

## **ASAMBLEA**

### **RECINTO AYAMPE**

#### **EL PLENO**

##### **CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República vigente establece que las comunas del pueblo montubio tienen el derecho colectivo de crear, desarrollar, aplicar y practicar su propio derecho, además de desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social, y de generación y ejercicio de su propia autoridad (Constitución, artículos 56, 57);

Que, el Estado debe garantizar un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras, de manera transversal en todo territorio ecuatoriano (Constitución, artículo 395);

Que, es deber primordial asegurar el acceso al agua, siendo éste un derecho fundamental e irrenunciable. El uso del agua tiene un orden de prelación en el que primordialmente se destina al consumo humano, luego, al riego que garantice la soberanía alimentaria, el caudal ecológico y por último, las actividades productivas (Constitución, artículos 3, 12, 398);

Que, las comunidades del pueblo montubio tienen derecho a conservar y promover prácticas de manejo de biodiversidad y de su entorno natural para asegurar la conservación y utilización sustentable de la biodiversidad (Constitución, artículos 56, 57.1-10; Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, artículo 97);

Que, las comunidades montubias que se encuentren en áreas naturales protegidas continuarán ocupadas y administradas por éstas de forma comunitaria, con políticas, planes y programas de conservación y protección del ambiente de acuerdo con sus conocimientos y prácticas ancestrales en concordancia con las políticas y planes de conservación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado (COOTAD, artículo 100);

Que, el Decreto Ejecutivo 1521, de 16 de julio de 2013, designa al Cantón Puerto López como Área Turística Protegida (ATP), con la finalidad de que el turismo se constituya en una actividad de crecimiento individual y colectivo basado en las relaciones significativas del ser humano con la Naturaleza; dicho crecimiento se sustenta en los principios de sostenibilidad y en el derecho de las personas a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice el buen vivir.

Que, el Decreto 1521 dispone que en el Área de Reserva Turística Costera entre Salango y Ayampe, corresponde a una franja que debe ser protegida debido a la importante biodiversidad que debe conservarse, porque lo que debe existir una inmediata intervención normativa en cuanto a las formas de uso del suelo para sostenerlas y potenciarlas turísticamente (Anexo 4, 5.1).

Que, el Decreto 1521 dispone a Ayampe como un lugar de estadía y descanso, el mismo que limita el uso de los espacios públicos para actividades nocturnas.

Que, además, el Decreto 1521 establece una prohibición de ocupar espacios con importancia o fragilidad ecológica como el Área de Reserva Turística Río Ayampe, al presentar condiciones especiales debido a su riqueza natural por estar constituido por el río Ayampe, recurso fundamental para la sostenibilidad de la zona (Anexo 4, 5.2).

Que, el día 26 de mayo de 2013, el Comité del Recinto Ayampe presentó a la Asamblea General de la Comuna Ancestral Las Tunas un proyecto de regulaciones en relación al uso del suelo en relación a la construcción de carácter inmobiliario el cual fue aprobado por la Asamblea.

Que, es necesario contar con un cuerpo legal codificado que integre la normativa escrita nacional, comunitaria y las costumbres ancestrales en relación a su desarrollo territorial, económico y social, de manera que conserve su identidad cultural y su entorno natural; En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República, la Asamblea General de la Comuna expide la primera codificación de ordenamiento territorial.

## **NORMAS DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DEL RECINTO AYAMPE (I)**

### **TITULO I PRINCIPIOS GENERALES**

**Art. 1.- Ámbito.** - Las Normas de Organización Territorial del recinto Ayampe (en adelante "Normas de Organización Territorial"), recopila las normativas escritas y la tradición ancestral para regular el régimen del desarrollo comunal, que abarca el conjunto de sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan el buen vivir.

**Art. 2.- Objetivos.** - Son objetivos de las Normas de Organización Territorial:

- a) Desarrollar un sistema territorial comunitario, productivo, solidario, y sostenible, que de manera prioritaria recupere y conserve la naturaleza y un ambiente sano.
- b) Construir un modelo de desarrollo territorial ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras.
- c) Fomentar la participación activa y equitativa de las personas que habitan en la Comunidad, en la planificación, ejecución, y control de toda actividad que genere impactos ambientales.
- d) Armonizar la realización de proyectos en el territorio con la finalidad de que las actividades productivas y las construcciones inmobiliarias sean compatibles con el desarrollo sostenible, que respete el entorno natural, la diversidad cultural y minimice los impactos ambientales.
- e) Dar prioridad a la protección y gestión sostenible del agua, como recurso natural debe ser conservada y se debe garantizar su permanencia y calidad.

**Art. 3.- Alcance.** - Las Normas de Organización Territorial abarcan la totalidad del territorio del Recinto. Los proyectos de desarrollo actual y futuro que se lleven a cabo dentro del territorio del Recinto, de iniciativa pública o privada, colectiva o individual, deberán sujetarse a las regulaciones contenidas en las presentes Normas.

### **TÍTULO II ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO**

**Art. 4.- Organización del territorio.** - El territorio del Recinto se ordena en razón a la densidad poblacional de la siguiente manera:

- a) **Zona Mixta de Alta Densidad (Z1).** - Es la zona de asentamiento más antigua que encierra el mayor número de lotes. Sus usos son: vivienda de uso residencial y de comercio mixto. Su capacidad de carga será de cuarenta metros cuadrados por persona (40m<sup>2</sup>/per)
- b) **Zona Mixta de Baja Densidad (Z2).** - Es la zona de asentamiento en desarrollo que encierra los lotes más grandes, donde pasa el poliducto. Sus usos son: residencial y servicios turísticos. Su capacidad de carga será de ochenta metros cuadrados por persona (80m<sup>2</sup>/per)

- c) **Zona Pública (Z3).** - Es la zona que comprende la infraestructura de uso público: Escuela, Iglesia, Parque, Cementerio, Cancha, Sede y Centro de Salud.
- d) **Zona Frente Playa (Z4).** - Es la zona conformada por lotes de uso particulares y de uso de servicio turístico ubicados frente al mar. Todo terreno en esta zona respetará los espacios que limiten con la playa.
- e) **Zona Playa (Z5).** - Es la zona de playa de uso público, conformada por arena y manglares. Siempre deberá mantenerse como zona de acceso público por lo que no se permite colocar ningún tipo de cerca. Todas las cabañas para sol colocadas en la playa serán de uso público. Y serán dirigidas por el Comité del Recinto
- f) **Zona Rivera Estuario (Z6).** - Es la zona conformada por lotes de uso mixto, es decir, residencial y turismo, que están ubicados frente al Estuario del Río Ayampe. Su capacidad de carga será de ochenta metros cuadrados por persona (80m2/per)
- g) **Zona Estuario (Z7).** - Es la zona de Reserva Río Ayampe, que presente condiciones especiales ecológicas debido a su gran biodiversidad de fauna y flora silvestre, al encontrarse presencia de bosque húmedo y el último remanente de manglares de la zona Sur de Manabí, por lo que se considera un ecosistema frágil.
- h) **Zona Montañas (Z8).** - Es la zona conformada por los cerros que rodean la Comunidad que comprende vegetación nativa, endémica y pastizales. La zona de montañas es un ecosistema estratégico al ser esencial para la formación de afluentes y por englobar una alta biodiversidad.
- i) **Zona Río Ayampe (Z9).** - Es la zona del caudal Río Ayampe que tiene un valor intrínseco para la Comunidad, varias Comunas y Parroquias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puerto López. El Río Ayampe es fuente principal de acceso al agua, garantiza el derecho a la soberanía alimentaria y al derecho a la recreación de las Comunidades.

El Río Ayampe es parte de la Reserva Río Ayampe y su conservación es fundamental, por lo que se determina un área de protección hídrica.

**Art. 5.- Estuario como zona de ecosistema frágil (Z7).**- La zona del Estuario es formada por la desembocadura del Río Ayampe y tiene un área delimitada de un kilómetro a cada orilla del río en todo su recorrido, que abarca una superficie de 1.600,18 ha.<sup>1</sup>

Debido a su ecología frágil, se prohíbe su ocupación y la construcción inmobiliaria. Además, se prohíbe depositar desechos de cualquier naturaleza, introducir animales que no sean endémicos, utilizar embarcaciones de cualquier tipo con navegación de motor, bañar animales de ganado, y, pescar con otros objetos que no sean atarrayas o anzuelos individuales. Se permitirá mover el cauce del Estuario, solamente en casos de emergencia.

**Art. 6.- Zona de Montañas como ecosistema primario (Z8).** - La zona del de Montañas es un ecosistema primario que consiste en los cerros que rodean la Comunidad. Toda construcción de carácter inmobiliario deberá guardar en sus diseños armonía con el entorno y el proyecto deberá mimetizarse con el objeto de disminuir cualquier impacto visual.

Las edificaciones deben acatar los criterios técnicos anexos a esta normativa (Anexo I), que en general, deben respetar la topografía natural del terreno, adaptándose en forma ordenada al perfil natural del mismo, para lo cual el diseño arquitectónico deberá contemplar la construcción en desniveles.

---

<sup>1</sup> La información ha sido obtenida del Decreto Ejecutivo No. 1521, R.O. Suplemento 37 de 16 de julio de 2013, "Designa al Cantón Puerto López Manabí Área Turística Protegida ATP".

Está terminantemente prohibido la desestabilización natural del talud del terreno por medio de terrazas al igual que el desmonte total de la capa de vegetación natural en terrenos que se encuentren localizados en las pendientes de las colinas.

**Art. 7.- Zona de Río Ayampe como área de protección hídrica (Z9).** - Es un área declarada de interés público y comunitario para su mantenimiento, conservación y protección, con la finalidad de que abastezca al consumo humano y garanticen la soberanía alimentaria. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales, aguas servidas, sin tratamiento y lixiviados susceptibles de contaminar las aguas del dominio hídrico.

Los terrenos que lindan con el cauce hídrico están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público destinado únicamente para la conservación de 25 metros de cada orilla del río en todo su recorrido y abarca la superficie de la reserva turística Río Ayampe. Esta servidumbre cumplirá la finalidad de proteger el ecosistema fluvial, garantizar el paso público peatonal y el acceso a las personas encargadas del manejo del caudal.

1 km de cada orilla del río en todo su recorrido se considera como zona de amortiguamiento la cual tendrá lineamientos especiales en cuanto a su desarrollo inmobiliaria.

### **TÍTULO III NORMAS DE CONSTRUCCIÓN**

#### **Capítulo I Normas generales de construcción y ornato**

**Art. 8.- Ornato y sistema de construcción.** - Toda construcción inmobiliaria deberá guardar en sus diseños armonía con el entorno y utilizará en lo posible materiales amigables con el ambiente natural y cultural local, por lo que se impulsará el uso de materiales locales tales como la caña bambú. No se permitirá el uso de vidrios reflectivos.

Toda construcción deberá edificarse con estructuras resistentes de sismos, y, deberá estar elevada con un mínimo de sesenta centímetros (0.60 m) sobre el nivel de la calle.

De ningún modo se permitirá perjuicios a las construcciones existentes y/o a las propiedades vecinas.

**Art. 9.- Altura de las edificaciones.** - Todo lote que supere los 200m<sup>2</sup> podrá construir hasta siete metros de altura (7 m) hasta la parte superior más alta de la construcción. En caso de existir un tercer piso, su área total sólo tendrá una habitabilidad del cincuenta por ciento 50%.

Los lotes menores a 200m<sup>2</sup> no podrá superar los cinco punto cinco metros de altura (5.5 m), es decir, solamente podrá construir planta baja y planta alta.

**Art. 10.- Cerramientos.** - Los cerramientos del lindero frontal del terreno no podrán superar los dos metros (2 m) y los linderos laterales podrán alcanzar máximo hasta los dos metros y medio (2.50 m). En materiales sólidos de hormigón, ladrillo y/o piedra, la altura máxima permitida es de un metro (1 m). Este cerramiento podrá ser completado hasta la altura máxima (dos metros (2 m), con cercas vivas de plantas, rejas de caña o con madera.

**Art. 11.- Voladizos.** - En las edificaciones no se permitirá en sus fachadas cuerpos salientes o techos voladizos hacia la vía pública.

**Art. 12.- Registro de visa.** - Se prohíbe ubicar ventanas, balcones, terrazas miradores o azoteas que den vista a habitaciones o espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia entre ellos de tres metros (3 m), entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.

**Art. 13.- Cubiertas.** - Se permitirá un techo de cubiertas mínimo con dos caídas de aguas.

**Art. 14.- Áreas Verdes.** - Toda construcción dedicada a vivienda familiar deberá contar con áreas verdes de al menos treinta por ciento (30%) del área total del lote a fin de contribuir con el embellecimiento de la Comunidad y el saneamiento Ambiental. Cada solar debe mantener un espacio de siembra de plantas y arbustos en la parte frontal de sus propiedades. Habrá consideraciones especiales para terrenos con áreas mínimas y el espacio destinado a este uso variará de acuerdo al ancho de la vía.

**Art. 15.- Letreros y carteles.** - Se prohíbe utilizar letreros y carteles en sitios públicos, salvo en los espacios dedicados a este objeto.

**Art. 16.- Utilización de vías públicas.** - Queda prohibida la colocación de materiales de construcción en las vías públicas, estos deben permanecer dentro del solar. Se prohíbe la preparación de hormigón en las vías públicas, así como cualquier acción que conlleve deterioro de estas.

El diseño y uso de las vías públicas serán referenciados por el proyecto del Plan Vial.

**Art. 17.- Límite de impactos ambientales en la cobertura de suelo.** - Toda construcción debe minimizar los impactos ambientales relacionados con procesos de excavación superficial, raleos, talas, cercados, entre otros; de tal manera que se limite la eliminación excesiva de la vegetación del terreno a construir, como se detalla en la normativa técnica anexa (Anexo I).

En los terrenos parcelados no se permite talar árboles de especies protegidas, y se limita la tala excesiva de árboles por efectos de limpieza.

En los casos en que por diseño de implantación de la construcción para sea ineludible talar un árbol, endémico o no, el(la) propietario(a) pagará un permiso el mismo que contribuirá con el proyecto de reforestación aplicado en la zona.

**Art. 18.- Permisos de construcción.** - La construcción de cualquier edificación, su aumento o remodelación, requiere un certificado de socialización dado por la directiva del Comité Pro-Mejoras de Ayampe y por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Puerto López.

## **Capítulo II Gestión ambiental**

**Art. 19.- Aseo urbano.** - El mantenimiento del aseo del espacio público como calles, áreas verdes, parques, entre otros, se sujetará a lo prescrito en la Ordenanza de Uso del Espacio de Vía Pública y las disposiciones de Manejo de Desechos Sólidos emitidos por la Dirección de Aseo Cantonal.

**Art. 20.- Manejo de desechos.** - Se promueve el manejo adecuado de desechos, como contar con tachos para el manejo de desechos diferenciados en orgánicos e inorgánicos. Se prohíbe la descarga de desechos sólidos, líquidos como aceites vegetales, o aguas residuales al mar, ríos, esteros o campo abierto. Los(as) propietarios(as) serán responsables de controlar la producción y la acumulación de basura.

**Art. 21.- Cuidado del hábitat natural.** - Sin diferencia en la forma de posesión de los predios del Recinto, las personas tienen la obligación de cuidar la vegetación que exista en el terreno, protegiendo la flora y árboles que existan en el terreno, con especial atención a la vegetación nativa y endémica.

Se enfatiza la conservación de árboles endémicos como el Guasmo, Barbasco, Mata Palo, Colorado, Moyuyo, Tillo Dulce, Algarrobo, Mogroño, Frutillo, Niguito, Cerezo, Ebano, Palma de Cade, majagual, Laurel, Pechiche, Mangle, entre otros. Así mismo, la conservación de la vegetación menor que mantiene y permite el desarrollo de los árboles descritos.

**Art. 22.- Manejo de aguas residuales.** - Toda construcción tendrá que implementar un plan para el manejo de aguas grises, de lluvia, aguas recicladas o manejo de inodoros secos con la finalidad de reducir máximo el uso del recurso.

### Capítulo III

#### Normas de edificación y uso de viviendas

**Art. 23.- Área de construcción.** - Toda área autorizada para construir dentro de un terreno deberá considerar las condiciones de adosamiento, de retiro (espacio libre de construcción), y áreas verdes.

**Art. 24.- Terrenos que superan 200m<sup>2</sup>.**- Los terrenos que superan los 200m<sup>2</sup> deberán contar con un retiro frontal mínimo de tres metros (3 m) y retiros laterales y posteriores mínimo de uno punto cinco metros (1.5 m). Los retiros solamente podrán ser modificados según las condiciones de adosamiento.

Las viviendas unifamiliares que se encuentren en terrenos con superficie superior a 200m<sup>2</sup> deberán contar con espacio propio de estacionamiento.

**Art. 25.- Adosamiento.** - Es un derecho de construir una nueva construcción apoyada en una previa, es decir en una construcción consolidada y en uso, y sólo se ejercerá en las circunstancias determinadas en los criterios técnicos de esta normativa (Anexo I).

### Capítulo IV

#### Normas de negocios de hospedaje y actividades turísticas

**Art. 26.- Negocios de turismo ecológico sostenible.** - El desarrollo de negocios en el recinto se realizará en consideración del cuidado del medio ambiente y la calidad de vida de sus habitantes. Se prioriza los negocios de conservación y los que impulsen un turismo sostenible.

**Art. 27.- Negocios permitidos.** - Se permiten los siguientes modelos de negocios sostenibles: , hospedaje comunitario, escuelas, como escuelas de Surf, de Inglés, de Yoga, entre otras; restaurantes, cafeterías, restobar; actividades de turismo de naturaleza como excursiones, bicicleta, cabalgatas, observación de aves, flora y fauna, etc. En general, actividades que impulsen los deportes, la educación, el arte, la cultura; y actividades con oferta de servicios al público como tiendas, fruterías, productos alimentarios varios, productos para la salud, entre otros.

Queda terminantemente prohibido la apertura de negocios solamente de entretenimiento nocturno, por ejemplo, discotecas, bares, karaokes, night clubs, entre otros.

**Art. 28.- Horarios.** - Todo tipo de negocio que implique venta de bebidas alcohólicas o comida deberá respetar el horario permitido hasta las 24:00 horas con excepción de los días feriados que puede ser hasta las 2:00 horas.

**Art. 29.- Licencias.** - Todos los negocios que funcionen dentro del Recinto deberán contar con los respectivos permisos y/o licencia anual de funcionamiento, otorgados por las autoridades pertinentes. Del mismo modo, las actividades de turismo a realizarse deberán ser previamente consultados con el Comité Pro Mejoras de la comunidad.

**Art. 30.- Espacio comunitario.** - Cada negocio tendrá la responsabilidad del cuidado y mantenimiento de su espacio comunal frontal, es decir, deberá mantener limpio y arreglado cada zona en frente a donde desarrolle su actividad.

**Art. 31.- Áreas verdes.** - Todo negocio que se ubique en un terreno mayor a 100m<sup>2</sup> deberá contar con un mínimo de área verde. En case de los negocios en terrenos superiores a 200m<sup>2</sup> se destinará 20% a áreas verdes.

**Art. 32.- Retiros.** - Todo terreno que supere los 200m<sup>2</sup> deberá contar con un retiro frontal mínimo de tres metros (3 m) y con retiros laterales y posteriores con un mínimo de uno punto cinco metros (1.5 m). Estos requerimientos podrán ser modificados según las condiciones de adosamiento descritas en el anexo técnico de esta normativa (Anexo I).

En caso de que un negocio cuente con un retiro frontal de cinco metros (5 m), podrá utilizar dicho espacio para estacionamiento, siempre y cuando el espacio para estacionamiento no supere el cincuenta por ciento (50%) del retiro frontal.

**Art. 33.- Estacionamientos.** - Los negocios de hospedaje que cuentan con más de cuatro habitaciones tendrán que contar con un espacio mínimo para un estacionamiento. Los negocios de alimentos y bebidas deberán contar con un mínimo de dos estacionamientos por cada veinticinco personas.

En esta proporción el requerimiento de estacionamientos aumenta según la cantidad de habitaciones en los negocios de hospedajes y la capacidad de número de personas en los negocios de restaurantes.

En caso de que el negocio se encuentre en un espacio menor a 200m<sup>2</sup> o sea una construcción previa a esta normativa y no tenga estacionamiento, podrá ubicar a los vehículos de sus clientes en uno de los estacionamientos establecidos en la Comunidad.

## **Capítulo V**

### **Normas de convivencia comunitaria**

**Art. 34.- Actividades prohibidas.** - Considerando el Reglamento Interno de La Comuna Las Tunas que regula normas de convivencia vigente, se enfatiza en las siguientes actividades que se prohíben en el Recinto Ayampe:

- a) No se permitirá ningún tipo de ventas ambulantes en la playa.
- b) Se prohíbe el camping nocturno en la playa.
- c) No se permiten fogatas en la playa fuera de las zonas designadas.
- d) Está prohibido el ingreso de todo tipo de vehículo motorizado en la playa.
- e) Dentro de la zona poblada no se podrá superar los 15km/h.
- f) Está terminantemente prohibido construir cabañas de uso personal o privado en la playa.
- g) No se permitirá el uso de espacios públicos (parque, áreas recreativas, playa, estuario) para ningún tipo de actividad nocturna que genere ruido)

**Art. 35.- Contaminación acústica.** - Cada vivienda o negocio no podrá emitir ruidos o sonidos que superen los sesenta (60) decibeles.

Todo tipo de trabajo que genere sonidos fuertes, maquinaria de construcción, motosierras, bombas, entre otros, solamente podrá realizarse entre las 9:00 a 17:00 horas.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

PRIMERA. - Vigencia.- Esta normativa está vigente a partir de la fecha de su aprobación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puerto López.

SEGUNDA.- Socialización.- Esta normativa deberá ser socializada en todas las comunidades de La Comuna Las Tunas, la cual tendrá a su disposición ejemplares de esta normativa para su distribución.

Esta normativa deberá incluirse en los contratos de usufructo y/o en cualquier acto de posesión de territorio de La Comuna Las Tunas, además, de las escrituras públicas emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Puerto López que se encuentren dentro del área comunal.

### **DEFINICIONES TÉCNICAS**

### **NORMAS DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DEL RECINTO AYAMPE**

#### **ANEXO I**

**ADOSAMIENTO VIVIENDAS.-** Construcción unida o próxima a otra construcción. Condiciones para el adosamiento:

Lotes con frentes menores a diez metros (10 m).- Dichos lotes podrán adosarse a los laterales siempre y cuando tenga en sus medianeras colindantes construcciones previas ya adosadas. Dicho adosamiento tendrá derecho a ser igual o menor al del vecino respectivo en la medianera. En cuanto al retiro frontal, este podrá hacer caso omiso al mismo únicamente cuando existan construcciones previas que ya tengan esta condición hacia la calle.

Lotes con área de superficie menor a doscientos metros (200 m).- Dichos lotes podrán manejar las condiciones de retiros a favor de un adosamiento por dos de sus lados a elección del proyecto, siempre y cuando se de prioridad a adosamientos previos con vecinos. Los lados restantes deberán cumplir las condiciones de retiros y áreas verdes dispuestas en la norma.

Lotes con área de superficie superior a doscientos metros (200 m).- Dichos lotes podrán adosarse únicamente en áreas que no superen los cinco metros de superficie, siempre y cuando exista previo consentimiento o adosamiento previo con el lote colindante. Se deberá respetar el retiro frontal de tres metros de espacio.

**ADOSAMIENTO NEGOCIOS:** En negocios el derecho de adosamiento podrá hacer efecto sólo en las circunstancias descritas a continuación:

Lotes con frentes menores a diez metros (10 m).- Dichos lotes podrán adosarse a los laterales siempre y cuando tenga en sus medianeras colindantes construcciones previas ya adosadas. Dicho adosamiento tendrá derecho a ser igual o menor al del vecino respectivo en la medianera. En cuanto al retiro frontal, este podrá hacer caso omiso al mismo únicamente cuando existan construcciones previas que ya tengan esta condición hacia la calle.

Lotes con área de superficie menor a doscientos (200 m).- Dichos lotes podrán manejar las condiciones de retiros a favor de un adosamiento por dos de sus lados a elección siempre y cuando que los lados restantes cumplan las condiciones de retiros y áreas verdes.

Lotes con área de superficie superior a doscientos (200 m).- Dichos lotes podrán adosarse únicamente a cualquiera de sus laterales en áreas que no superen los cinco metros de superficie, con el previo consentimiento del vecino que comparte la medianera. En cuanto al retiro frontal, este podrá adosarse a la línea de fábrica hasta en un setenta por ciento (70%) del frente siempre y cuando existan construcciones previas en la misma frentera que ya tengan esta condición hacia la calle. Dichos adosamientos únicamente son permisibles a nivel de planta baja o en su defecto a un máximo de cuatro metros (4 m) de altura.

**CAPACIDAD DE CARGA (DENSIDAD).**- La densidad se encuentra directamente relacionada con la capacidad de carga admisible. La capacidad de carga admisible es la población ideal que se encuentra en equilibrio en un hábitat o área determinada. La densidad será normada de acuerdo a la zonificación.

**COEFICIENTE DE USO DEL SUELO.**- Es la proporción de la construcción con respecto al tamaño de terreno que se determina según el siguiente cuadro:

<b>AREA DE TERRENO M2</b>	<b>AREA ACENTAMIENTO BASE (porcentaje de construcción desde su base)</b>
Área menor a 150m	Máx. 50%
Área de 151m a 300m	50% - 40%
Área de 301m a 500m	40% - 30%
Área de 501m a 800m	30%-20%
Área superior a 801m	20% -10% Máx. (250M2)



**EDIFICACIONES EN ZONA DE MONTAÑA (Z8).**- Se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales. Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirá las obras de drenaje y estabilización. En general, la construcción tendrá que minimizar su impacto visual y se mimetizará en las montañas, así como evitará el bloqueo de vistas con los terrenos aledaños.

Para área de construcción, se establece un tamaño máximo de dos pisos de construcción a una altura máxima de cinco punto cinco metros (5,5 m).

Los materiales permitidos y fomentados son materiales locales como bambú, madera, entre otros. Los materiales no permitidos son vidrios reflectantes, los techos de aluminio que deben ser pintados para evitar el impacto de las aves, entre otros.

Está terminantemente prohibido cortar las montañas. Esto incluye establecer una inclinación mínima aceptable para la construcción, si la montaña es inferior al 10% de inclinación se le permite cortar sólo el área de construcción. Si la inclinación es superior al 10%, entonces no es permitido cortar la montaña y se deben usar columnas, y/o construir dentro de la pendiente de la montaña.

Cabe recalcar que está prohibido quemar árboles y se fomentará a los residentes a plantar árboles locales.

**LÍMITES DE IMPACTO AMBIENTAL A LA CUBIERTA DE SUELO.**- Siendo los impactos negativos más importantes, la alteración de la cubierta del suelo, la excavación superficial, los raleos y otras talas, el cercado de terrenos y la construcción de veredas, se aplicarán por parte de las constructoras y los habitantes, las siguientes normas:

- Limitar la limpieza de la cubierta del suelo a malezas, protegiendo los hijuelos y plantas en proceso de crecimiento, de las especies mencionadas en el ítem 11.3;
- Limitar el acceso de maquinaria pesada y el almacenaje de materiales, a fin de evitar la compactación del suelo;
- Cercar los terrenos parcelados con plantas para mantener en forma parcial la vegetación secundaria existente, a fin de que actúen como semilleros volantes para el semillero establecido; se admitirá únicamente antepechos de altura no superior a sesenta centímetros.

Están actualmente aprobadas por el Comité Pro-Mejoras Ayampe, por la Comuna Ancestral Las Tunas y el GAD de Puerto Lopéz.