art. 30.- Clasificación del uso Recursos Naturales.- El uso recursos naturales se clasifica en:

Recursos Naturales Renovables; y éstos a su vez en:

Agropecuario: Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;

Forestal: Actividades destinadas al aprovechamiento forestal;

Piscícola: Dedicadas a Ia producción de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas;

Recursos Naturales No Renovables:

Actividad minera: La dedicadas a Ia explotación del subsuelo para Ia extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de Ia construcción.

CUADRO No. 6
CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DEL USO DE RECURSOS NATURALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
Recursos naturales renovables N	RNR	Agrícola y pecuario	NR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícola, hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición.
			NR2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos, hortícola, frutícola y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales.
			NR3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y cría de especies mayores y menores) almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
		Forestal	NR4A	Explotación forestal de terrenos y bosques dedicados a tala de árboles.
			NR4B	Viveros forestales, forestación y reforestación.
			NR4C	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
		Piscícola	NR5A	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades.
			NR5B	Pesca exclusivamente deportiva.
Recursos naturales no renovables N	RNNR	Minería	NN1	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras)

Art. 31.- Condiciones de implantación del uso Recursos Naturales.- Los proyectos o actividades de usos agropecuario y piscícola al implantarse en el cantón Naranjal, contarán con Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido con base en Ia Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por Ia entidad a ambiental competente, previo a su construcción o funcionamiento. Los proyectos de explotación forestal contarán con Licencia Ambiental.

Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el cantón Naranjal contarán con el certificado ambiental obtenido con base en el cumplimiento de Ia guía de prácticas ambientales o Ia auditoría ambiental, emitida por Ia entidad ambiental competente, según corresponda.

En caso de actividades nuevas de desarrollo minero y todas las fases de explotación de minas y canteras, las instalaciones destinadas a Ia exploración, extracción, explotación y transformación de materiales minerales contarán con Ia licencia ambiental obtenida con base en el Estudio de Impacto Ambiental. Para el caso de que ya estén operando, se requerirá certificado ambiental obtenido con base en Ia Auditoría Ambiental, documentos emitidos por la entidad ambiental competente.

Párrafo 9no.
USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

Art. 32.- Uso Agrícola Residencial.- El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados a dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

CUADRO No. 7
TIPOLOGIA Y ACTIVIDADES DEL USO AGRICOLA RESIDENCIAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
Agrícola residencial	AR	Barrios suburbanos o rurales, anejos, caseríos y comunas	ARI	Vivienda compartida con usos agrícolas, pecuarios, forestales o piscícolas.

Párrafo 10mo.

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art. 33.- 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 en áreas de territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

Art. 34.- Clasificación del uso comercial y de servicios.- Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

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 básicos: 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 no es exclusivo de oficinas y;

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

2.- Comercial y de servicios sectorial: son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;

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

Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m2 de área útil.

Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas a explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

Oficinas administrativas (2): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan

tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos 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 servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos par Ia alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje;

Comercios y servicios de mayor impacto: Por Ia naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a Ia imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.

Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para Ia exhibición y venta.

Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligroso)

Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no supera los 5.000 m2 de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,

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

4.- Comercial y de servicios de ciudad: Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud de comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y comprende.

Comercio restringido: Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje;

Venta de vehículos 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 servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,

Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m2, que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, para lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

CUADRO No. 8

TIPOLOGIA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial C	CB	Comercio básico Servicios básicos	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micromercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos.
			CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
			CB2	Venta de muebles, recepción 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 (1)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m2.
		Alojamiento doméstico (1)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Comercio sectorial C	CS	Comercios especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades.
			CS1B	Regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y

				cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, Internet, cabinas telefónicas, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
		Servicios especializados A	CS2	Sucursales bancaras, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agendas de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5

				unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
		Servicios especializados B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercios de menor escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio	CS5	Ferias temporales, espectáculos

		temporal		teatrales, recreativos
		Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.
		Alojamiento (2)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
			CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.
		Centros de juego	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Comercio zonal C	CZ	Centros de diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
			CZ1B	Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
		Comercio y servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg.
		Venta de	CZ3	Agendas y patios de vehículos (con

		vehículos y maquinaria liviana		taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		Almacenes y bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
		Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5.000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas.
		Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
Comercio de ciudad C	CM	Comercio restringido	CM1	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease)
		Venta de vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.
		Talleres y servicios, venta especializada	CM3	Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 15 kg.
		Centros comerciales	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2 de área útil, Central de abastos.

Art. 35.- Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.- Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las ordenanzas respectivas de construcción y edificación y las normas vigentes que les sean aplicables.

- Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la entidad ambiental competente y servicio públicos, previo informe de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo.

- La prevención y control de la contaminación para aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la entidad ambiental competente y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley;

- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a la ordenanza de construcción y edificación, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la entidad ambiental competente y demás organismos referentes a la materia, conforme a la ley.

Art. 36.- Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios.- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal

CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.

- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la entidad de turismo competente.

- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirán con las normas establecidas en la ordenanza de construcciones o edificaciones y otras normas aplicables.

- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en alguna de las Comisarias expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la entidad ambiental competente.

- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso del suelo, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por Ia Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, y Servicios Públicos, y se sujetarán a los requerimientos de Ia ordenanza de construcción y edificaciones vigente con previa autorización por parte del Concejo Municipal.

- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m2 de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 metros 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 ubiquen.

- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;

Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte derivados de petróleo, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio;
En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrán una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);

A 100 metros del borde interior de Ia acera o bordillo de los redondeles de tráfico;

A 1.000 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;

- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 metros de ancho.

- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las ordenanzas respectivas de construcciones y edificaciones y otras normas aplicables, y a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la entidad ambiental competente y demás organismos conexos en la materia, conforme a la ley.

Párrafo 11ero
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 37.- Categorías de Usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los cuadros del No. 1 al 8 se plantean tres categorías de usos:

- Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.

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

- Prohibidos: son los usos no permitidos.

CUADRO No. 9
USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

CUADRO No.9

USOS DE SUELOS Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

	PERMITIDOS	**PROHIBIDOS**
R1	- Residencial: R - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB,ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4	-Industrial: II1, II2, II3, II4, II5 -Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. -Recursos Naturales Renovables: RNR -Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM - Agrícola Residencial: AR
R1A Uni-bifamiliar R1A	- Residencial: R - Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS - Comercial y de servicios: CB1A	- Industrial: II1, II2, II3, II4, II5 -Equipamiento: EES, EEZ, EEM, ECS, ECZ, ECM, ESS, ESZ, ESM, EBS, EBM, EDS, EDZ, EDM, ERS, ERM, EGS, EGZ, EGM, EAS, EAZ, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CB2,

		CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CZ, CM.
R2	- Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8	- Industrial: II2, II3, II4, II5 - Equipamiento: EEZ2, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CZ, CM - Agrícola Residencial: AR

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Múltiple M	- Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4	- Industrial: II2A, II2B, II3, II4, II5 - Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM1 - Agrícola Residencial: AR
Industrial2 I2	- Industrial: II1, II2 - Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	- Residencial: R - Industrial: II3, II4, II5 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6
	- Industrial: II1, II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM,	- Residencial: R - Industrial: II4, II5 - Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM.

Industrial3 I3	EI, EPZ - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	- Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6.

PRINCIPAL	**PERMITIDOS**	**PROHIBIDOS**
Industrial 4 I4	- Industrial: II3, II4 - Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Comercial y de servicios: CM2. CM3	- Residencial: R - Industrial: II1, II2, II5 - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1 - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4

Agrícola Residencial AR	- Residencial: R1 - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS3, CS5, CS7B	- Residencial: R2 - Industrial: II3, II4, II5 - Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS4, CS6, CS7A, CZ, CM.
Protección Ecológica PE	- Una vivienda por Ha. - Equipamiento: EEZ2, ECB, EIB, EDM1, EDZ2, EGB, EFZ, EFM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Recursos Naturales Renovables: NR2, NR4B, NR5B, NR4C. - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de Servicios: CB1B, CS1B, CS7B.	- Residencial: R1, R2. - Industrial: II1, II2, II3, II4, II5. - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, EDS, EDZ1, EDM2, ER, EGZ, EGM, EA, EFB, ETS, ETZ, ETM, EP. - NR1, NR3, NR4A, NR5A. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios:CB1A, CB2 , CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3,CS4, CS5 ,CS6,CS7A, CS8,CZ, CM.
Recursos Naturales Renovables RNR	-Vivienda bifamiliar por predio. - Industrial: II1, II2 -Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, EGS, EA, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EP. -Protección Ecológica: PE	-Residencial : R -Industrial: II3, II4. -Equipamiento: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, ETM, ESM. -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Comercial y de servicios: CM, CS1A,

	-Patrimonio Cultural: H -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ2, CZ4, CZ6.	CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ3, CZ5.

PRINCIPAL	**PERMITIDOS**	**PROHIBIDOS**
Recursos Naturales no Renovables RNNR	-Una vivienda por predio -Equipamiento: EP, EGB, EGZ, EGM, EI. -Recursos Naturales Renovables: RNR -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H - Agrícola Residencial: AR	-Residencial: R -Industrial: II -Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, ET. -Protección Ecológico: PE -Comercial y de servicios: C

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R1	- Residencial: R - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS Protección Ecológica: PE Patrimonio cultural: H -Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4	
R1A Uni-bifamiliar	- Residencial: R - Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS - Comercial y de servicios: CB1A	
R2		

Art. 38.- Compatibilidades para el uso Equipamiento.- Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad en usos del suelo distintos a equipamiento, requerirán informe favorable de Ia entidad ambiental competente, Planificación y otras entidades competentes.

Los equipamientos de ciudad requerirán de informe de compatibilidad de usos, condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que Ia actividad a implantarse requiera. Este informe será emitido por entidad

ambiental competente y los departamentos respectivos, previo a Ia aprobación por parte del Concejo Municipal.

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

En todos los equipamientos es permitida Ia implantación de una unidad de vivienda.

Sección 3ra.
ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

Párrafo 1ro
ASIGNACIONES GENERALES DE ZONIFICACION

Art. 39.- Asignaciones de Zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo.- Para Ia edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

Para edificación: Los retiros de construcción de La edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA); el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentaje; y, Ia altura de La edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y,

Para habilitación de suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.

Art. 40.- Tipologías de Zonificación para Edificación.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la Línea de Construcción y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

Áreas históricas (H): La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en la ordenanza respectiva;

Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;

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

Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales;

Sobre línea de construcción (D): Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales;

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) o dos plantas (PA) según las determinaciones propias de a Ordenanza de régimen del Suelo u otros instrumentos de planificación.

Especial (ZH): Para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deben conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación.

Especial (ZC): Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas francas, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la edificación y para el fraccionamiento del suelo, que será definido por la Dirección Gestión de Planificación y aprobado por el Concejo Municipal.

Para el caso de zonas francas, previamente a la declaración nacional se solicitará el uso del suelo al Municipio.

Las características de las tipologías se especifican en la ordenanza respectiva.

Art. 41.- Aplicación de la Zonificación.- La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

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 afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.

En 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 asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;

En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará 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, ésta 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;

En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones iguales o mayores a 2.500 m2 y las de uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

Art. 42.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.- Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 metros y no puedan desarrollar la tipología asignada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas

de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.

En sectores con tipología pareada sin definición de adosamientos, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUOS.

Cuando existan lotes de superficie menor a los mininos establecidos por la asignación, en suelo no urbanizable con tamaño de lote mínimo igual o mayor a 2.500 m2, podrá construirse hasta un área máxima de 300 m2 de área total, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Cuando en áreas de suelo urbano y urbanizable existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento de la Comisión Edilicia de Planificación previa a la resolución del Concejo.

Art. 43.- Modificación a las zonificaciones.- El Concejo Municipal de Naranjal, previo informe de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, según su competencia, podrá conocer y resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal, de ciudad;

- Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones del PUOS; y,

- Cuando mediante alguno de los instrumentos de planificación vigentes se proponga la modificación del uso de suelo, del tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial.

Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Municipal, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo para la correcta emisión del Informe de Regulación Municipal.

Párrafo 2do.
ALTURA DE EDIFICACIÓN

Art. 44.- Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde a la distancia vertical medida en metros o su equivalencia en número de pisos, según lo especificado en el cuadro No. 10 de este instrumento, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

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

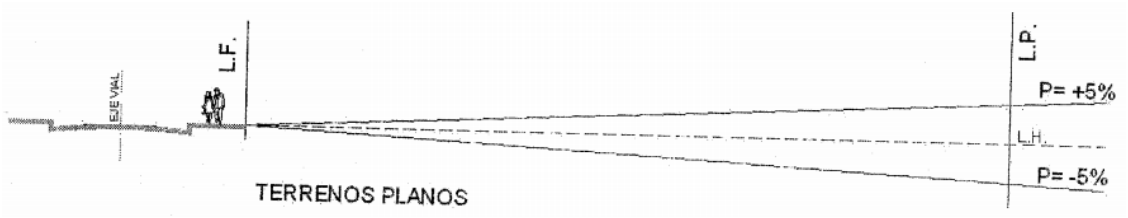
verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3,5 metros, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto, respetando la altura mínima de entrepiso establecida en la ordenanza correspondiente, y en ningún caso dicha modificación superará la altura de edificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará los justificativos técnicos respectivos al momento de aprobar y registrar el proyecto.

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

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente de hasta +/- cinco por ciento (+/- 5%) a partir del nivel de la acera. (Gráfico N° 1)

Grafico No. 1



En terrenos planos o con pendientes positivas o negativas menores a cincuenta por ciento (50%), la altura de edificación se medirá sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario, según la forma de ocupación, desde el

nivel natural del terreno, con una tolerancia máxima de un metro (1,00 m), hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación.

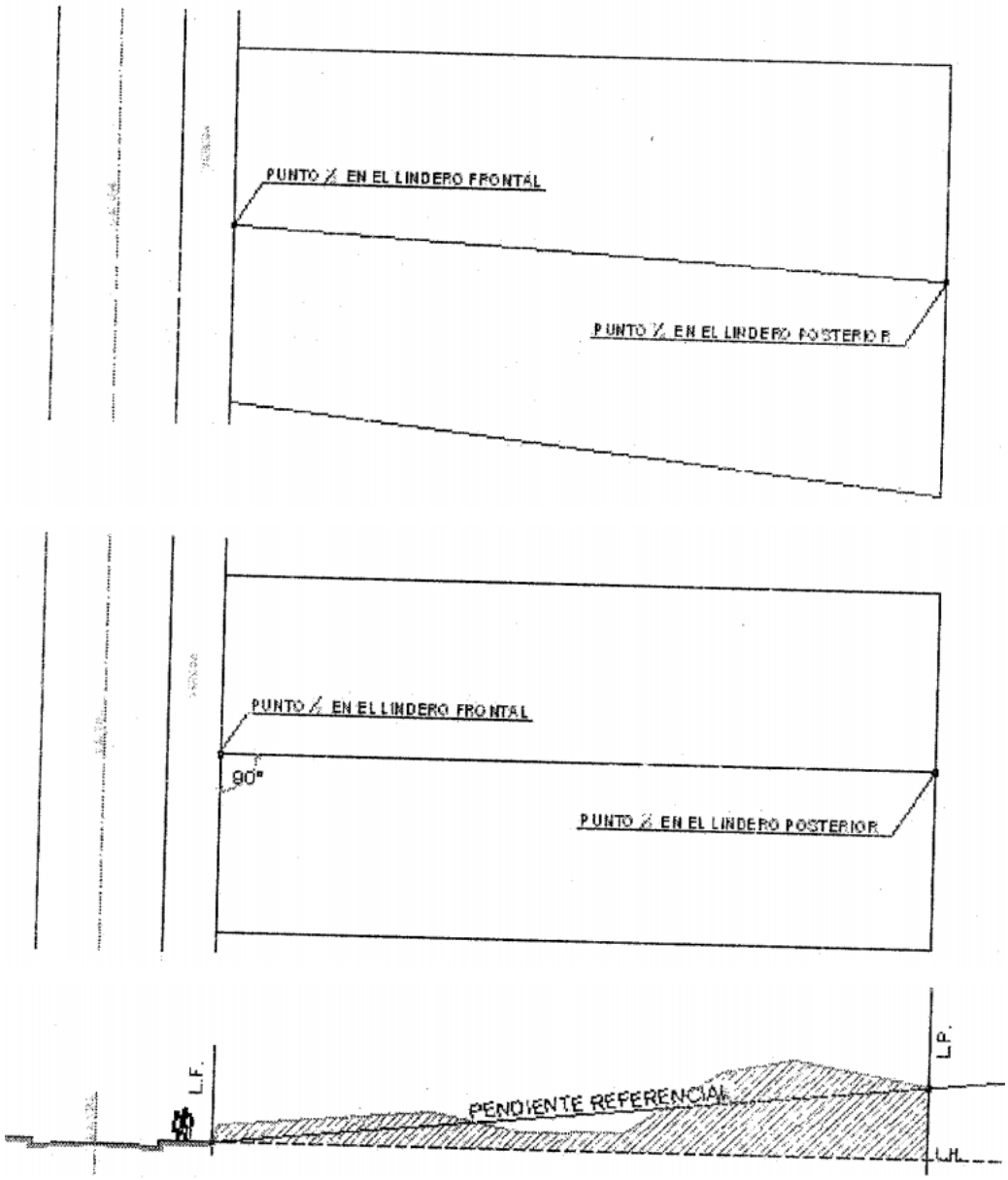
Art. 45.- Altura de entrepisos.- En todos los casos, la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural de mayor descuelgue. La altura mínima de los entrepisos consta en la respectiva ordenanza. Alturas diferentes a las generales constan en la normativa específica para cada uso.

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

El mezanine se considera en el cálculo de la altura de edificación.

Art. 46.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos en terrenos con pendientes, se contará con un levantamiento topográfico realizado por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio en el frente del lote en el nivel de la acera hasta el punto medio en el lindero posterior del mismo en el nivel natural del terreno.

Gráfico No. 2.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial



En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una perpendicular desde el punto medio del frente hasta la intersección con el límite posterior del terreno. (Gráficos 3 y 4)

Gráfico No.3

Pendiente referencial en terrenos irregulares

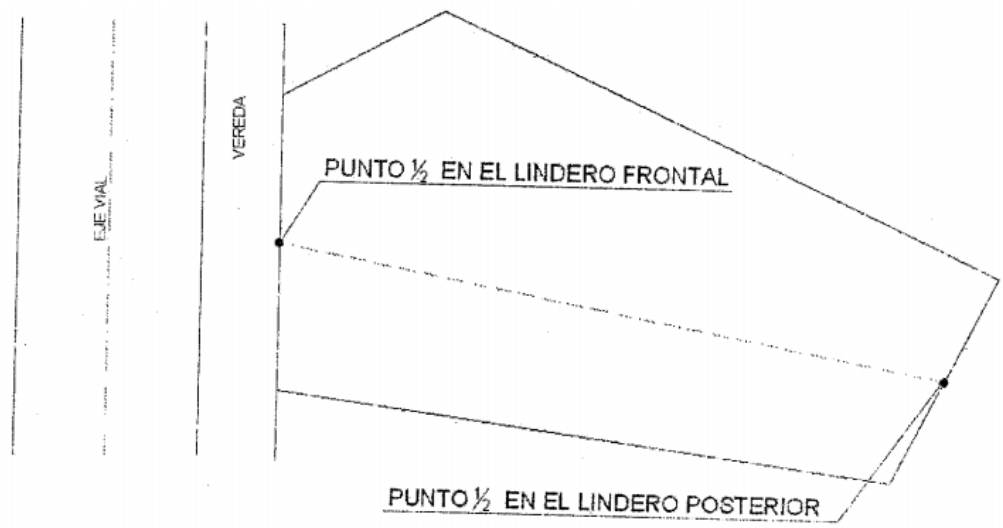
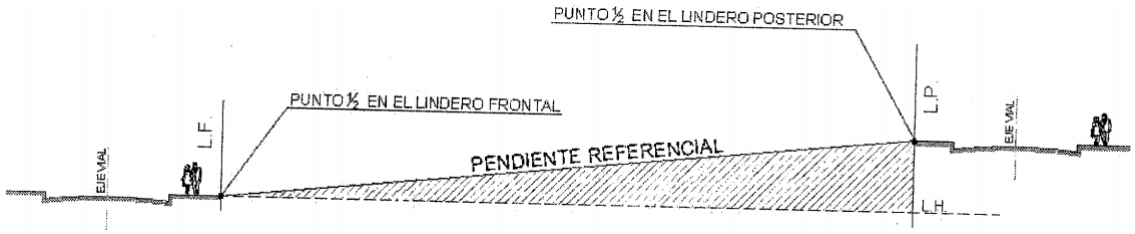


Gráfico No.4

Corte de pendiente referencial



Art. 47.- Altura de edificación en terrenos con pendientes.- En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse:

a) Respetando el nivel natural del terreno; o,
b) Sobre plataformas aterrazadas:

a) Respetando el nivel natural del terreno:
Las losas o niveles que se construyan asentados o elevados sobre el nivel natural de tolerancia de un metro en la altura total. (Gráficos 5a, 5b, 5c)

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

Gráfico 5a

Edificaciones elevadas sobre nivel natural

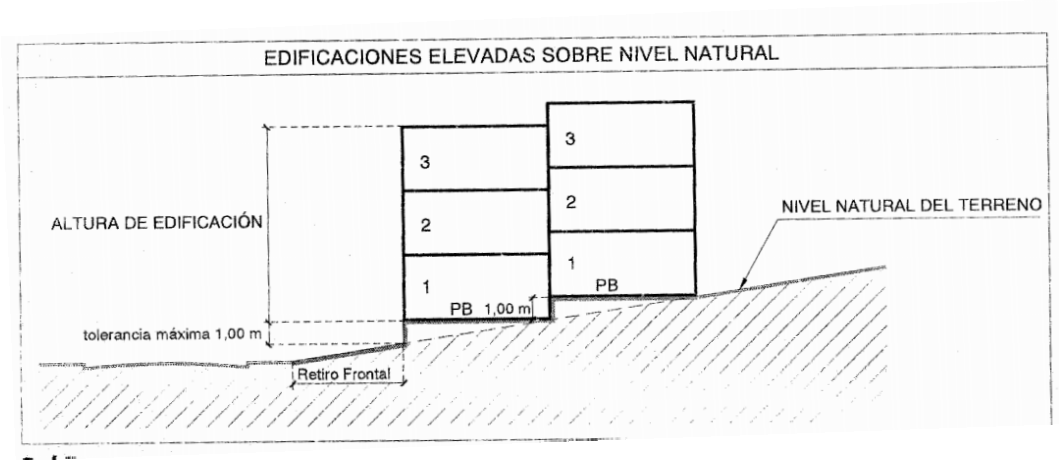


Gráfico 5b

Edificaciones excavadas sobre nivel natural

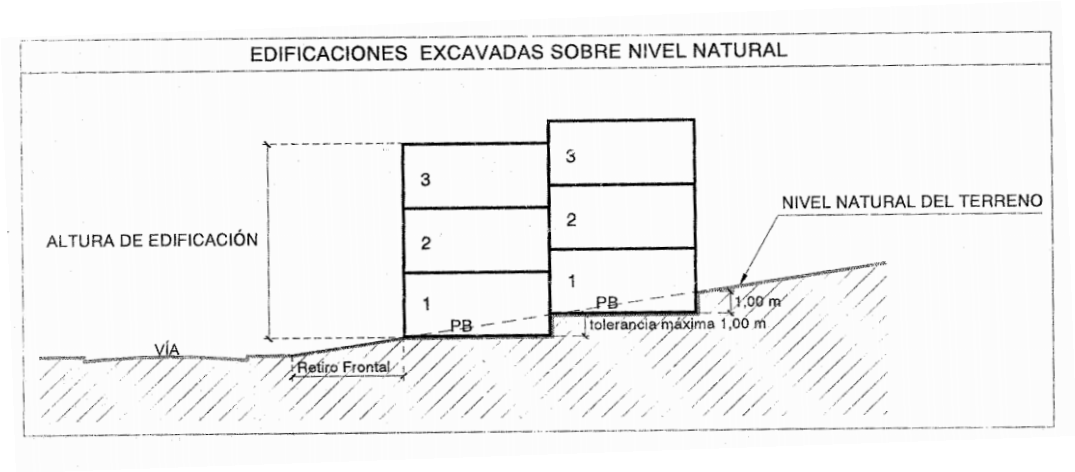
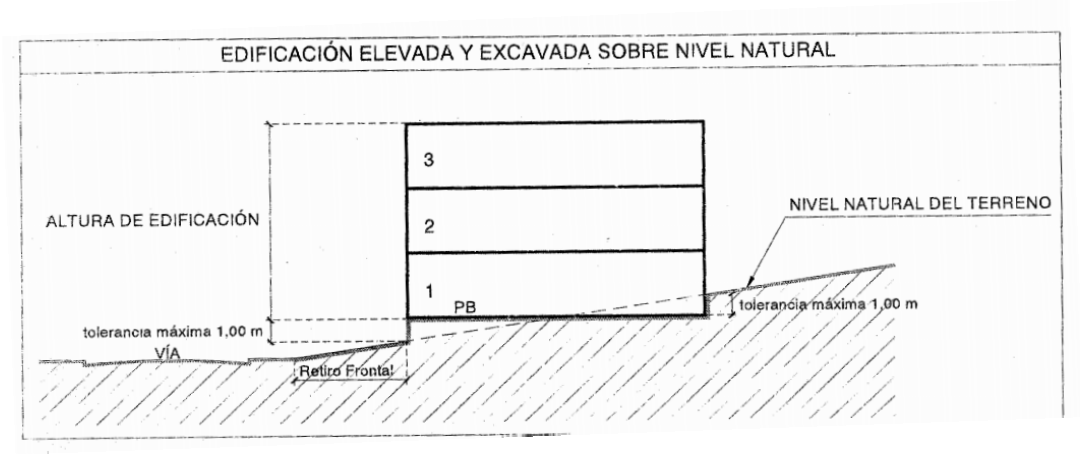


Gráfico 5c

Edificación elevada y excavada sobre nivel natural



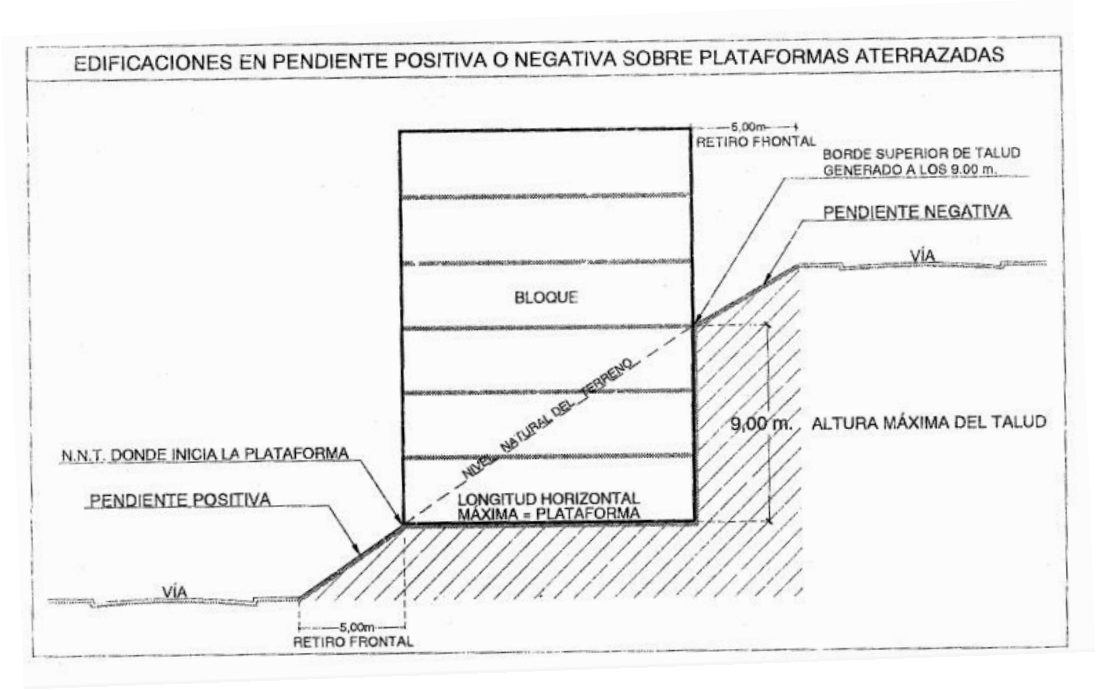
b) Sobre plataformas aterrazadas:

Cada plataforma define un bloque de construcción.

Los cortes o excavaciones para conformar las plataformas no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical (Gráfico No. 6) Para incrementar esta altura, el promotor presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención de la licencia de construcción.

Gráfico No. 6

Edificaciones en pendiente positiva y negativa sobre plataformas aterrazadas



En la primera plataforma próxima a la vía de acceso, la altura de la edificación se medirá en la intersección de la línea de fábrica o el retiro frontal con el nivel natural del terreno; tendrá una tolerancia máxima de un metro (1,00 m) hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación . (Gráficos 7a, 7b, 7c, 7d)

Gráfico 7a

Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: en línea de construcción, con pendiente positiva

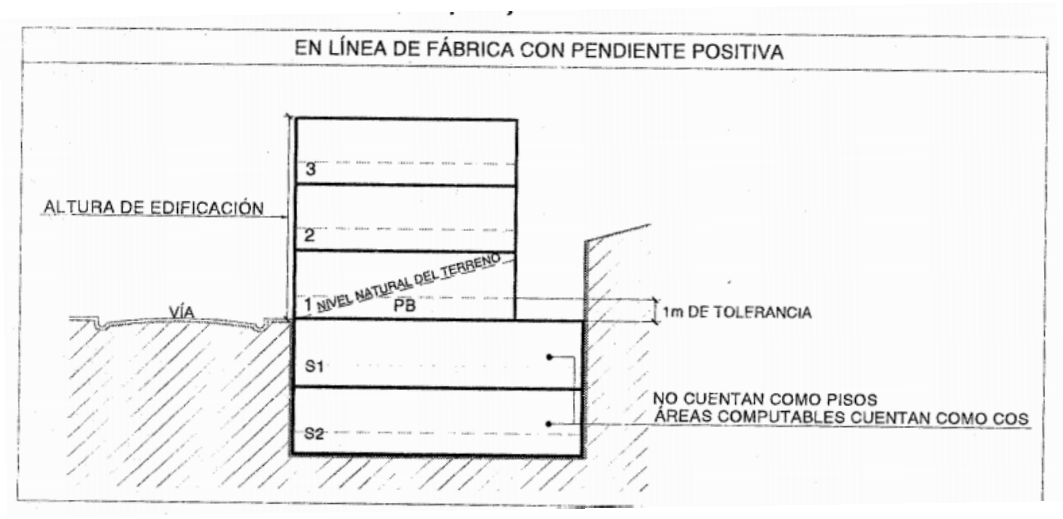


Gráfico 7b

Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: en línae de construcción, con pendiente negativa

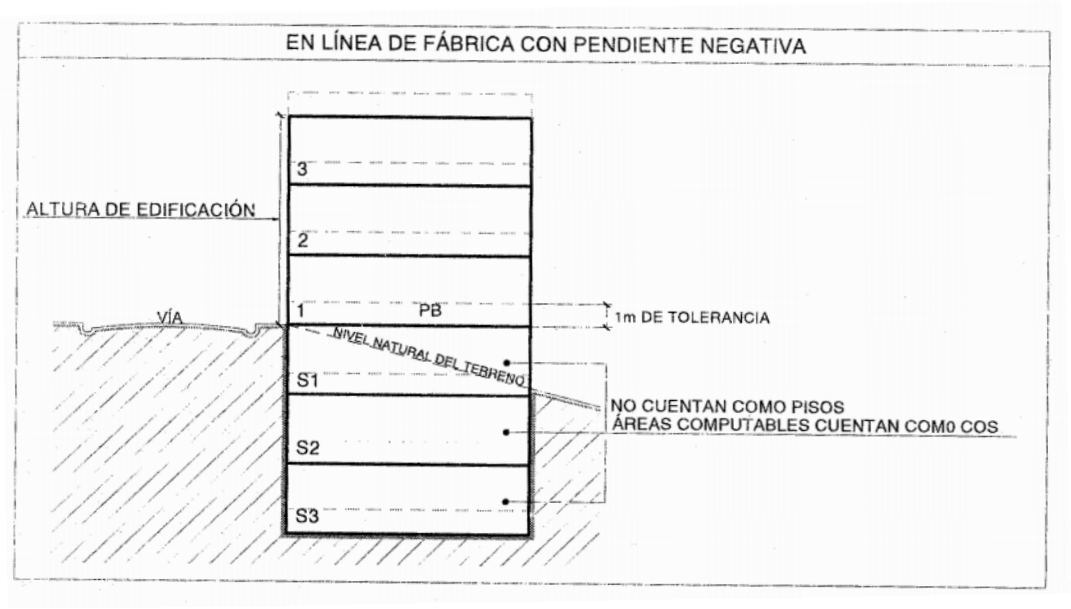


Gráfico 7c

Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: con retiro en pendiente positiva

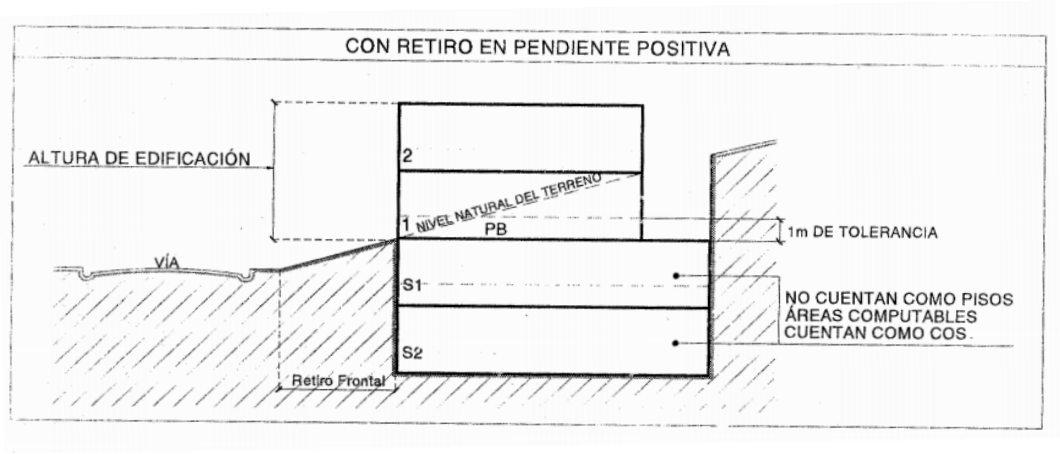
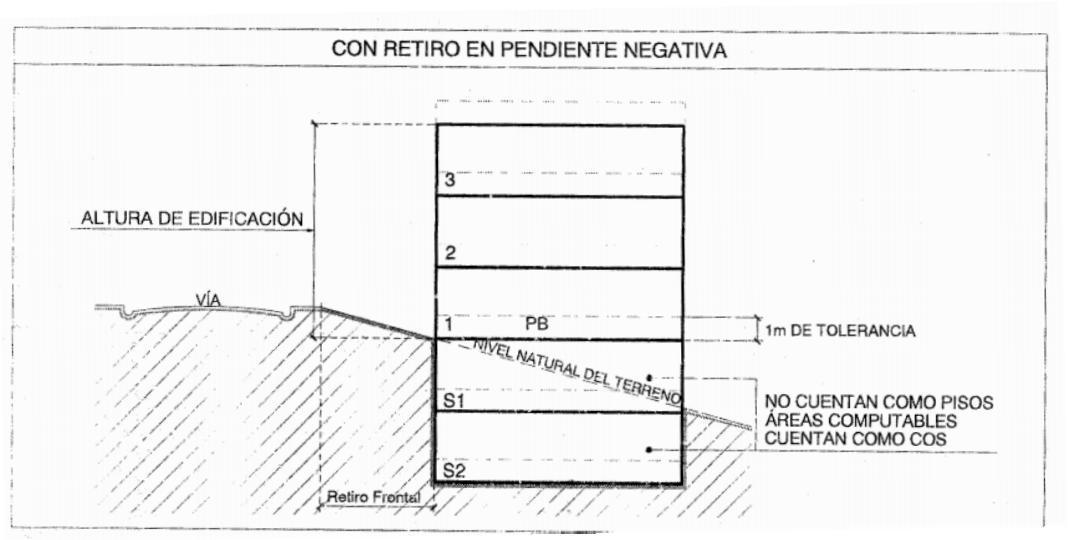


Gráfico 7d

Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: con retiro en pendiente negativa



Párrafo 3ro

RETIROS DE CONTRUCCIÓN

Art. 48.- Tipos de retiro.- Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el cuadro No.10, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Art. 49.- En zonas con usos residenciales R1 y R2, 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 estos retiros se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde la línea de construcción hasta la puerta de ingreso en el retiro de la edificación, con un ancho máximo de tres metros (3 m); garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5 m2), incluida media batería sanitaria.

La municipalidad, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables, siempre y cuando el trazado vial no esté definido y 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 se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez metros (10 m), que se integrará al espacio público.

En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB correspondiente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis metros de ancho (6 m), las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de tres metros (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 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, manteniendo el nivel de la acera en toda su longitud y será arborizada. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5 m2) de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso de los clientes hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento de estacionamientos.

En ejes y zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal.

En zonas de uso múltiple, la municipalidad 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:

a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento será desmontable y provisional.
b) Exclusivamente en planta baja.
c) En dicha área solo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales no empotrados.

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

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

Art. 50.- Retiros laterales y posteriores.- Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a los establecidos en el instrumento u ordenanza respectiva, pudiendo ocuparse con construcciones únicamente en planta baja hasta una altura máxima 3.50 metros medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los informes de Regulación Municipal y las normas vigentes.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales (cuadros No. 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 seis metros (6 m) -dos pisos)-, siempre y cuando cuente con autorización de adosamiento de los colindantes. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En predios con zonificación aislada o pareada, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

Los propietarios del suelo con tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo señalado en la ordenanza correspondiente, siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido.

Se autorizará la ocupación de retiros laterales siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública y marginada 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 de hasta un área de 36 m2, siempre y cuando no impida La libre circulación vehicular de emergencia.

Párrafo 4to
COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

Art. 51.- Definición de Coeficiente de Ocupación.- 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. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

Los parámetros necesarios para los cálculos del COS se señalan en la ordenanza correspondiente.

Párrafo 5to

DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES

Art. 52.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 10 y cumplirán con las condiciones que constan en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Párrafo 6to.

CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS DEL SISTEMA VIAL

Art. 53.- Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones y dimensiones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas y a las especificaciones, derechos de vías y áreas de protección especial contenidos en el PUOS y las ordenanzas y otros instrumentos correspondientes.

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales zonales contenidos en el Plan Maestro de Transporte y Red Vial, se establece la siguiente clasificación:

Sistema Vial Urbano: Correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el Plan General de Desarrollo territorial.

Sistema Vial Suburbano: Correspondiente a las zonas definidas como urbanizables urbanizables en el PDOT.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y suburbanas se encuentran en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 54.- Derecho de vías.- Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación, ordenanzas u otros instrumentos aplicables.

Párrafo 7mo.
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Art. 55.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, etc. que se establecen en el instrumento respectivo.

Párrafo 8vo.

ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

Art. 56.- Comercio restringido.- Los tipos de comercios restringidos que se especifican en el cuadro No. 8, CM1; podrán ser implementados fuera del perímetro urbano de la ciudad de Naranjal sin excepción alguna; con la finalidad de ubicarlos en un solo sector, previo informe favorable de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, respetando la respectiva Ordenanza de construcciones y las normas técnicas y urbanísticas en vigencia.

La zona que se establece para la implementación de este tipo de comercios se estableció, a manera de recomendación, en el informe final del Pla de Ordenamiento Territorial, en la zona comprendida junto a la vía Panamericana en el sector próximo a la Gasolinera “Lata”.

En el caso de Moteles Nuevos que se especifican en el cuadro No. 8, CM1, podrán se implementarán fuera del perímetro urbano de la ciudad de Naranjal.

Art. 57.- Uso industrial.- Los tipos de USO INDUSTRIAL DE “BAJO Y MEDIANO IMPACTO” que se especifican en el cuadro No. 2, podrán ser implementados dentro del área establecida como Suelo Urbano en el presente instrumento cumpliendo con la correspondiente normativa legal vigente.

Los tipos de USO INDUSTRIAL DE “ALTO IMPACTO” que se especifican en el cuadro No. 2, se implementarán fuera del área establecida como Suelo Urbano.

Art. 58.- Uso patrimonio cultural.- Los tipos de USO DE PATRIMONIO CULTURAL serán clasificados por la entidad pertinente en coordinación con la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo para su asignación, clasificación y ordenamiento.

Art. 59.- Uso recursos naturales.- Los USOS DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y NO RENOVABLES que se especifican en el cuadro No. 6, serán asignados por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo en relación con el PDOT.

Art. 60.- Uso agrícola residencial.- El USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL que se especifica en el Art. 32 en el cuadro No. 7, será asignado por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo en relación con el PDOT.

Art. 61.- Uso comercial y de servicios.- El Uso Comercial que se especifica en el Art. 33 en el cuadro No 8, será asignado por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo de acuerdo a su clasificación correspondiente.

Art. 62.- El uso residencial R2.- Se establece dentro del perímetro siguiente: Desde la vía Panamericana (Naranjal-Guayaquil) avanzando a lo largo de la calle Tarqui hasta la calle 15 de Octubre, avanzando hasta la calle Quito siguiendo hasta la calle 7 de Noviembre y Robles; luego por la calle Robles hasta la calle Atahualpa, avanzando hasta la calle Quito y desde allí hasta la calle Miraflores hasta el redondel "Homero Castro" avanzando hasta la calle Atahualpa hasta la Pascual Palomino bordeando el "Estadio José Benito Ordóñez" hasta la calle Padre Oswaldo Rodríguez hasta la calle 2da. Oeste del parque "San Jacinto" siguiendo hasta la calle Klever Mora Peralta hasta la calle Cesar Amador Baquerizo siguiendo la misma hasta la calle Bolívar; hasta la calle René Meneses y luego hasta la calle Emilio González Peñaranda hasta la calle Monseñor Gilberto Guzmán avanzando hasta la avenida Manuel Encalada hasta la Gonzalo Pesantes LaFebre llegando hasta la calle Hortencia Mata, avanzando hacia la Panamericana hasta la calle Abraham Ramírez Pavón, siguiendo hasta la calle Cauce saliendo por la vía Panamericana, cerrando el ciclo hasta el punto de inicio, (se adjunta el plano respectivo)

Art. 63.- Uso residencial R1.- Queda determinado en el área que corresponde a la cabecera cantonal de Naranjal que no incluye a la zona R2.

Art. 64.- Suelo de uso múltiple.- Las actividades que se soliciten implantar en la zona R1 estando establecidas en la zona R2, según este instrumento, y viceversa; se podrán autorizar previo informe de la Comisión Municipal de Planificación y Uso del Suelo con dictamen de la Comisión Edilicia de Planificación.

Art. 65.- Suelo urbano.- Se establece como suelo urbano a la cabecera cantonal de Naranjal, dentro del perímetro comprendido por todas las lotizaciones actualmente existentes que han sido legalmente aprobadas y los asentamientos humanos dentro del mismo perímetro.

También se establece como suelo urbano a las cabeceras parroquiales de las parroquias Taura, San Carlos, Jesús María y Santa Rosa de Flandes.

Art. 66.- Suelo rural.- Comprende toda jurisdicción cantonal de Naranjal que no incluye al suelo urbano.

Dado en la Sala de Sesiones del Palacio Municipal, a los ocho días de mayo de dos mil catorce.

Dra. Carmen Dillon de Villavicencio Lic. José Lenin Torres Alvarado
ALCALDESA SUBROGANTE **SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL.-

CERTIFICA.- Que, el presente texto denominado "Plan de Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS)" se constituye como anexo de la **ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NARANJAL,** y fue aprobado por el I. Concejo Cantonal de Naranjal, en la sesión ordinaria del I. Concejo Municipal de Naranjal, realizada el jueves 08 de mayo del 2014. Resolución 123.-

Naranjal, 13 de mayo del 2014

Lic. José Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM