EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ESPEJO

ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Año III - Nº 1780 - 267 páginas
Quito, martes 7 de diciembre de 2021

REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (..) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de ia autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

Que, el artículo 3, numeral 1, Ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, "Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución, establece que: "es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización".

Que, el artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay.

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

Que, el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho a! agua, la alimentación, la educación, ia cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;

Que, el litera! **I)** del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”;

Que, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el artículo 226 de la Constitución consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la !ey. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución,

Que, el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación.

Que, el artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 Ibidem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;

Que, la Constitución en el numeral 6 del artículo 261 establece que: “El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.

(...)”

Que, el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”.

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin prejuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 275 de la Constitución establece que: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

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

Que, el Art. 285 de la Constitución de la República establece como objetivos específicos de la política fiscal el financiamiento de servicios, inversión y bienes públicos, la redistribución del ingreso por medio de transferencias, tributos y subsidios adecuados, la generación de incentivos para la inversión en los diferentes sectores de la economía y para la producción de bienes y servicios, socialmente deseables y ambientalmente aceptables;"

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

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

Que, el artículo 389 de la Constitución establece que: "El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión

Que, el artículo 390, de la Constitución señala: Los riesgos se gestionarán bajo e! principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de ias instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor

capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

Que, el artículo 415 de la Constitución señala que el "Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y partícipativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante e! establecimiento de ciclo vías.";

Que, el sistema y órganos de seguridad pública, y los órganos ejecutores, establecidos en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, señala en los artículos 11, literal d) la prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales.

Que, en el artículo 24, del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado determina los comités de operaciones de emergencia (COE) son instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a ía reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastres.

Que, mediante resolución N° 142-2017 de la Secretaría de Gestión de Riesgos, emitió el Manual del Comité de Operaciones de Emergencias (COE), en el número 3.1 del manual del Comité de operaciones de emergencia COE contenido en la resolución N° SNG-142-2017 define a la emergencia como “Un evento que pone en peligro a las personas, los bienes o a la comunidad de los servicios en una comunidad y que requiere de una respuesta inmediata y eficaz a través de las entidades locales.”; y que en e! número 3.2 La calificación para e! nivel de evento o situación peligrosa es un índice de calificación del grado de afectación o de posible afectación en el territorio, la población, los sistemas y estructuras, así como la capacidad de las instituciones para la respuesta humanitaria a la población afectada.

Que, el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).”;

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regulare! uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas;

preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del COOTAD, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde; “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre ia materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del COOTAD señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para !o cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales {...)”;

Que, el literal y) del artículo 87 del COOTAD establece que al concejo metropolitano le corresponde; “Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)”;

Que, el artículo 147 del COOTAD establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno

central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar ei acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad

Que, el COOTAD, Art. 169.- Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria. - La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para eí efecto se requerirá un informe que contenga lo siguiente:

a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero;
b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y,

Las medidas de compensación consistirán en !a creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o eí aumento de alícuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios.

Que, en el artículo 323 del COOTAD se determina que; “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por et órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicíonalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural - La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;

b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,

c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.

Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, en ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución, el Ministerio de Agricultura emitió la resolución en acuerdo ministerial No. 214, de fecha 3 de diciembre del 2019, donde estableció el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo, en sus artículos 1,2,3,4,5, a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario

a suelo de expansión urbana o zona industrial: en el artículo 3 señala como requisitos y anexos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará a la solicitud, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal I) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: "Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa".

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: "Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública".

Que, el informe de existencia ecosistemas frágiles, en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a ¡a Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente y Agua), para que, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles.

Que, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública;

Que, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de ios gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con Los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: "1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo loca!; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos

descentralizados: “1. Participaren el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestarla cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las inten/enciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto.

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior. Nota: Artículo agregado por Disposición reformatoria única, numeral 6 de Decreto Ejecutivo No. 58, publicado en Registro Oficial Suplemento 36 de 14 de Julio del 2017.

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública,

se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio cíimático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales. Y en el artículo 49.- Preeminencia de la producción y mano de obra nacionales. - Las entidades, sujetas a! Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas elaborarán sus programas y proyectos de inversión pública; privilegiando la adquisición de bienes y servicios nacionales que refuercen los encadenamientos productivos de la localidad o zona donde deba ser ejecutado el programa y/o proyecto; la incorporación de mano de obra nacional; la desagregación tecnológica y que ofrezcan las mejores condiciones para la transferencia tecnológica en caso de referirse a bienes o servicios importados.

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

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a tos espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de ios otros niveles de gobierno.”;

Que, el artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

Que, el artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”;

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de ios Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;

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

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: " (...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo."; y, para el efecto tendrá la atribución: "Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en eí ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.";

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, sustituye la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS por el siguiente texto: “Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizaralguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención";

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Eí Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante ¡os mismos procedimientos particípateos y técnicos previstos en ¡a ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;

Que, los artículos 13 y 14 de! Reglamento a ¡a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Pian de Uso y Gestión del Suelo ios Contenidos de! componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 deí Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en ei componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala ias consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de !a atribución que le confiere el literal b) dei artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Que, el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial vigente, mediante resolución del Concejo Municipal No. 01 en acta No. 01, de fecha 9 de marzo del 2015, fue actualizado, por tanto, en cumplimiento a la Quinta Transitoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso, Gestión del Suelo, el Gobierno Autónomo

Descentralizado del Cantón Espejo, mediante la presente ordenanza, se adecúa el PDOT vigente a las ordenanzas correspondientes y al estado de excepción. Sin embargo, en el caso de realizar alguna, intervención que según la normativa vigente requiera de un Plan parcial, se aprobará previo a iniciar dicha intervención.

Que, el PDyOT 2015-2035 se encuentra vigente la visión de futuro y los objetivos a largo plazo con algunas reformas, según Resolución No. 036 de fecha 15 de marzo del 2018 en Acta No. 007, del Concejo Municipal de Espejo, se aprobaron los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo "Toda una vida", al PDyOT 2015-2035 del cantón Espejo, según el inciso tercero del Art. 6 de la Ordenanza de Aprobación del PDyOT 2015-2035 del cantón Espejo en concordancia al Art. 57 literal e) del CÓOTAD.

Que, se actualizó y aprobó el modelo de gestión del PDyOT 2015-2035, con Resolución en Acta No. 003-2020 en la Tercera Sesión Extraordinaria del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Espejo del 15 de mayo del 2020; donde se incluyeron el nuevo Plan de Gobierno Municipal 2019-2023, se articuló con los ODS, se añadieron las políticas y acciones de la Agenda de Igualdad, el Cambio Climático y la gestión de Riesgos, en el marco de ia Pandemia COVID19 y se cuenta con el acta y resolución favorable del Consejo Cantonal de Planificación del GADM-Espejo de fecha 11 de mayo del 2020.

Que, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo, normar y regular el régimen administrativo deí suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural, conforme ei estado de excepción y emergencia Sanitaria COVID-19, actualmente vigente.

Que, el Reglamento Sanitario Internacional (RSI), tiene como propósito proteger la salud pública, previniendo la diseminación de enfermedades, estableciendo la población de los países de modificación a la OMS todos los eventos que ocurran en su territorio y que pueda constituir una emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General declaró el brote de coronavirus COVID-19 como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y salvar

vidas; fecha en que la Ministra de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial N°. 00126-2020 resolvió "Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población"

Que, el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COE-N) fue activado el 13 de marzo del 2020, presidido por el Sr. Vicepresidente de la República Otto Sonnenholzner, para tratar la alarma que se ha presentado por la presencia del COVID-19, en cumplimiento al artículo 24 de del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado que determina que los Comités de Operaciones de Emergencia son: “instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastre. Los comités de Operación de Emergencias (COE), operarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implica la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico, como lo establece el artículo 390 de la Constitución de la República. Existirán Comités de Operaciones de Emergencia Nacionales, Provinciales y Cantonales para los cuales ¡a Secretaria Nacional Técnica de Gestión de Riesgos normará su conformación y funcionamiento”.

Que, mediante Decreto Ejecutivo N° 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República Lenin Moreno Garcés declara el estado de Excepción por calamidad pública en todo e! Territorio Ecuatoriano, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud.

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueves meses después del inicio de la gestión de las Alcaldesas y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes citado.

Que, la Declaración de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de 9 de abril de 2020, expresa que el COVID-19 y derechos humanos ante los problemas y desafíos deben ser abordados con perspectiva de derechos humanos y respetando las obligaciones internacionales.

Que, mediante esta Ordenanza se adecúan las ordenanzas al PDyOT 2015-2035, y al PUGS, con el Acta No. 02-2021 y Resolución favorable del Concejo Cantonal de Planificación, de fecha 22 de febrero del 2021, según registros de la socialización de este instrumento.

Que, se realizó la articulación del PDyOT 2015-2035 y la socialización del PUGS, con otros niveles del Gobierno, de la Provincia del Carchi, de las Parroquias la Libertad, San Isidro y El Goaltal durante el proceso de construcción del PUGS; y está plasmado en la matriz de Articulación del PDyOT 2015-2035 con los otros niveles de Gobierno.

Que, en el marco de ¡a rendición de cuentas 2020 y elaboración de los presupuestos participativos 2022, se realizó la evaluación al PDyOT 2015-2035 y el cumplimiento de metas.

Que, se cuenta con otros instrumentos de Planificación como son el Plan de Gestión de Riesgos para el cantón Espejo y el Plan Institucional del Municipio de Espejo.

Que, el cantón Espejo, los Centros Urbanos y Asentamientos Humanos en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado, requiere de una planificación que se

encuentre regulado el uso y gestión del suelo, mediante una normativa urbana coherente, que propicie un Cantón inclusivo, igualitario, equitativo; que garantice un Cantón de derechos y el derecho a ia ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales; vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente; y,

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional, expide la siguiente:

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO

TITULO I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBTITULO i

GENERALIDADES

Art.1.- Objeto. - El presente título tiene por objeto aprobar la actualización de las acciones públicas y privadas en el territorio, a través del conjunto de disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de obligatorio cumplimiento, en virtud de las directrices del desarrollo y modelo territorial determinadas en Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo.

Art.2.- Ámbito de aplicación. - El presente título de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Espejo.

Art.3.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de iineamientos para la materialización de! modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; Ordenanzas Municipales, Reglamentos y otras normas legales vigentes.

Art.4.- Principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo se rige por los siguientes principios:

a)Equidad y justicia social;
b)Participación democrática;
c) Redistribución justa de las cargas y beneficios;
d)Corresponsabilidad;
e)Respeto a las diferentes culturas;
f) Derecho a la Ciudad y naturaleza;
g)Función social y ambiental de la propiedad;
h)Garantía de la soberanía alimentaria, la productividad y la sustentabilidad;
i) Gobernanza y ciudadanía; y,
j) Gestión de! riesgo a desastres y adaptación ai cambio climático.

Art.5.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de! Cantón Espejo, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y seguro, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

Art.6.-Principios del Ordenamiento Territorial y Planeamiento de Uso y Gestión del Suelo. - Los principios rectores para el Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo son los siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOOTUGS:

a) **La sustentabilidad.** - La gestión de las competencias de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso del Suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
b) **La equidad territorial y justicia social.** - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
c) **La autonomía.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo ejercerá sus competencias de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
d) **La coherencia.** - Las decisiones respecto del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
e) **La concordancia.** - Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones a nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
f) **El derecho a la ciudad.** - Comprende los siguientes elementos; El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad

en condiciones de igualdad y justicia. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. La función social y ambiental de ¡a propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

g) **La función pública del urbanismo.** - Todas las decisiones relativas a la Planificación y Gestión dei Suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y a! disfrute del patrimonio natural y cultural.

h) **La distribución equitativa de las cargas y beneficios.** - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que io desarrollen.

SUBTITULO II

DIMENSIONES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

Art.7.- Dimensiones Estratégicas deí Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en las siguientes dimensiones estratégicas:

a)Espejo sostenible y ecológico.

b)Espejo turístico y agro-productivo.

c)Espejo equitativo (humano), cultural y patrimonial.

d)Espejo planificado

e)Espejo democrático: Gobierno de cercanía

Art.8.- Espejo Sostenible y Ecológico. - La dimensión estratégica “Espejo Sostenible y Ecológico" asegura los derechos de la naturaleza, !a protección, preservación y conservación del patrimonio natural, especialmente de bosques y áreas protegidas. Además, el direccionamiento estratégico orientado a la preservación de recursos hídricos, cuyo aprovechamiento debe ser, principalmente, para la captación de agua para consumo humano, riego, que garantice la seguridad alimentaria de la población; recursos hídricos que además constituyen recursos fundamentales de ía actividad turística,

Es primordial ía generación de estrategias para la mitigación, adaptación e innovación de la construcción de las ciudades donde se pueda habitar, cultivar, relacionarse a través de vínculos entre ¡as actividades económicas, urbanas, ambientales que permitan el desarrollo social equitativo, todo esto permitirá preservar recursos naturales para que los servicios apuntalen el desarrollo urbano, la residencia urbana, la adaptación al cambio climático y la seguridad y soberanía alimentaria.

Art.9.- Espejo Turístico y Agro-Productivo.- La dimensión estratégica “Espejo Turístico y Agro-Productivo” como elemento turístico asegura la promoción y fortalecimiento, el desarrollo de la actividad turística en el Cantón, impulsando uno de sus grandes potencialidades, la Reserva Ecológica El Ángel que es parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, alberga en su interior a lagunas, ecosistemas, biodiversidad, tradiciones e historia relacionada con uno de los pueblos más prominentes de los indígenas y del Ecuador: Los Pastos.

Como elemento Agro-Productivo es dinamizador del desarrollo local, capaz de estimular el desarrollo económico equilibrado y dinámico, generando redes productivas y comerciales que

permitan diversificar la producción y saliar del sector primario al sector secundario y terciario, con una visión territorial y de inclusión económica y social, garantizando el acceso al empleo digno, se incentive el emprendimiento, mediante mecanismos de articulación para la dotación de infraestructura productiva y equipamiento urbano con un ambiente adecuado para nuevas inversiones.

Art.10.- Espejo Equitativo (Humano), Cultural y Patrimonial.- La dimensión estratégica "Espejo Equitativo (Humano), Cultura! y Patrimonial" busca promover el desarrollo de un Cantón que respeta los derechos individuales y colectivos mediante el acceso a servicios básicos, acceso a trabajo digno, acceso a seguridad, y equidad, un Cantón que permite la convivencia ciudadana con la percepción de protección y seguridad y proteger y potenciar las manifestaciones culturales, bienes patrimoniales tangibles e intangibles y sitios arqueológicos del Cantón, con la finalidad de difundir y lograr la concienciación de los diversos actores involucrados, sobre la importancia y preservación del patrimonio cultura! para beneficio de las presentes y futuras generaciones.

Art.11,- Espejo Planificado. - La dimensión estratégica "Espejo Planificado" está relacionada con el sistema de asentamientos humanos, energía, movilidad y telecomunicaciones, así como también con el eje de gestión integral del riesgo. Es concordante con los objetivos de desarrollo cantona, la Ordenación Territorial y la Planificación Física, es fundamental para e! desarrollo urbano armonioso. El crecimiento de la ciudad, de su perímetro urbano, la dotación de infraestructura urbana y rural, de equipamientos para generar condiciones para la facilitación de servicios educativos, de salud, etc., así como la construcción y equipamientos para los servicios de agua potable, salubridad, gestión de desechos, entre otras., merecen toda la atención de los gobiernos locales. Se trata de aspectos que contribuyen a la superación de la pobreza por necesidades básicas insatisfechas y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Art.12.- Espejo Democrático: Gobierno de Cercanía.- La dimensión estratégica "Espejo Democrático: Gobierno de Cercanía", está relacionado con la necesidad de contar con gobiernos y gobernantes de cercanía que desarrollen profunda empatia con la comunidad, desarrollen nuevos liderazgos para garantizar la alternancia democrática en sus territorios, generando para ello institucionalidad que se fortalezca y actúe en alianza (ODS 17) público-público; público-privadas para la ejecución de proyectos que potencien la producción, la generación de riqueza y redistribución de la misma.

SUBTITULO III

PROPUESTA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO

Art.13.-Visión 2035.- Lograr al 2035 que Espejo sea un Cantón consciente y respetuoso de sus recursos naturales, conservados y tratados adecuadamente; con un desarrollo agro-turístico, ganadero-productivo, comercia!, con familias emprendedoras, unidas, con salud física, mental, educadas, con valores humanos y culturales; en un territorio ordenado y organizado con infraestructura, servicios básicos y equipamiento de calidad; interconectado con las parroquias y con la región norte del país, con un sistema de transporte público y alternativo que llegue a las comunidades y al sector educativo, con seguridad vial; con un modelo de gestión de sus entidades por resultados, servicio profesionalizado, de calidez y respeto a los derechos humanos ya las normativas; y una ciudadanía, democrática, participativa, propositiva e incluyente con los sectores prioritarios.

Art.14,- Ejes y objetivos estratégicos de desarrollo. - Los Ejes del Plan de Desarrollo y sus respectivos Objetivos Estratégicos se definen conforme a los componentes de estudio biofísico, socio-cultural, económico-productivo, asentamientos humanos, movilidad, energía y

conectividad y político-institucional. Los objetivos estratégicos, las políticas y las estrategias se identifican con las siglas OE, POL y EA respectivamente, acompañadas de un número de dos dígitos. Son de cumplimiento obligatorio para el sector público, y discrecional para el sector privado conforme determine el caso.

Art.15.-EJE 01, BIOFÍSICO. ■ Sustentabilidad patrimonial, cambio climático y gestión de riesgos.

a) Objetivo OE 01.- Articular acciones con otros niveles de Gobierno que permitan gestionar el manejo de los recursos naturales incorporando el fomento a la investigación, la promoción de la cultura ecológica, el control de la contaminación y la gestión de riesgos.

1. **Política POL 01**.- Promover la recuperación de las áreas degradadas y cobertura vegetal originaria y control a ¡a ocupación antrópica en áreas no destinadas para ello, incorporando más área natural para la protección ambiental y conservación con la Declaratoria.
2. **Política POL 02.-** Promover la conservación, protección, preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio natural y los servicios ambientales y turísticos, con una planificación, regulación, control de uso y gestión ambiental de forma sustentable y sostenible.
3. **Política POL03,-** Promover y garantizar protección ambiental con una adecuada planificación, regulación, control y gestión ambiental (licénciamiento) del uso y acceso a las riberas y lechos de ríos, lagos y playas de los ríos, lagunas y sus fuentes naturales.
4. **Política POL04.-** Generar manejo sustentable de cuencas hidrográficas y gestión integral de riesgos, con medidas de compensación y remediación ambiental de impactos en las áreas de conservación y reserva de agua afectadas por la silvicultura, agricultura y la explotación de recursos no renovables.
5. **Política POLOS.**- Implementar gestión integral de residuos líquidos y sólidos comunes y especiales.
6. **Política POLO6.-** Generar modelos urbanísticos que promuevan asentamientos humanos ecológicos, considerando zonas de riesgo y zonas protegidas.

b) Estrategia de articulación EA01.-Gestionar la planificación, la regulación, la zonificación, el control, la ejecución de proyectos y la educación ambiental de manera mancomunada y con otros niveles de gobierno y la comunidad organizada.

Art.16.- EJE 02, SOCIO-CULTURAL. - Reducción de brechas y agenda de igualdad.

a) **Objetivo OE02.-** Promover el acceso de la población a servicios de educación, salud, nutrición, desarrollo social, transporte y seguridad ciudadana de calidad, fomentando el rescate de la memoria ancestral, el desarrollo humano y fortaleciendo deí sistema socio organizativo.

1. **Política POL07.-** Fortalecer la cohesión social de la población vinculando a las organizaciones sociales y productivas de los asentamientos humanos fomentando el rescate de la memoria ancestral y el desarrollo humano con el conocimiento del PD y OT.
2. **Política POLO8.-** Gestionar el mejoramiento de las condiciones de infraestructura, equipamiento y tecnología en los servicios de educación, salud hospitalaria y calidad de agua.

b) Objetivo OE03.- Impulsar la igualdad de derechos, no discriminación y no exclusión de la ciudadanía, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y población vulnerable para lograr que Espejo sea un territorio cohesionado y altamente desarrollado.

1. **Política POL09.-** Implementar mecanismos para la garantía y promoción de la igualdad y no discriminación, promoviendo la corresponsabiíidad del Estado y la sociedad en el ámbito territorial
2. **Política POLIO.-** Organizare implementar los sistemas de protección integral del cantón que aseguren el ejercido, garantía y exigibilidad de los derechos consagrados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.
3. **Política POL11.-** Atención prioritaria a personas adultas mayores, con discapacidad y jóvenes con problemas de drogadicción, alcoholismo y tabaquismo del sector rural.

c) **Estrategia de articulación EA02.-** Gestionar becas, utiíes escolares, transporte para niños/as y adolescentes de escasos recursos económicos, de las Unidades Educativas del Cantón. Gestionar la firma de convenios para el apoyo de las personas adultas mayores, personas condiscapacidad, y grupos vulnerables y respeto a la equidad de género; Fomentar e¡ rescate de la memoria ancestral, Gestionar proyectos de dotación de Servicio básico.

Art.17.- EJE03, ECONÓMICO PRODUCTIVO. - Matriz productiva, reactivación económica.

a) **Objetivo OE04.-** Coordinar acciones con otros niveles de Gobierno que permitan la consolidación de un sistema económico local inclusivo y sostenible, desarrollando el fomento productivo de ios sectores: agropecuario, turístico y de comercio en el cantón.

1. **Política POL12.-** Garantizar la soberanía alimentaria y la producción sostenible para una alimentación y nutrición de calidad con una adecuada gestión ambiental, control y regulación especial del uso y ocupación del suelo, (licénciamiento)
2. **Política POL13.-** Protección y recuperación de áreas de cultivos, uso racional y tecnificado de los suelos que aseguren la soberanía alimentaria y la salud. Control y regulación en el uso y ocupación del suelo con vocación agrícola productiva y gestión ambiental (licénciamiento), de forma coordinada con otros niveles de gobierno para el fomento productivo.
3. **Política POL14.-** Producción sostenible, mediante la gestión ambiental, el control y la regulación del uso del suelo para desarrollo de actividades productivas locales, que aproveche las buenas condiciones de riego y las capacidades regionales de generación de pleno empleo y trabajo digno.
4. **Política POL15.-** Fomento productivo de !a ganadería, que le permita incentivar, tecnificar y diversificar el empleo, generar cadenas productivas con valor agregado y establecimientos para venta de servicios de forma asociativa, mediante la regulación y el control del uso y ocupación del suelo.
5. **Política POL16.-** Regular y controlar el registro de establecimientos y actividades económicas productivas extractivas mineras y forestales.
6. **Política POL17.-** Articular las necesidades de los proyectos estratégicos nacionales regionales para proveer servicios de sustento, aprovechando y facilitando el ingreso al mercado de fuentes de financiamiento que inyecten capital al sector primario y secundario para generar Ingresos por actividades productivas, manufactura y artesanía.
7. **Política POL18.-** Fomentar el sector servicios y turismo regulando el uso y ocupación del suelo con fines recreativos y actividades económicas, sin detrimento del ambiente.

b) **Estrategia de articulación EA03.-** Fomentar actividades productivas, turísticas y de generación de empleo con entidades públicas y privadas generando iniciativas y emprendimíentos locales que logren dinamizar el aparato productivo y turístico dentro de los sectores primario y terciario.

Art.18.- EJE 04, ASENTAMIENTOS HUMANOS, MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD.
- El derecho a ía ciudad y a! territorio

a) Objetivo OE 05.- Dotar a los asentamientos humanos de Infraestructuras de servicios básicos y lugares de encuentro para desarrollar actividades sociales culturales y así mejorar sustancialmente la calidad de los servicios básicos y consolidarlos, determinando sus áreas y definiendo el uso y ocupación del suelo.

1. **Política POL19.-** Contar con un plan de uso y gestión de suelo y plan urbanístico regulador para los asentamientos humanos irregulares, consolidados y dispersos con el control estricto det uso y ocupación del suelo frente a la necesidad de mejorar y acceder a la vivienda social, mitigar los riesgos naturales y antrópicos.
2. **Política POL20.-** Dotar a los núcleos urbanos infraestructura y equipamiento de modo eficiente basados en una planificación regulatoria que impulse el desarrollo urbano integral y el aumento de áreas verdes y espacios públicos.
3. **Política POL21.-** Provisión y control del servicio público de agua potable y alcantarillado, para garantizar el acceso sostenible al agua para consumo humano y el tratamiento de aguas residuales con estándares de calidad.

b) Objetivo OE06.- Desarrollar el territorio de Espejo, sobre la Base de potenciar la vialidad rural y urbana, la movilidad, el acceso a las TIC y mejoramiento de la matriz energética, fortalecer la conectividad vial a nivel del territorio, articulando un sistema efectivo de transporte, tránsito y movilidad que atienda las necesidades del sector educativo y comercial, ampliando la cobertura de mejoramiento vial y comunicación en el cantón.

1. **Política POL22.-** Ampliar la cobertura de alumbrado y accesorios en vías y espacios públicos y de la tecnología de información y telecomunicaciones promoviendo ía cultura digital en la gestión pública.
2. **Política POL23.-** Garantizar la conectividad y la dotación de infraestructura de calidad, incluyente para el uso y gestión del transporte público, alternativo, masivo y eficiente para ia movilidad integral y ordenada de las personas.
3. **Política POL24.-** Regulación y control de la renovación y chatarrización del parque automotor, asignando áreas para su uso y reduciendo los puntos generadores de contaminación y de consumo de gas.

c) Estrategia de articulación EA04.- Gestionar ante otras entidades gubernamentales y ONGs para el financiamiento de proyectos de dotación de setvicios básicos e infraestructura física y equipamiento, definiendo el uso y ocupación del suelo.

d) Estrategia de articulación EA05.- Articular un sistema efectivo de transporte, tránsito y movilidad, gestionar para la ampliación de cobertura y acceso a tecnologías de información y comunicación en el cantón.

Art.19.- EJE 05, POLÍTICO-INSTITUCIONAL. - Instituciones participativas

a) Objetivo OE07.- Generar un nuevo modelo de gestión participativo e incluyente que permita la consolidación deí trabajo entre actores sociales e institucionales, mejorando de esta manera !a administración publica, y promoviendo la participación ciudadana y su inclusión en la toma de decisiones.

1. **Política POL25.-** Fortalecer la institucionalidad con una estructura orgánica funcional de gestión por resultados, GPR, procesos y competencias y un talento humano capacitado en el manejo normativo.
2. **Política POL26.-** Fortalecer la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial implementando el sistema de información cantonal, que permita contar con una herramienta predial y catastral para identificar el territorio y las necesidades de inversión.
3. **Política POL27.-** Generar alianzas estratégicas y de participación ciudadana.

b) **Estrategia de articulación EA06.-** Generar una cultura de mejora continua en los procesos de gestión, operación y de tecnología Institucional e implementar los mecanismos de participación ciudadana.

Art.20.- Indicadores y **metas.** - Los indicadores y metas contenidos en el PDOT son datos e información de observación, consulta y cumplimiento obligatorio según sea el caso, para el sector público o privado.

El GAD de Espejo se planteó un total de 28 indicadores y 30 metas que les permitirán evaluar el logro de los objeticos planteados. La mayoría de indicadores están vinculados a la prioridad nacional y a la erradicación de la pobreza.

Art.21.- Priorización de políticas sociales para el cantón Espejo. - Para efecto de priorización en decisiones de política pública se estará a lo dispuesto en las siguientes agendas.

a) Agenda Nacional de las mujeres y la igualdad de género
b) Agenda Nacional para la igualdad de discapacidades
c) Agenda Nacional para la igualdad de nacionalidades y pueblos
d) Agenda Nacional para la movilidad humana
e) Agenda Nacional para la igualdad intergeneracional

SUBTITULO IV

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Art.22.- Seguimiento y **evaluación.** - La instancia técnica de Planificación a través de mesas técnicas conformadas por el equipo técnico municipal, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportarán anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación de acuerdo al software que esta determine para el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

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

El informe de seguimiento y evaluación del Pian de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento del alcalde, del Consejo Cantonal de Planificación; y, del Concejo Municipal del Cantón Espejo.

Art.23.- Modificación del Plan.- La Instancia Técnica de Planificación a través de Mesas Técnicas conformadas por el Equipo Técnico Municipal y sus Jefaturas, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformatoria.

Art.24.- Del informe. - Ei Informe de seguimiento y evaluación que emitirá la instancia técnica de planificación a través de mesas técnicas conformada por el equipo técnico municipal y sus jefaturas, deberá contener:

a)Determinación sucinta del asunto que se trate;
b)Fundamento;
c)Conc¡usión;
d)Pronunciamíento o recomendación;
e)Anexos; y,
f) Firma de responsabilidad

SUBTITULO V

VIGENCIA DEL PLAN

Art.25.- Vigencia. - Conforme a la visión establecida, eí Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo, tendrá vigencia a partir de su publicación en e! Registro Oficial. Debiendo actualizarse en tas circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

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

TITULO II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SUBTÍTULO I

GENERALIDADES

Art.26.- Definición. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Espejo, es un instrumento técnico y legal que forma paite de la normativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo en el ámbito urbano y rural del territorio cantonal. Tiene como objeto definir la naturaleza, la forma y las características de las intervenciones físicas que demandan las actividades humanas, en virtud de las características del territorio.

Para efecto de identificación, al Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Espejo se le denominará PUGS-E2032.

Art.27.- Objeto.- El PUGS-E2032 tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en ¡a jurisdicción del Cantón Espejo mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía y los sectores público y privado, las que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal de! cantón Espejo.

Art.28.- Componentes. - El PUGS-E2032 está contenido en los mapas, en las tablas y textos que se anexan a la presente normativa y forman parte de ella.

Art,29.-Alcance. - Las disposiciones del PUGS-E2032, se aplicarán en todo el Territorio Cantonal.

Art.30.-Jerarquía normativa. - El contenido de esta ordenanza y de sus componentes técnicos y legales están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual, en materia de uso y gestión de suelo, prevalecerán por sobre cualquier otra Ordenanza, acto administrativo o normativo Municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Art.31Vinculación jurídica.- El contenido de esta Ordenanza y de sus componentes técnicos y legales son de cumplimiento obligatorio, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración municipal como para los administrados. Las normas secundarias que se generen deberán ser concordantes con el PUGS-E2032.

Art.32.- Prelación. - Esta Ordenanza y sus componentes técnicos y legales tendrán prelación por sobre las Disposiciones y/o Resoluciones expedidas por el Concejo, Alcaldía o cualquier Instancia Municipal, que contravengan, modifiquen o disminuyan el contenido o alcance de ésta.

Art.33.- Vigencia y actualización. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Su vigencia y actualización se regirán conforme lo dispone el artículo 30 de la LOOTUGS y mediante los procedimientos determinados en esta misma Ley, en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y en el Sistema Cantonal de Participación Ciudadana.

A! inicio de cada periodo administrativo, durante el primer semestre, la Instancia Técnica Municipal de Planificación y la Procuraduría Sindica Municipal, evaluarán la gestión ejecutada con el PUGS-E2032, presentarán a alcaldía los respectivos Informes Técnico y Jurídico, en los que, de ser pertinente, recomendarán se apliquen los procesos de actualización enunciados en el primer inciso.

Art.34.- De la interpretación de la norma. - Para la interpretación de la presente Ordenanza se entenderá está en el contexto y en función a los Objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a los objetivos del PUGS-E2032.

Art.35.- Glosario. -

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Acondicionamiento: Intervención u obra de adecuación con el objeto de mejorar las condiciones de una edificación sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos de! mismo.

Actuación arquitectónica / urbana: Modo de participación de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

Adosamiento: Emplazamiento de dos edificaciones continuas en lotes colindantes, conforme a normas establecidas.

Afectación urbana: Acción que destina un terreno o inmueble en formal tota! o parcial, para obras públicas o de interés social.

AHC: Asentamientos humanos concentrados.

Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal u otro sistema para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

Alero: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

Alícuota: Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley de Propiedad Horizontal. Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación o propietario, respecto a la edificación total vendible lo cual determina igualmente derechos y obligaciones. Es una Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Altura de la edificación: Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente dei ¡ote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor, elementos de remate y mecánicos.

Altura de local: Distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de ia losa o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas debe tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

Ancho de vía: Distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área Bruta Urbanizable: Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.

Área comunal: Espacio verde, recreativo o de equipamiento, para uso de la comunidad.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas, excluyendo azoteas.

Área de circulación: Vestíbulo, corredor, galería, escalera, rampa y similares elementos que relacionan y comunican horizontal y/o verticalmente otros espacios, con funcionalidad y comodidad.

Área de Protección natural: Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesaria por la presencia de ríos, quebradas o fuentes.

Área homogénea: Unidad territorial de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias que puede ser objeto de un proceso de planificación.

Área neta Urbanizable: Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a derechos de vías, equipamientos, de protección natural y servicios públicos.

Área no computable: Área construida de locales no habitables como subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones, áreas de recolección de basura, bodegas, estacionamientos cubiertos, etc.

Área no edificable: Es aquella afectada por restricciones físicas, de zonificación o de protección natural.

Área total construida o área bruta: Suma del área de todos los espacios construidos cubiertos de una edificación, sobre y bajo el nivel natural del terreno.

Área Urbana consolidada: Es aquella que está ocupada al menos en un 50% de su capacidad.

Área Urbana: Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por las respectivas ordenanzas y donde se permiten usos urbanos, que cuentan o se hallan dentro del radio de

servicio de las infraestructuras de agua, energía eléctrica, aseo de calles, transporte publico y otros similares.

Área de suelo rural de expansión urbana: Área periférica de la ciudad y de las cabeceras parroquiales que en el futuro podrá acoger usos urbanos, según límites y períodos de incorporación determinados en la propuesta del PUGS-E2032, o según los requerimientos del crecimiento demográfico.

Área útil (neta) urbanizable: Área bruta urbanizable menos las áreas de afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas, canales de riego y otros similares.

Área útil construida: Área resultante de restar las áreas no computables del área total construida en un inmueble.

Área útil de un local: Área interior efectiva de un local o espacio sin paredes, elementos de estructura o similares.

Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Ático o buhardilla: Espacio no habitable entre una cubierta inclinada y el piso más alto de una edificación.

Auditoría ambiental: Proceso sistemático y documentado para obtener, verificar y evaluar objetivamente el cumplimiento de objetivos ambientales previamente establecidos en un proyecto arquitectónico o urbano.

Avenida: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

Bajante: Tubo o canal situado sobre el nivel del terreno para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Balcón: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente por prolongación del entrepiso.

Baño público: Espacio público, permanente o transitorio, para higiene personal.

Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen, por ello, en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Barrera arquitectónica: Elemento de una edificación o espacio que obstaculiza, dificulta o impide su utilización a personas que posean alguna discapacidad.

Basurero público: Recipiente instalado en espacios públicos para recoger residuos sólidos.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica previamente inventariada, catalogada y sujeto a protección.

Bien inmueble. - Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, de conformidad con lo prescrito en el

inciso primero del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bien mostrenco. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Bocacalle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

Borde superior de quebrada: Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.

Borde superior de quebradas: Línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los costados del cauce de un curso de agua.

Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que conforma el borde de una acera.

Buzón de correos: Elemento del mobiliario urbano para receptar documentos de comunicación o información.

Cabina y/o kiosco: Elemento del mobiliario urbano para expendio de productos cotidianos en espacios públicos, que da comodidad y protege del clima a vendedores y usuarios.

Cadáver: Cuerpo humano hasta cinco años luego de su muerte real.

Calle / camino / sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

Calzada: Parte de la vía pública entre ios bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras, para circulación de vehículos.

Canal de riego: Cauce artificial que conduce un caudal de agua para riego.

Carga accidental: Carga que soporta una estructura por su uso.

Carga permanente: Peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

Catálogo: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

Cementerio: Lugar destinado a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

Centralidad: Sitio que por sus condiciones de población, jerarquía, diversidad y número de equipamientos y actividades es considerado importante y simbólico.

Ciudad. Es un núcleo de población organizada para ¡a vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como ei entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Chimenea: Conducto para llevara la atmósfera los gases de la combustión.

Clave Catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) de! Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de !a clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para ei ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Ciclo vías: Estas vías son de uso exclusivo para la circulación de vehículos no motorizados.

Cimentación: Parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

COD: Concesión onerosa de derechos.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Para eí establecimiento de esta relación se excluirán las escaleras, ascensores y ductos. Edificabilidad básica.

Coeficiente de ocupación del suelo total {COS total): Relación entre el área útil total construida y el área del lote. Edificabilidad máxima.

Columbario: Nichos para cofres de cenizas humanas que se han cremado.

Composición familiar: Relación del número de miembros por cada familia, estimado de forma periódica a través de estudios demográficos.

Conjunto arquitectónico: Agrupación de unidades edificadas con características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones que comparten elementos funcionales, espaciales o constructivos comunes, pero pueden ser enajenadas individualmente.

Conservación urbana: Intervención para mantener los elementos constitutivos de un conjunto urbanístico.

Conservación: Intervención para mantener un inmueble.

Consolidación arquitectónica: Afianzamiento del valor y características de una edificación en deterioro.

Corredor o pasillo: Área o espacio de circulación horizontal.

COT: Categorías de Ordenamiento territorial.

Crematorio: Edificio destinado a la incineración de cadáveres.

Criptas: Conjunto de nichos o fosas de miembros de una familia o agrupación social.

Crujía: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Cuneta: Zanja en los costados de un camino o calle que colecta y conduce aguas lluvias.

CUT: Capacidad de uso de la tierra.

Datos Básicos Catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y construcciones).

Datos Cartográficos Catastrales: Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georeferenciación.

Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

Densidad Bruta: Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

Densidad de población: Es el número de personas por hectárea

Densidad neta de población: Relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derechos y acciones: Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

Derecho de vía: Afectación en una faja de terreno colindante a una vía que se destina exclusivamente a la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de la misma, la cual se mide desde el eje de la vía y es independiente del retiro de construcción que exista.

Desarrollo urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de predios y edificaciones, para conducirlas a la alcantarilla pública.

Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental: Estudio de impacto ambiental, aplicable a proyectos que están en ejecución, para identificar y determinar los efectos (en el corto plazo) e impactos (en el largo plazo), beneficiosos y nocivos, que se provoquen en el ambiente por la ejecución de ese proyecto y definir las medidas que deben aplicarse para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de medidas de mitigación, rehabilitación o recuperación del sitio afectado por los impactos de un proyecto.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados y de trayectoria continua que tiene en su interior tuberías de servicio y que conecta una o más aberturas en niveles sucesivos, permitiendo su salida y ventilación a través del mismo.

Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

Edificio comercial: El que se usa o destina para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: El usado como habitación temporal.

Edificio industrial: El usado para transformar materias primas o semi-elaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: El utilizado para habitación y actividades afines.

Edificio: Construcción transitoria o permanente que satisface necesidades del hábitat humano.

Eje urbano: Vía que agrupa actividades compatibles de jerarquía urbana.

Empresa funeraria: La dedicada a proporcionar servicios funerarios.

Entierro: Proceso de depositar cadáveres en fosas excavadas y luego cubiertas.

Equipamiento comunal: Espacio para proveer servicios sociales o públicos.

Equipamiento urbano: Espacios y/o edificaciones para servicios comunitarios.

Equipamiento: Edificación pública o privada destinada a instalaciones y actividades, que generan bienes y2 servicios o satisfacen necesidades específicas para mejorar la calidad de vida de la población.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico multidisciplinario previo a la ejecución de un proyecto para identificar y predecir los efectos -en el corto plazo- e impactos — en el largo plazo- que ese proyecto tendrá en el ambiente y determinar las medidas de mitigación que deben incorporarse a su diseño, construcción, operación y/o cierre, para minimizar o eliminar ¡os negativos y potenciar los positivos.

Escusado / inodoro / w.c.: Artefacto sanitario para evacuar desechos, con dispositivo para lavado con agua.

Esfuerzo lateral: El producido por vientos, movimientos sísmicos, u otro perpendicular al elemento que lo soporta.

Espacio de uso comunal: Espacio construido, área verde recreativa, retiro (frontal, lateral y/o posterior), o área de circulación peatonal y vehicular de uso común de los copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Equipamiento social y de servicios, Espacio o edificación: principalmente de uso público, en el que se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo. Incluye, al menos, los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Espacio Público: Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a usar, disfrutar y circular libremente, diseñados, o construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales, culturales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Espaldón: Faja lateral, pavimentada o no, adyacente a la calzada de una vía.

Estación de servicio: Establecimiento que provee bienes y servicios que requieren los vehículos automotores para su funcionamiento; incluyendo otros que se presten al usuario.

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

Estructura: Armadura de una edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

Etapa o periodo de incorporación: Período establecido para la ejecución de una propuesta de planificación en el territorio.

Exhumación: Proceso de extracción de restos humanos.

Fachada: Es el plano vertical que limita una edificación, cuando no existe retiro frontal coincide con la línea de fábrica.

Fachada: Plano vertical que limita una edificación con otros espacios abiertos, cuando no existe retiro frontal coincide con la línea de fábrica.

Follaje: Hojas y ramas de una especie vegetal, cuya forma, densidad y permanencia debe considerarse para elegir las especies utilizadas en el paisaje urbano.

Fosa común: Espacio destinado a entierros masivos.

Fosa séptica: Hoyo que recepta aguas servidas y favorece la descomposición-oxidación de los residuos sólidos.

Frente de lote: Longitud del predio adyacente a una vía, que delimita el dominio público del dominio privado y da acceso al inmueble.

Frente del lote: Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.

Frente mínimo de lote: Frente del lote establecido por la zonificación.

Fuente de agua: Elemento de equipamiento público que colecta y emana agua.

Galería: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

Gálibo: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de una estructura u obstáculo elevado.

Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

Hall: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

Hito: Elemento arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene significación y es un referente colectivo.

Incineración o cremación: Reducción a cenizas del cadáver por combustión.

índice de habitabilidad (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

índice de habitabilidad: Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS): Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

Informe vial: Certificado que contiene los datos característicos de las vías adyacentes a un predio y las eventuales afectaciones que generan en el mismo.

Inhumación Disposición de cadáveres en espacios confinados mientras ocurre su descomposición orgánica.

integración urbana: Acción para lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

Integración: Tratamiento de unificación de un conjunto arquitectónico que se aplica también a nuevas edificaciones que se incorporan a un contexto urbano existente.

Intervención: Cualquier actuación específica en un bien inmueble que sea una actividad técnica, previamente normada.

Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En él constan, entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación lineamientos generales de intervención necesaria.

Legalización arquitectónica o urbana: Procedimiento de aplicación de las medidas administrativas y de normas jurídicas y técnicas para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

Límite de uso: Número máximo de personas que pueden usar una edificación sin causar deterioro o alterar su funcionamiento.

Lindero: Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público. Límite legalmente definido entre propiedades públicas, comunales o privadas.

Línea de Fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Local habitable: Espacio cubierto de vivienda o trabajo durante períodos significativos: Incluye oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; pero no lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para su edificación y para el proceso de subdivisión.

Lubricadora: Establecimiento de venta de lubricantes y provisión de servicios de mantenimiento de automotores.

Lugar de reunión: Espacio usado por grupos de personas para efectuar actividades conjuntas de encuentro, entretenimiento, enseñanza, culto y otros.

Luminaria: Elemento que proporciona visibilidad nocturna.

Manipostería: Forma de construcción que utiliza ladrillos, piedra, cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso u otros similares, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante mortero.

Manzana: Área, en un trazado urbano, limitada por vías de uso público (calles).

Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

Marquesina: Estructura en voladizo que sobresale de la fachada en forma perpendicular como protección climática.

Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

Mausoleo: Edificación para inhumación de miembros de una familia o grupo social.

Mecánica: Establecimiento dedicado a la producción y reparación de vehículos, maquinarias o equipos, así como sus partes o piezas.

Mezzanine: Piso intermedio sobre planta baja, conectado con ella que tiene un área de dos tercios de dicha planta. Es un nivel o piso dentro de ía altura de la edificación.

Mobiliario urbano: Elemento que sirve al desarrollo de las actividades urbanas.

Mojón: Elemento del mobiliario urbano o del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación.

Monumento arquitectónico: Unidad o conjunto arquitectónico reconocido colectivamente, que posee una valoración histórico-cultural de significación.

Monumento conmemorativo y escultura: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación, mediante piezas enriquecedoras del paisaje urbano y son parte del espacio público.

Morfología: Conjunto urbano de características formales similares.

Muro / pared: Obra de albañilería formada por materiales que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

Muro de división: Elemento que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

Muro exterior: Cerramiento vertical de un edificio o predio.

Muro medianero: Muro construido perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nichos: Edificaciones superpuestas ai terreno y agrupadas en varios niveles.

Nivel de calle: Línea oficialmente establecida o existente de la cota del eje central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

Nomenclatura: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de ias calles y espacios públicos.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea nueva o complementaria a otra existente como ampliación o aumento de ía misma.

Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

Ocupante: Persona natural o jurídica que tiene la propiedad o la posesión sobre un determinado predio.

Osario: Depósito de restos óseos tras eí proceso de exhumación.

Piso: Nive! específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

Parada de bus: Espacio destinado al ascenso y descenso de pasajeros de vehículos de sen/icio público.

Parterre: Vereda o isla de seguridad central en ias vías, que divide el sentido y/o flujo de circulación vehicular y sirve de refugio a los peatones.

Pasaje peatonal: Vía de uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

Pasajes Peatonales: Son vías destinadas a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.

Pasajes semi-peatonales: Son vías destinados a uso peatonal, y uso vehicular restringido (un carril).

Patio de iluminación o pozo de luz: Espacio descubierto y rodeado por sus cuatro costados, por paramentos sólidos o ventanas.

Patio de manzana: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Pendiente positiva: Nivel de un predio cuando es superior al nivel de la acera.

Pendiente negativa: Nivel de un predio cuando es inferior al nive! de la acera.

Permiso de construcción: Es el documento otorgado por la Municipalidad para ejecutar una obra física.

Permiso de habitabilidad: Autorización que ía autoridad municipal concede para que una construcción entre en uso o en sen/icio.

Permiso o licencia de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal para ejecutar una obra física.

Piscina privada: Aquella de uso exclusivo del propietario y sus relacionados.

Piscina pública: Aquella que brinda acceso al público en general.

PIT: Polígonos de intervención territorial.

Plan de manejo ambiental: Guía de acción que forma parte de un estudio de impacto ambiental, en el que se señala las medidas de mitigación ambiental, sus objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios.

Plano Aprobado: Es el plano legalizado por la Municipalidad.

Planimetría o Planimétrica: La exactitud posicional para cartografía básica es la precisión de los objetos cartográficos no deben ser superior a 0.3 multiplicado por el denominado de la escala. (Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH). Especificaciones para mapas Topográficos. ECUADOR Instituto Geográfico Militar).

Altimetría. - La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1.5 por la precisión horizontal. (ASPRS Positional Accurary Standars for Digital Geoespacial Data, 2014)

Plataforma: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes existentes.

Portal: Superficie cubierta, limitada por pilares de soporte, para acceso peatonal o vehicular a un edificio y circulación perimetral en torno al mismo.

Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

Polígono Catastral: Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

Precio de mercado: Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

Predio: Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individua! o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

Predio Matriz: Predio que contiene dos o más predios PH y/o áreas comunales que sirven a dichos predios PH.

Predio PH: Predio que se halla declarado bajo régimen de propiedad horizontal y que forma parte de un predio matriz.

Propiedad horizontal: Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o

en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo a !o establecido en el artículo 2 del Reglamento a la **Ley de**

Propiedad Horizontal: Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelar.

Protector de árbol: Elemento que protege el crecimiento de un árbol joven.

Puerta: Vano en pared, cerca o verja, para restringir y facilitar el acceso y salida.

Reconstrucción: Intervención para reproducir las características de un inmueble que por su deterioro no es posible consolidar o restaurar, denotando su contemporaneidad.

Reconstruir: Construir parcial o total de un edificio con sus características originales.

Reestructuración urbana: Intervención para articular y vincular los elementos constitutivos de un conjunto urbano, con un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas para regularizar la configuración de lotes.

Reestructuración: Intervención para devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un inmueble, en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial, para recuperar sus condiciones de habitabilidad respetando su tipología arquitectónica, características morfológicas fundamentales y la integración con su entorno.

Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su deterioro.

Remodelación: Modificación en una edificación existente para aumentar las dimensiones o cambiar modificar y renovar sus elementos y sus usos. No se incluyen la apertura de vanos, el trazado de jardines, reparación de enlucidos, pintura, revestimientos o cubiertas.

Resguardo: Acción de defensa y cuidado de bienes urbanos.

Restauración: Intervención en un inmueble para devolver sus elementos constitutivos al estado original.

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del inmueble desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

Retiro de construcción: Distancia entre el lindero y la fachada de un inmueble, medida horizontalmente y perpendicular al lindero.

Salas de velación: Sitios destinados a rendir homenaje postumo a los fallecidos.

Salida: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa, escalera o medio de egreso de un edificio; piso o área de piso a una calle u otro espacio abierto.

Sector urbano: Área con características homogéneas en sus antecedentes, estructura de usos y ocupación de suelo, establecido para el planeamiento urbano.

Semi-vehiculares: Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal; y.

Señalización: Sistema de señales indicativas, de información, prevención, restricción de servicios.

Sitio inaccesible: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, que puede usarse en casos de emergencia y con precauciones.

Sótano: Parte de una edificación embebida bajo el nivel natural del terreno.

Sector: Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo rural: Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano: Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.Territorio cantonal que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas, ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal.

Subdivisión: Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes. Se denomina a la división de un terreno con un máximo de 10 lotes.

Subsuelo: Parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables,

Suelo no urbanizable: Área del territorio cantonal que, por sus condiciones naturales, ambientales, patrimoniales, culturales, históricas, o por su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no es parte del suelo urbano y urbanizable.

Suelo urbanizable: Área destinada a ser soporte del crecimiento urbano previsible, en el territorio establecido para la expansión urbana.

Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

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

Tanatopraxia: Método para dilatar la descomposición final de un cadáver.

Terminal de integración: Espacio donde los usuarios son transferidos de una a otra modalidad de transporte.

Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido del sistema de transporte público.

Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones según características y elementos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

Tipologías constructivas: Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Trabajos varios: Obras para el mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o conservación de un inmueble.

Transformación: Intervención para cambiar las características funcionales y formales de un inmueble.

Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Unidad: Área mínima de registro catastral para ¡os predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad Técnica Catastral: Son las áreas administrativas municipales denominadas Direcciones, Subdirecciones, Coordinaciones o Jefaturas de Avalúos y Catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario, en cada GAD municipal o metropolitano.

Unipropiedad: Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble. Es contrario a un régimen de propiedad horizontal (copropiedad).

UGH: Unidades geográficas homogéneas.

UPA: Unidades productivas agropecuarias.

UPF: Unidades productivas familiares.

Urbanización y/o Cooperativa de Vivienda, Lotización, Plan de Vivienda, Comité Pro Mejoras: Terreno aprobado por resolución para ser dividido en más de diez partes (lotes), para uso privado y público, con infraestructura básica y accesibilidad, aptos para construir de conformidad con ¡as normas vigentes.

Urbanización: Es un terreno urbano dividido en más de 10 lotes, dotados de infraestructura básica, aptos para construir.

Uso de suelo Compatible: es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder éste ninguna de las características que ¡e son propias dentro del sector delimitado. Tipo de actividad permanente complementaria, que coexiste con el uso de suelo principa! sin generar mutuas afectaciones.

Uso de **suelo condicionado o restringido:** Es aquel cuya aprobación supeditada a la aprobación Municipal.

Uso de suelo principal: Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio. Tipo de actividad permanente señalada por la zonificación como obligatorio y predominante para un inmueble.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso principal, por lo cual se prohíbe su implantación. Tipo de actividad incompatible respecto del uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación en un inmueble.

Uso del Suelo: Es el tipo de utilización asignado de manera parcial o total a un terreno o edificación, Tipo de actividad permanente asignada de manera total o parcial en un inmueble.

Uso privado: Actividad desarrollada por particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

Uso público: Actividad desarrollada por el sector público o privado en régimen de derecho público.

Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra iluminación natural y/o ventilación requeridas por un espacio interior.

Valoración masiva.- Consiste en estimar el valor comercia! de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Muitifinalitario gestionado por cada uno de los

Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercia! finalmente es entendido como el valor de mercado.

Vestíbulo: Espacio a la entrada de un edificio que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

Vía pública: Espacio para ¡a circulación peatonal y/o vehicular.

Vías arteriales: Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores suburbanos y urbanos distantes, no se permite el estacionamiento lateral y tienen acceso restringido a la propiedad aledaña;

Vías colectoras: Sin/en de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman el cantón, por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales y recreacionales. Estas vías permiten estacionamiento y acceso a propiedades aledañas;

Vías expresas: Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de iarga y mediana distancia, tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico y no admiten accesos individuales a lotes frentistas;

Vías locales: Conforman el sistema vial menor y se conectan solamente con la red colectora, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo e! estacionamiento lateral y acceso directo a lotes;

Vivienda: Es un espacio cubierto de alojamiento estructuralmente separado y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas siempre que en el momento de la investigación no se utilice totalmente con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

Vivienda de interés social. (VIS) - Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuiré! déficit habitacional de sectores populares.

Vivienda, Unidad de: Espacio habitable, provisto de instalaciones sanitarias y de cocina.

Voladizo: Es aquella parte de ia edificación que sobresale de la fachada de planta baja. Parte del piso superior de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zona: Unidad territorial administrativa del territorio del Cantón con fines de planificación, gobierno y gestión y establecida mediante ordenanza.

Zona: Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona Homogénea: Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal donde las características de dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad u otras son similares dentro del sector y permite determinar la base del valor del suelo.

Zonificación: Función o actividad determinada asignada a una porción territorial, que determina ias formas de ocupación del suelo, las condiciones de edificabilidad y los usos asignados a los espacios públicos y privados..

SUBTÍTULO II

PERÍMETROS URBANOS

Art.36.- Criterios para la definición de los perímetros urbanos del centro urbano El Ángel y las cabeceras parroquiales.- Para la definición de perímetros urbanos se estará a to dispuesto en el Artículo 20 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos emitido mediante RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Sueio.

Art.37.- Ampliación de perímetro urbano. - Para ampliar los perímetros urbanos del centro urbano y las cabeceras parroquiales, o determinar áreas de suelo rural de expansión urbana, se procederá conforme lo determinan los artículos 6, 32 y 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art.38.- Perímetro urbano de la ciudad El **Ángel.** - El perímetro urbano constituye la delimitación del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente con puntos y línea continua que divide el suelo urbano del rural.

El perímetro urbano propuesto para ciudad de El Ángel tiene una longitud de **8.942,02m** y una superficie de **214,62Ha,** delimitado por treinta y seis tres puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en el siguiente cuadro:

Tabla 1. Coordenadas del Perímetro Urbano de la ciudad El Ángel

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	841013,81	10069529,71
2	841002,46	10069321,66
3	841253,64	10069218,05
4	841226,16	10069069,67
5	841438,15	10069008,70
6	841281,87	10068655,48
7	841209,73	10068694,15
8	841028,23	10068335,47
9	840800,81	10067785,15
10	840719,78	10067774,15
11	840708,39	10067412,02
12	840664,75	10067419,46
13	840639,09	10067355,37
14	840582,14	10067394,66
15	840579,82	10067390,03
16	840688,66	10067244,41
17	840598,81	10067187,52
18	840603,77	10067152,68
19	840533,25	10067169,74
20	840518,49	10067103,77
21	840447,43	10067037,93
22	840456,00	10067765,79
23	840179,82	10067765,07

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
24	840170,33	10067889,05
25	840094,25	10067903,64
26	840105,58	10068054,99
27	839990,63	10068089,93
28	840065,00	10068167,00
29	840182,35	10068139,40
30	840206,91	10068298,91
31	839663,42	10069085,63
32	839779,49	10069526,85
33	840297,02	10069312,77
34	840628,35	10069554,40
35	840821,47	10069524,90
36	840846,40	10069560,64

a) El perímetro urbano propuesto para el barrio Ingueza tiene una longitud de **2.838,81** m. y una superficie de **16,24Ha,** delimitado por doce puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en e! siguiente cuadro:

Tabla 2. Coordenadas del perímetro urbano barrio Ingueza

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	837262,53	10071667,76
2	837171,01	10071491,14
3	837405,15	10071049,34
4	837340,02	10070938,29
5	837090,10	10071311,10
6	836821,07	10071364,42
7	836881,03	10071462,10
8	837034,26	10071460,91
9	836924,18	10071528,73
10	837013,15	10071748,40
11	837149,28	10071644,60
12	837194,90	10071701,39

Art.39.- Perímetro urbano de la cabecera parroquial San Isidro.- El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial San Isidro tiene una longitud de **6288,74m.** y una superficie de **63,51 Ha,** delimitado por veinticuatro puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 3. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial San Isidro

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	835932,59	10066547,72
2	835719,37	10066483,17
3	835833,02	10066401,67
4	835786,89	10066207,86
5	835409,99	10066362,77
6	834957,07	10065740,74
7	834780,34	10065740,08
8	834853,37	10066129,06
9	834890,95	10066235,89
10	834860,56	10066242,24

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
11	834912,70	10066452,93
12	835183,13	10066683,21
13	835033,64	10066736,49
14	835075,48	10066787,59
15	835147,30	10066713,06
16	835262,21	10066823,90
17	835236,07	10066959,69
18	835387,56	10067068,20
19	835605,83	10066867,15
20	835875,60	10067277,36
21	835891,98	10067230,13
22	836054,47	10067095,50
23	835730,80	10066766,50
24	835889,82	10066742,83

Art.40.- Perímetro urbano de la cabecera parroquial La Libertad. - El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial La Libertad tiene una longitud de **8860,11m,** y una superficie de **66,81Ha,** delimitado por cincuenta y cinco puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 4. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial La Libertad

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	840087,93	10073068,41
2	840113,24	10072603,34
3	840216,87	10072461,79
4	840246,38	10072482,43
5	840290,64	10072603,31
6	840804,44	10072515,90
7	840829,45	10072634,17
8	840924,09	10072636,44
9	840936,12	10072742,93
10	840885,19	10072743,29
11	840912,99	10072938,39
12	840750,89	10072931,33
13	840837,00	10073051,78
14	840734,68	10073073,80
15	840956,98	10073188,33
16	840807,73	10073591,46
17	840950,56	10073593,13
18	840932,47	10073418,50
19	840992,95	10073435,24
20	841016,86	10073356,01
21	840965,10	10073337,38
22	841077,32	10073074,33
23	840974,23	10072910,69
24	841088,64	10072818,30
25	841022,45	10072566,89
26	840964,14	10072584,80
27	840933,55	10072428,63
28	840833,16	10072461,14
29	840591,43	10072202,13
30	840406,56	10072251,30

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
31	840379,65	10072043,93
32	840268,01	10071774,56
33	840105,35	10071859,84
34	839946,99	10071930,83
35	839879,55	10072015,81
36	839885,79	10072115,93
37	839971,69	10072207,26
38	839948,92	10072210,49
39	839951,79	10072241,76
40	840054,53	10072278,37
41	840003,89	10072343,68
42	840041,33	10072403,23
43	840091,59	10072373,31
44	840108,24	10072385,89
45	839894,05	10072532,18
46	839871,25	10072562,65
47	839978,82	10072709,22
48	839882,34	10072778,75
49	839966,13	10072913,30
50	839858,83	10072941,49
51	839866,73	10073010,36
52	839972,14	10073005,50
53	839974,94	10073035,36
54	840038,51	10073031,79
55	840039,48	10073067,44

a) El perímetro urbano propuesto para barrio San Francisco parroquial tiene una longitud de **2064,19m.** y una superficie de **10,49Ha,** delimitado por veinte puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 5. Coordenadas del perímetro urbano del barrio San Francisco

PUNTO	NORTE (y)	ESTE (x)
1	10074045,04	840038,66
2	10073949,67	840039,99
3	10073963,35	839945,59
4	10073905,30	839935,36
5	10073905,23	839883,56
6	10073863,10	839884,00
7	10073882,92	839687,67
8	10074105,86	839776,75
9	10074109,04	839896,34
10	10074182,60	839931,87
11	10074201,47	839875,24
12	10074289,58	839941,51
13	10074270,87	839982,84
14	10074237,34	839973,65
15	10074216,63	840045,21
16	10074114,29	840072,28
17	10074161,93	840234,25
18	10074005,70	840262,98
19	10074079,54	840111,51
20	10074050,84	840101,11

b) El perímetro urbano propuesto para barrio Eloy Alfaro tiene una longitud de 1211,51 m. y una superficie de **4,86Ha,** delimitado por seis puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en ía siguiente tabla:

Tabla 6. Coordenadas del perímetro urbano del barrio Eloy Alfaro

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	837470,20	10072809,76
2	837638,12	10072360,43
3	837695,42	10072575,90
4	837628,14	10072569,59
5	837567,94	10072771,71
6	837548,30	10072852,14

Art.41.- Perímetro urbano de Gualchán. - El perímetro urbano propuesto es el centro poblado con mayor infraestructura de servicios básicos en la parroquia El Goaltal, con una longitud de **1140,06m** y una superficie de **6,36Ha,** delimitado por siete puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 7. Coordenadas del perímetro urbano de Gualchán

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	810503,53	10086671,72
2	810148,85	10086522,84
3	810119,64	10086584,98
4	810216,05	10086711,04
5	810323,98	10086720,83
6	810325,21	10086767,59
7	810460,61	10086753,72

SUBTÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art.42.-Objeto. - La presente Normativa tiene el propósito de regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, procesos de edificación, usos, formas de ocupación, procesos de habilitación y establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son competencia exclusiva y privativa del GADM-E.

Art.43.- Suelo. - Para efectos de esta normativa, es el soporte físico-material que, siendo parte del territorio de la jurisdicción del Cantón Espejo, da cabida a la implantación de diversos usos y actividades a partir de procesos que lo habilitan para cada propósito específico.

Art.44.- Utilización. - El uso y ocupación de! suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en ía forma y con ¡as limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el PUGS-E2032,

Art.45.- Clasificación del suelo. - Conforme lo determina el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo el suelo del cantón Espejo se clasifica en urbano y rural y están contenidos en el estudio base y atlas PUGS-E32 para la presente Ordenanza.

a) Suelo urbano. - El suelo urbano constituye las áreas det territorio delimitadas por los perímetros normados en la presente Ordenanza.

b) Suelo rural. - El suelo rural constituye las áreas del territorio exteriores a los perímetros normados en la presente Ordenanza.

Art.46.- Sub clasificación del suelo. - Conforme lo determinan los artículos 18 y 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el suelo del cantón Espejo se sub clasifica en:

a) Suelo urbano consolidado.
b) Suelo urbano no consolidado.
c) Suelo rural de expansión urbana.
d) Suelo rural de producción.
e) Suelo rural de protección.

La sub clasificación del suelo cumplirá con las condiciones establecidas en los artículos de la Ley citados en el párrafo primero. Su ubicación está contenida en el mapa atlas anexo a la presente Ordenanza.

Art.47.- Derechos del propietario del suelo. - Dentro de las facultades legales y constitucionales, el propietario del suelo tiene derecho a:

a) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de fraccionar y edificar, conforme a la situación, características objetivas y destino del predio de conformidad a la legislación vigente que le sea aplicable, de modo particular en relación a los usos de suelo posibles y demás limitaciones que sean establecidas por los instrumentos de ordenamiento y planificación de! cantón, es decir, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y en el PUGS-E2032, en el cual se determina la forma, el momento y las condiciones y características que se precisan para efectuar un fraccionamiento o una edificación;

b) Cuando se trate de predios que pertenezcan al suelo rural, tiene derecho a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, minera o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación; y,

c) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos y aquellos que se encuentren dentro de sectores estratégicos como la minería será considerado como suelo rural de extracción determinados en acuerdo con el Plan Nacional de! Sector Minero y de los Ministerios de Ambiente y Ministerio de Energía y Minas. El PDyOT se actualizará obligatoriamente (Reglamento LOOTUGS), 2019. Art. 8: “Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se proponga en la jurisdicción territorial se debe adecuar su PDOT a

fos lineamientos derivados de la respectiva planificación especial" (COPFP, 2019, art. 40.1).

Art.48.- Deberes del propietario de! suelo.- Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de ordenamiento territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al ambiente, de la naturaleza, (ríos, quebradas) y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

También son deberes de los propietarios de suelo, según la naturaleza del mismo, los detallados en los artículos siguientes.

Art.49.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. - Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

a) Fraccionar el suelo y edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación;

b) Respetar las fajas de seguridad de ríos, y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, y quebradas), laderas y terrenos de fuertes pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, o quebradas; que se normará en esta Ordenanza;

c) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los seivicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles;

d) Desarrollar procesos de urbanización con las debidas autorizaciones, dentro de ios plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes, equipamientos comunales y zona de protección de cauces naturales y paisaje del campo (ríos, quebradas);

e) De manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo.) así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;

f) Edificar en los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso;

g) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados, mediante cerramientos y en condiciones de mantenimiento general, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental;

h) A los propietarios de los inmuebles no edificados en proyectos aprobados en el GADM de Espejo, se gravará un recargo anual de! 2x1.000 (dos por mil) sobre el valor catastral, conforme a lo establecido en el COOTAD, artículo 507, y,

i) Se deberá dar mantenimiento integral de fachadas en ías edificaciones por lo menos cada 2 años en las festividades y aniversario del cantón y cuando el GAD Municipal se lo solicite.

Art.50.- Deberes de los propietarios de suelo rural. - Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

a) No fraccionario contraponiéndose a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, esta Normativa y los instrumentos de planificación y ordenamiento;

b) Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación de! cantón, según las características específicas de cada uso y predio;

c) En los centros poblados del área rural, de manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetarlos ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo rural; con el fin de preservar su especie, de conservar e! ecosistema (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el paisaje del campo), así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente sí se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;

d) Vincular los procesos de habilitación de suelo y edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas deí ambiente, de tal manera que se asegure el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva;

e) Desarrollar exclusivamente proyectos que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables previa autorización Municipal;

f) Respetar ¡as fajas de seguridad de ríos, y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, y quebradas), laderas y terrenos de altas pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos y quebradas.

Art.51.- Función pública del urbanismo. - El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:

a) Realizar la tutela integral e integrada para efectivizar los derechos a un ambiente sano, a la ciudad, a servicios públicos oportunos y de calidad y a un hábitat seguro y saludable para lograre! desarrollo urbano sustentable;

b) Desarrollar una planificación articulada de los territorios;

c) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías y espacios públicos, a las infraestructuras de transporte y servicios urbanos y a su mejor aprovechamiento y uso común;

d) Promover el desarrollo urbano sostenible a través de la planificación de los procesos de cambio en eí uso del suelo, para garantizar el interés general y la función social y ambienta! de la propiedad individual y pública;

e) Desarrollar y promover mecanismos para el uso sostenible de los recursos naturales y la consen/ación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del Cantón;

f) Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural; y,

g) Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos, ante los riesgos naturales o de origen antrópico.

Art.52.- Función social y ambiental de la propiedad.- La función socia! y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al desarrollo de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la regeneración de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano con enfoque intergeneracional; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos individuales, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y expresados en la presente normativa.

Art.53.- No indemnización por decisiones urbanísticas. - Las decisiones que en materia de urbanismo adopte el Municipio, que regulen ¡os usos y ocupación del suelo, no confieren derechos de indemnización sino, solo en los casos que la ley lo prevé o medie la Ordenanza que específicamente disponga lo contrario.

No existen derechos adquiridos sino en virtud de las condiciones que generan los respectivos permisos de habilitación. La mera expectativa no constituye derecho.

CAPÍTULO fl

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Art.54.- Naturaleza de los Planes. - Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales yjurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

Art.55.- Instrumentos.- Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizarán en los términos previstos en esta normativa, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Espejo, el PUGS-E2032 y adicionalmente se implementarán instrumentos que, en concordancia con los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, permitirán la planificación por sectores para un tratamiento integral.

Estos instrumentos son:

a) Plan Parcial;

b) Plan Especial; y,

c) Unidad de Actuación Urbanística.

Art.56.- Plan Parcial. - Es un instrumento de planificación intermedio entre la escala macro del Cantón y la ciudad, que se expresan en el PDOT, y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.). Tiene por objeto particularizar las necesidades de actuación en un sector determinado, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

En el Plan Parcial deberán estar claramente desarrolladas herramientas y resultados que permitan conocer la dinámica del sector inmobiliario, los procesos industriales, sociales y políticos que en su momento incidan en la realización del Plan. Son Planes Parciales los correspondientes a: Centralidades Urbanas, y Planes maestros de agua, alcantarillado y movilidad y transporte.

Los Planes Parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal con informe de la Alcaldía, son de obligatorio cumplimiento para la Administración Municipal y las personas naturales yjurídicas del Cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

Art,57.- Contenido del Plan Parcial. - Los planes parciales, subordinados al PDOT y al PUGS, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán contemplar los siguientes aspectos:

a) Determinación de usos y tipologías de edificación;

b) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes;

c) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente; y,

d) Definición del trazado y características de ¡os sistemas de infraestructura del sector.

Art.58.- Fases y etapas del Plan Parcial. - Para la impiementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado por el Concejo.

Art.59.- Cumplimiento del Plan Parcial. - Las fases y etapas para la impiementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio. La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

Art.60.- Plan Especial. - Es un instrumento de planificación que se desarrolla para complementar o modificar la planificación general y parcial, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente. Son Planes Especiales los referidos a: regeneración urbana, equipamientos y usos de suelo restringidos.

Art.61.- Contenido del Plan Especial. - El Plan Especial tiene como contenido:

a) Creación o ampliación de resen/as de suelo y desarrollo de programas y proyectos integrales de vivienda;

b) Desarrollo de los sistemas vial y de infraestructura;

c) Protección del medio natural o edificado; prevención de riesgos y mitigaciónde desastres, ejercicio de la prevención y e! control ambiental; y,

d) Desarrollo del ordenamiento, mejoramiento y saneamiento de sectores identificados como urbanos o urbanizables, entendiendo como tales exclusivamente aquellos que se identifican y delimitan en el presente documento y los planos correspondientes o en ulteriores reformas debidamente aprobadas, para su conversión en suelo urbano.

Art.62.- Procedimiento del Plan Especial. - La impiementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para los Planes parciales.

Art.63.- Unidad de Actuación Urbanística, - Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido el Plan.

Art.64.- Contenido de Unidad de Actuación Urbanística.- Los contenidos de este instrumento son:

a) Reajuste, adaptación y racionalización de alineaciones y rasantes de predios, tramos viales u otros elementos, para optimizar el aprovechamiento del espacio;

b) Ordenamiento de la edificación para el cumplimiento de las normas urbanísticas que integran los planes de desarrollo y de ordenamiento de! cantón; y,

c) Gestión del espacio urbano a partir del análisis de la oferta y la demanda.

Art.65.- Aprobación de los instrumentos de planificación. - Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial o de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales con

relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieren lugar, el instrumento se pondrá a consideración deí Concejo, que ío aprobará mediante resolución de Concejo en una sesión.

Art.66.- Mecanismos de Gestión. - Son las herramientas que puede adoptar la Administración Municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el PDyOT.

En el cantón Espejo, se definen como mecanismos de gestión ios siguientes:

a) Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos;
b) Redesarrollo; y,
c) Anuncio de proyecto.

Art.67.- Reestructuración urbana-Reajuste de terrenos. - La reestructuración urbana es una herramienta de gestión que facilita una redefinición predial y una nueva configuración físico espacial de dos o más predios.

Art.68.-Objetivos de reestructuración urbana. - Los objetivos de reestructuración urbana - reajuste de terrenos son:

a) Generar una trama urbana o rural regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viafes, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos;
b) Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica; y,
c) Determinar nuevas definiciones prediales que no supongan división de lotes, aunque si reajuste de las áreas de los predios partícipes.

Art.69.- Determinación de reestructuración urbana. - Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta ios siguientescriterios,establecidos enlos estudios de una unidad de actuación:

a) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno;
b) Justa distribución de las cargas y beneficios; y,
c) Características del proceso de urbanización de un área de expansión urbana.

Art.70.- Contenidos mínimos del proyecto de reestructuración urbana. - Elproyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

a) Las regías para ía valoración de fas tierras e inmuebles afectados por el proyecto;
b) La normativa urbanística nacional y local vigente; y,
c) Los criterios de valoración de los predios resultantes, considerando los usos previstos para aquellos.

Art.71.-Efectos del proyecto de reestructuración urbana. - Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

a) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración;
b) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización; y,
c) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el registro de ía propiedad del cantón Espejo.

Art,72.- Afectación de terrenos.- Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación urbanística.

Art.73.- Reparto de cargas. - Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaría de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art.74.- Redesarrollo.- El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una Unidad de Actuación Urbanística y reparto de cargas y beneficios y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

a) La demolición de las construcciones existentes;

b) La reordenación del suelo; y,

c) Reconstrucción de toda el área.

Art.75.- Equipamientos comunitarios en procesos de redesarrollo. - En todo proceso de redesarrollo se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% y máximo 35% (artículo 424 COOTAD) de la intervención para equipamientos comunitarios.

Art.76.- Compensación de edificabiíidad por áreas de uso público. - Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el Municipio podrá autorizar un aumento de! coeficiente de ocupación solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art.77.-Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos.- Cuando por una eminente intervención del cantón o del estado central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, la instancia municipal de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Espejo deberá realizar un estudio de los precios y costos del suelo antes de la intervención y aprobarlos mediante ordenanza con el fin de tener estos valores como referentes del precio al momento de una expropiación por utilidad pública.

Las autoridades judiciales y administrativas tomarán este valor como referencial para el pago del precio de expropiación y en ningún caso aceptarán el precio que el mercado ha impuesto al inmueble al momento de la expropiación si genera especulación,

Art.78.- Concesión onerosa de derechos (COD). - Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el GAD Municipal utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art.79.- Cambio de uso de suelo en el área urbana. - Se podrá realizar el cambio de uso de suelo en ei área urbana siempre que se cumplan ías siguientes condicionantes

a) El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad, demanda o se presente una saturación del uso determinado

b) Puede cambiarse solo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en la parte céntrica (suelo urbano consolidado) ni el suelo de protección.

c) No pueden pedir cambio de uso son los predios que soliciten uso para bares centros de tolerancia e industrial en la zona urbana.

El pago de esta COD variará de acuerdo al uso de suelo que se va a permitir, se aplicará un Porcentaje del 100% relacionado al factor por usos de suelo.

Art.80.- Autorización de incremento de suelo urbano.- Se podrá realizar incremento de suelo urbano hasta en dos pisos adicionales en ios PIT 5, 6, y 7 de la ciudad de El Ángel y un piso adicional en el resto del suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GADM un porcentaje correspondiente al incremento de suelo.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$COD(is) = (át * \quad * AUE * FA$$

COD (is) = Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de suelo

At= Área del Terreno

V =■ Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS- E2032 (Área útil que excede a la permitida por el COS Tota! y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la iocalización e incremento de edificabilidad del proyecto.

Tabla 8. Factor de ajuste (FA)

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	FA
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S,4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	0,10
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	0,20
GRUPOS	El Ángel 3ª	0,30
GRUPO 4	El Ángel 2ª	0,40
GRUPO 5	El Ángel 1ª	0,50

Art.81.- Autorización de mayor aprovechamiento en suelo rural. - Esta mayor autorización aplicará para **los** proyectos turísticos, o viviendas que sobrepasen el COS y COS Total. Son sujetos de este instrumento los siguientes PIT.

A pesar de la concesión onerosa de derechos, los proyectos turísticos no podar superar el 30% del COS y el 60% del COS Total, mientras que los proyectos de vivienda no podrán superar el doble de COS y COS total establecido para el PIT. El valor a pagar se calculará medíante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$COD(is) = Ut * \left(\frac{}{AUI}\right) * AUE * FA$$

COD (is) = Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de suelo

At = Área dei Terreno

V = Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUGS- E2032, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS-E2032 (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y queconstituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste que para todos los casos será 0.10 (10%)

Los promotores podrán beneficiarse de exoneración o rebajas en los siguientes casos:

Exoneración del 50% cuando el proyecto sea construido al menos el 50% con materiales propios del sitio. Exoneración total cuando el proyecto sea construido 100% con materiales propios del sitio.

CAPÍTULO III

EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Art.82.- Excedentes o diferencias. - Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o diferencias, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan el área original respectivamente, que conste con el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación técnica por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo a través de la instancia técnica municipal de avalúos y catastros, sea por errores de cálculo o medidas. Se entenderá por excedente, la diferencia en más y por diferencia la disminución en menos.

En los casos en los que ei título de propiedad no conste establecido con precisión ía cabida del predio y la transparencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como aproximadamente, más o menos u otras de sentido similar o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento topográfico georreferenciado (UTM-WGS84-17S) firmado por un profesional responsable y revisado por la instancia técnica municipal de avalúos y catastros, se presumirá que se trata de excedente o diferencia en menos o disminución, cuya regularización debe sujetarse a la presente ordenanza.

En ningún caso la cartografía del catastro se utilizará para el efecto de determinar excedentes o diferencias.

Art.83.- Rangos de Tolerancia.- El error técnico aceptable de medición deriva de la utilización de medios científicos y técnicos con los cuales se realiza una medición, por lo que al ser un aspecto estrictamente técnico y al contar con antecedente el pronunciamiento de los profesionales de la instancia técnica municipal de avalúos y catastros del Gobierne Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, se establece para el territorio del Cantón Espejo en el uno por ciento de la superficie en suelo urbano y el 5% en suelo rural que conste en el título de propiedad.

Art.84.- Detección administrativa de presunto excedente o diferencia.- La detección de presuntos excedente y diferencias, procederá en los siguientes casos:

En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o, en cualquier otra procedimiento administrativo indicado por parte del propietario, que involucre el acceso de cualquier dependencia municipal.

En estos casos la unidad que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, remitirá el caso a la instancia técnica municipal de avalúos y catastros, que, aplicando el margen de tolerancia, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

La presunción de excedente o diferencia en menos o disminución, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el propietario y practicada por la instancia técnica municipal de avalúos y catastros; de no ser aceptada la impugnación, el propietario se sujetará al proceso de regularización constataste en la presente ordenanza.

En caso que se haya determinado el excedente o disminución, la instancia técnica municipal de planificación notificará a! propietario con la obligación de iniciar el trámite de regularización correspondiente.

Art.85.- Determinación de linderos. - Para ¡a determinación de linderos se podrá considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como los muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

En todo caso esta determinación se realizará con un levantamiento topográfico georreferenciado (UTM-WGS84-17S) firmado por un profesional responsable y revisado por la instancia técnica municipal de planificación.

Art.86.- Autoridad administrativa competente. - El Alcalde/sa o su deíegado/a, es la Autoridad Administrativa competente para ei proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, previo informes técnicos y jurídicos,

Art.87.- Procedimiento Administrativo para regularizar excedente o disminución de áreas. - Para determinar la existencia de excedente o disminución de un bien inmueble se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Iniciativa. - La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias puede provenir directamente por solicitud del propietario, o por oficio a través de la autoridad administrativa competente o cualquier dependencia municipal que la identificara. En caso de que la iniciativa provenga del propietario, el tramite iniciara con la solicitud a la máxima autoridad ante la instancia técnica municipal de planificación, ¡a cual deberá contener la declaración juramentada notariada de no afectación a propiedad municipal ni a terceros, que no existe controversia de linderos y que lo respaldará con la firma de los colindantes; que asume la responsabilidad civil o penal que pudiere derivar del hecho y que deslinda de cualquier responsabilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, a !a petición anexará los siguientes documentos:

1. Solicitud a la Máxima Autoridad quien dispone a ía Instancia Técnica Municipal de Planificación.
2. Cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del peticionario (opcional).
3. Copia de la escritura del predio.
4. Certificado del registro de la propiedad actualizado.
5. Carta de pago del impuesto predial actualizado.
6. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable.
7. Levantamiento topográfico georreferenciado (UTM-WGS84-17S) firmado por un profesional responsable.
8. IPRUS; y,
9. Actualización catastral urbano o rural según corresponda.

b) Notificación. - Cuando a juicio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo requiera proceder a la regularización de excedentes o diferencias, la iniciativa le corresponde a la instancia técnica municipal de planificación, por lo que deberá notificar previamente al propietario para que sea quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el plazo de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requiere al propietario la presentación de la información técnica de sustento. Para efectos de notificación colectiva a los propietarios y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de ios medios de comunicación locales.

c) **Informe técnico.** - Previo a la resolución administrativa de regularización, la instancia técnica municipal de avalúos y catastros emitirá **el** informe técnico con el siguiente contenido:

1. Superficie del excedente o diferencia.
2. Valor del impuesto predial generado al predio por el excedente

Para el caso de diferencias, en el informe constarán solamente los requisitos establecidos en los literales a) y c) del presente numeral.

Art.88.- Resolución de Regularización. - El Alcalde/sa o su delegado/a, en base a ¡os méritos del expediente, ejecutara el procedimiento que se detalla a continuación:

Para efectos de ía regularización de excedentes, emitirá la correspondiente resolución administrativa, para lo cual previamente contará con el informe del señor Procurador Síndico Municipal mediante la cual dispondrá la regulariación de los excedentes; y, en caso de disminución, el trámite de aclaratoria procederá con el informe técnico de la instancia técnica municipal de avalúos y catastros.

Art.89.- Precio de la **Regularización.-** La resolución de excedentes generará al beneficiario la obligación de pagar el impuesto predial correspondiente al exedente, el mismo que será por el valor del metro cuadrado emitido por la instancia técnica municipal de avalúos y catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo conforme el avalúo del año en curso. Este pago se realizará previo al despacho de la resolución de regulariación hasta en un plazo de 60 dias, terminado el mismo, de no haberse cancelado el exedente de impuesto predial, se cargarán los intereses de ley hasta que sean cancelados.

Art.90.- De la **inscripción.** - Cancelados los valores correspondientes por concepto del excedente, esta documentación se protocolizará junto con la resolución de regularización y se inscribirá en el registro de la propiedad.

Art.91.- Gastos. - Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales y protocolización de la resolución de regularización de excedentes serán pagados por el beneficiario.

Art.92.- Prohibición para la Regularización.- No se regulariarán excedentes en terrenos o predios en zonas de protección por riesgos o ecológicas, aquellas zonas de protección de línea de alta y baja tensión, oleoductos, poliductos, gaseoductos, canales de riego; en derechos de vía o predios que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territoria! y el PUGS-E2032.

Art.93.- Catastro de terrenos. - Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del beneficiario, la instancia técnica municipal de avalúos y catastros procederá a catasírar el excedente integrándolo al inmueble origina! y procederá con la correspondiente actualización de! catastro.

Art.94.- Emisión de coordenadas. - La emisión de coordenadas es un servicio al inicio de los trámites, no significa aprobación alguna, éste pasa a ser un requerimiento interno de la instancia de planificación para el control previo, una vez que han sido aprobados por la instancia de planificación a través de las mesas técnicas se permitirá el registro de planos para actualizar el catastro y las construcciones.

Art.95.- Conflicto de linderos. - Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de Avalúos y Catastros municipal deberá registrar el área en disputa en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de **la** autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Art.96.- Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio. - Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá registraren el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.

Art.97.- Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en las escrituras.- Cuando durante el proceso de formación catastral se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente, se procederá a revisar el error técnico aceptable de medición para diferencias o excedentes de áreas que deberá ser regularizado por el GADM; en el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a ía escritura de propiedad. Este proceso deberá verificarse una vez que la formación catastral haya atravesado todos los procesos de supervisión, fiscalización y aprobación por parte del GADM.

Art.98.- Control de la gestión de excedentes. - El control de la gestión para tema de excedentes se ejecutará conforme lo dispone la Norma Técnica para la Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 del 12 de mayo del 2020.

CAPÍTULO IV

BIENES MOSTRENCOS

Art.99.-Ámbito de aplicación. - El presente capítulo norma la declaratoria de bienes mostrencos ubicados en área urbana del cantón, cabeceras parroquiales y áreas consolidadas del sector rural.

Art.100.- Objeto. - Dar cumplimiento con lo que dispone el COOTAD en cuanto a los bienes mostrencos que luego del trámite establecido en la presente ordenanza pasan a formar parte del patrimonio municipal como bienes públicos de dominio privado, y sobre los cuales se garantiza el ejercicio pleno de los derechos de dominio.

Art.101.-Definición de bien mostrenco. - Son los bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción territorial del cantón Espejo, que carecen de dueño conocido y que se encuentran abandonados, deshabitados y sin uso. Lo dicho al amparo del Art. 481 inciso quinto deí COOTAD.

Art.102.- Del beneficiario de la declaratoria de bien mostrenco. - Luego del procedimiento administrativo que estipula la presente ordenanza ios bienes declarados como tales pasarán a formar parte de los activos del GADM del Cantón Espejo bajo la categoría de BIENES DE DOMINIO PRIVADO conforme lo determina el Art. 419 del COOTAD.

La Dirección Administrativa y Avalúos y Catastros llevarán un inventario de los bienes declarados mostrencos.

Art.103.- De la identificación de los bienes mostrencos. - La identificación del bien vacante, abandonado, deshabitado, sin uso que puede ser declarado mostrenco corresponde a los servidores municipales o ciudadanos en general que indicaran por escrito el particular.

Art.104.- Del procedimiento administrativo para la declaratoria del bien mostrenco. -

a) Corresponde de oficio o a petición ciudadana iniciar el trámite a la instancia técnica municipal de planificación del GADM del Cantón Espejo.

b) Una vez que se presuma la existencia de un predio vacante, abandonado, deshabitado, sin uso que puede ser declarado mostrenco, la instancia de Planificación elaborará la planimetría georeferenciado del predio.

c) Con la Planimetría, solicitará los datos a Avalúos y Catastros,que emitirá el informe indicando si el predio consta catastrado, incluyendo ¡a clave catastral y avalúo del predio.

d) De no estar catastrado abrirá la correspondiente ficha catastral indicando que es un predio en proceso de declaratoria de mostrenco.

e) La Dirección de Planificación con los documentos antes indicados emitirá informe a el/la Alcalde/sa solicitando expresamente:

1. Se disponga realizar una publicación por tres días consecutivos en un diario de circulación en el cantón o la provincia. La publicación contendrá: ubicación, superficie, linderos, posibles propietarios, valor del predio, clave catastral y de ser necesario otros datos relevantes.
2. Que se publique en la página WEB del GADM de Espejo el anuncio de declaratoria de bien mostrenco. Será el mismo texto de la publicación realizada en la prensa,
3. Dispondrá que se fije un cartel de 1 metro de largo por 50 centímetros de ancho en el lote de terreno en proceso de declaratoria de bien mostrenco. Dispondrá fijar tres carteles en los sitios más visitados del cantón anunciando la declaratoria de bien mostrenco.

f) Transcurridos treinta días de lo antes indicado, la Dirección de Planificación remitirá expediente a Secretaría General, quien deberá emitir certificación en la cual conste que se ha cumplido con las disposiciones enunciadas en los cuatro numerales del literal inmediato anterior; certificará si existe algún reclamo sobre el procedimiento que se está desarrollando y remitirá todo el expediente a el/la Alcalde/sa, quien dispondrá se emita Informe Jurídico.

g) Una vez emitido el informe jurídico, de ser favorable, el/la Alcalde/sa remitirá el expediente a la Comisión de Legislación, para el informe de rigor previo conocimiento del Concejo Municipal.

h) El Concejo Municipal emitirá la Resolución de DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, misma que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Espejo.

Art.105.- De los reclamos. - Si alguna persona se considera afectada por la declaratoria de bien mostrenco podrá presentar su redamo a el/la Alcalde/sa dentro de los treinta días siguientes a la última publicación a la que se refiere el artículo 92 literal e) numeral 1 de la presente Ordenanza.

Si el reclamo se presenta luego de haberse emitido la Resolución de Concejo de declaratoria de bien mostrenco y la misma se encuentra protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, el reclamo deberán hacerlo los interesados por la vía judicial ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo.

SUBTÍTULO IV

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art.106.- Uso de suelo. - Se entenderá como uso de suelo lo definido en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Art.107.-Clasificación de uso de suelo. - Dentro de la jurisdicción cantonal de Espejo, se establecen como usos de suelo los siguientes:

a) Residencial (R).
b) Comercial, de servicios (C).
c) Múltiple (M).
d) industrial **(I).**
e) Equipamiento (E).
f) Patrimonial (H).
g) Agropecuario (AG).
h) Forestal (F).
i) Protección ecológica (Q).
j) Protección de riesgos (PR).

Art.108.- Residencial (R).- Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

a) Residencial de baja densidad, hasta 140 hab./Ha;
b) Residencial de mediana densidad, de 141 hasta 240 hab./Ha; y,
c) Residencial de alta densidad, superior a 240 hab./Ha.

La forma específica de ocupación que se adopte no tendrá más restricción que la relativa a la densidad resultante, que no deberá exceder la asignada al sector.

Art.109.-Comercial y servicios (C).- Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

a) Comercio barrial (CB). - Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.;

b) **Comercio sector (CS).** - Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.); y,

c) **Comercio ciudad (CSC).** - Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, íugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, etc.

Art.110.- Múltiple (M).- Uso que corresponde a áreas en las que pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo impacto, artesanía y servicios de acuerdo con las especificaciones de la zonificación correspondiente,

Art.111.- Industrial (I).- Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para ía población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

a) **De impacto bajo:** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares;
b) **De impacto medio:** Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incíuyen talieres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, etc.; y,
c) **De impacto alto:** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, piladoras, fábricas de procesamiento de cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo, etc.

Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

Art.112.- Equipamiento (E).- Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o

edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacia! equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad expresado en las Centralidades (Ver mapa Anexo).

Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

Art.113.- Patrimonial (H).- Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como uso de suelo patrimonial aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

Art. 114.-Agropecuario (AG).- Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art.115.- Forestal (F).- Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art.116.-Protección Ecológica (Q).- Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente, aplicando de forma obligatoria en el territorio de la Reserva Ecológica El Ángel el Plan de Manejo de la Reserva Ecológica El Ángel, formulado por el Ministerio de! Ambiente en el año 2015. Forma parte de este uso de suelo el bosque entregado como porcentaje de fraccionamiento de la propiedad de la familia Mora.

Art.117.-Protección de Riesgos (PR).- Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitígable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Se incluyen como zonas de amenazas naturales la presencia de inundaciones en la parroquia La Libertad sector San Antonio de Playas; en la parroquia 27 de septiembre inundaciones en el barrio San Miguel de Chabayán en el recorrido del río Bobo y en la parroquia San Isidro las acequias que se desbordan en el invierno

Art,118.- Establecimientos de comercio para adultos.- Se considera establecimientos de comercio restringido a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios y más similares.

Art.119.-Actividad minera. - Para actividades extractivas de áridos y pétreos se procederá con !a concesión onerosa de derecho de cambio de uso de suelo y se asignará la zonificación AE40000.

Art.120.-Identificación de usos de suelo. - Los usos de suelo en el cantón Espejo se clasifican en los siguientes grupos con sus correspondientes características, los cuales estarán articulados con el código CIIU vigente de rentas.

Tabla 9. Identificación de Usos de Suelo

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL - IDENTIFICACION				
DENOMINACIÓN ESPECIFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Residencial				
Baja densidad	Ciudad	Rb	R1	Viviendas de baja densidad, hasta 140 habitantes por Ha.
Media densidad	Ciudad	Rm	R2	Viviendas de densidad media, entre 140 y 240 habitantes por Ha.
Alta densidad	Ciudad	Ra	R3	Viviendas de alta densidad, de más de 240 habitantes por Ha.
Comercial y servicios				
Barrio	Barrio	CSB	CSB1	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopiadoras, cafeterías, comedores. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas
			CSB2	Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
			CSB3	Oficinas: privadas individuales hasta 120 m^2.
			CSB4	Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

USOS DE SUELO				3BANO Y RURAL - IDENTIFICACION
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Sector	Sector	CSS	CSS1	Especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatesen, antigüedades y decoración, antigüedades y decoración, , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
			CSS2	Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias 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. Distribución al detai de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes, Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción, mecánica de bicicletas.
			CSS3	Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubrícadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			CSS4	Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 5000 m^2 de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			CSS5	Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			CSS6	Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones: Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			CSS7	Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), pingpong, salas de bolos.

USOS DES	UELO U	RBANO Y RURAL - IDENTIFICACIÓN		
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Ciudad	Ciudad	CSC	CSC1	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaría liviana en general.
			CSC2	Centros de diversión A.- Cantinas, bares, vídeo bar, restobar, pool-bar, bar-restaurante, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, futbolín y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC3	Centros de diversión B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cíen metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC4	Almacenes y bodegas: 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 perecíbles.
			CSC5	Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m^2 de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda. Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 nf de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			CSC6	Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones
			CSC7	Alojamientos Extrahoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos
Adultos	Rural	CSX	CSX	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares alas de proyección para adultos.
Industrial				
Bajo impacto	Barrio	**11**	**111**	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL - IDENTIFICACION				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
			112	Talleres artesanales; pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de QHOO a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00,
			113	Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas a! trabajo artesanal domiciliario, 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 o riesgos a la salud de la población.
			114	Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
Medio Impacto	Sector	12	121	industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. 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; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.
			¡22	Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, bloqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.
			l23	No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL - IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Alto impacto	Rural	13	131	industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
			I32	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos).
			I33	No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20HOO a 6H00.
Alto riesgo	Rural	14	**14**	Industrias de alto riesgo, Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxigeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, Complejo Ambiental, laguna oxidación, planta de tratamiento de aguas servidas.
Equipamiento				
Educación	Barrio	EEB	EEB	Locales preescolares, escuelas.
	Sector	EES	EES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, Investigación, escuela - taller.
	Ciudad	EEC	EEC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos

USOS DE S			DELO U	RBANO Y RURAL - IDENTIFICACION
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENT 1 °	ESTABLECIMIENTOS
Cultura	Barrio	EKB	EKB	Casas comunales, infocentros
	Sector	EKS	EKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, hemeroteca, cinemateca, cibernarios, centros de saber comunitario
	Ciudad	EKC	EKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura
Salud	Barrio	ESB	ESB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales
	Sector	ESS	ESS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas {15 camas) Edificios de consultorios {20 u)
	Ciudad	ESC	ESC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	Barrio	EBB	EBB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Sector	EBS	EBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	EBC	EBC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,
Deportes y recreación	Barrio	EDB	EDB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivos de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Sector	EDS	EDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	EDC	EDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de moto cross, biclcrós, 4x4,
Culto	Barrio	EGB	EGB	Capillas, Templos e iglesias
	Ciudad	EGC	EGC	Catedrales
Seguridad	Barrio	EMB	EMB	UPC, bomberos, Cruz Roja
	Sector	EMS	EMS	
	Ciudad	EMC	EMC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911
	Rural	EMR	EMR	Cuarteles militares, Centros de rehabilitación, CDP
Administración pública	Sector	EVS	EVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías,
	Ciudad	EVC	EVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, registro de la propiedad, empresas públicas,
Funerario	Barrio	EUB	EUB	Funeraria, salas velación.
	Sector	EUS	EUS	Funeraria y salas velación.
	Ciudad	EUC	EUC	Parque-cementerio, crematorios, osarios, criptas
Transporte	Barrio	ETB	ETB	Paradas de bus y taxi.
	Sector	ETS	ETS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos,
	Ciudad	ETC	ETC	Terminal interprovincia! e interparroquial de pasajeros
Infraestructura	Barrio	EJB	EJB	Pozos profundos de agua potable
	Sector	EJS	EJS	Subestaciones eléctricas, antenas y torres de telecomunicaciones

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL - IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
	Ciudad	EJC	EJC	Tanques reservónos y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones
	Nacional	EJN	EJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos
Patrimonial				
Patrimonial	General	H	H	Areas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse
Agropecuario				
Agroproducción	Rural	AGP	AGP	Agroproducción con excedentes para destinar al mercado interno y externo (exportación): Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; Venta vehículos y maquinaria pesada: vivienda de productores y/o trabajadores.
Agroproducción en transecto	General	AGT	AGT	Agroproducción semiurbana: huertos familiares; Vivienda ancestral o de comunidades
Agroforestería	Rural	AGF	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, arbustos, palmas, bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales
Agro-silvo-pastoril	Rural	AGS	AGS8	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios; vivienda de productores y/o trabajadores.
Forestal				
Forestal	Rural	F	F	Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero; vivienda de productores y/o trabajadores, áreas de restauración forestal, viveros forestales,
Protección Ecológica				
Conservación Ecológica	General	QE	QE	PANE, SNAP, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos; mariposarios, orquidiarios, vivariums; franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Vivienda ancestral o de comunidades
Recuperación ecológica	General	QR	QR	Viveros, bancos de germoplasma, estaciones de investigación científica, Vivienda ancestral o de comunidades, Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento
Protección de Riesgos				
Amenazas	General	PR	PR	Zona de Protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos en masa u otras amenazas naturales
Seguridad	General	PS	PS	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas

USOS DE S UELO U RBANO Y RURAL - IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUIA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Nota	Los usos restringidos se sujetarán a la normativa específica que los regula y a informe técnico de la instancia técnica municipal de planificación sobre el condicionamiento de su cumplimiento.			

Art.121.- Formas de ocupación. - La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el PDyOT.

Para el fraccionamiento y subdivisión de un predio la forma de ocupación determina el tamaño {en metros cuadrados) y el frente mínimo del lote (en metros lineales); para la edificación en él se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las coíindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

Art.122.- Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo.- La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la definición de aprovechamientos urbanísticos que se da a los PIT (Polígono de Intervención Territorial), donde se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se determinan las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, en el que se identifican: el uso de suelo y su distribución espacial, las dimensiones mínimas de los lotes, las formas de ocupación de los predios, las alturas máximas de edificación y el porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS),

La zonificación por usos y forma de ocupación del suelo urbano y rural del cantón, se resume en la Tabla 10; tablas individuales de cada zonificación contenidas en eí articulo 126; y los mapas del atlas PUGSE-2032 que se adjuntan a esta normativa: UZU-001, UZU-002, UZU-003, UZU-004, UZU-005, UZU-006 y UZR-001.

Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece una codificación de la zonificación mediante caracteres alfanuméricos, que se añadirá al catastro para su identificación, cuyos significados son ¡os siguientes:

a) El primer carácter literal identifica el uso principal asignado al predio,

b) Los siguientes caracteres numerales expresan el lote mínimo (m^2) y la altura máxima de la edificación (números de pisos).

c) Los últimos caracteres alfanuéricos representan el COS (planta baja) y la forma de ocupación.

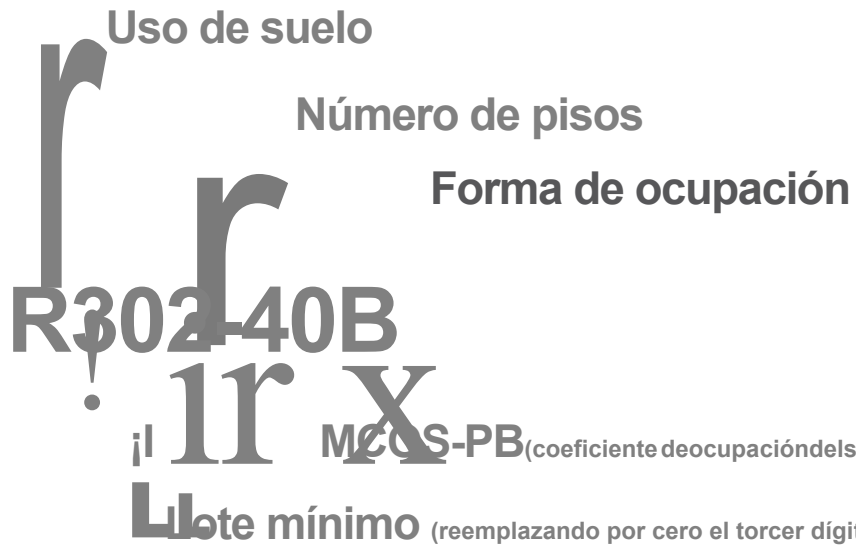


Tabla 10. Zonificación

Código zonificación	I-Q.	Uso Principal	Lote mínimo (m 2)	Frente mínimo (m.)	N° de pisos	Altura (m.)	COS (%)	S? </3 o o	Forma de ocupación Tipo	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)
R242-60D	**1**	Residencia! media densidad (Ra)	240	10	2	6	60	120	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
R362-50D	2	Residencial media densidad (Rm)	360	12	2	6	50	100	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
R363-50D	3	Residencial alta densidad (Rm)	360	12	3	9	50	150	Continua a linea de fábrica	D	0	0	0	3
R542-40C	4	Residencial media densidad (Rb)	540	15	**2**	6	40	80	Continua	C	5	0	0	3
C242-60D	5	Comercial y servicios	240	10	2	6	60	120	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
C303-50D	6	Comercial y servicios	300	10	3	9	50	150	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
CH302-60D	7	Patrimonial y comercial	300	10	2	6	60	120	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
CH302-50D	8	Patrimonial y comercial	300	10	2	6	50	100	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3

Código zonificación	I- CL	Uso Principal	M* E o E "E £ <u 0 _	Frente mínimo (m.)	N° de pisos	Altura (m.)	COS (%)	S? H OO tó	Forma de ocupación Tipo	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 {m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)
H3Q2-60D	9	Patrimonial	300	10	2	6	60	120	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
H302-50D	10	Patrimonial	300	10	2	6	50	100	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
M363-50D	11	Múltiple: Residencial alta densidad (Ral- Comercial y servicios de sector	360	12	3	9	50	150	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
E-8QA	12	Equipamiento	-	-	-	-	80	-	Aislado	A	5	3	3	3
AG60002-1A	13	Agropecuario	60.000	100	2	6	1	2	Aislado	A	5	3	3	3
AG40002-1A	14	Agropecuario	40,000	80	2	6	1	2	Aislado	A	5	3	3	3
AG25002-1A	15	Agropecuario	25.000	60	2	6	1	2	Aislado	A	5	3	3	3
AG25002-2A	16	Agropecuario	25.000	60	2	6	2	4	Aislado	A	5	3	3	3
AG60002-2A	17	Agropecuario	60.000	100	2	6	2	4	Aislado	A	5	3	3	3
AG15002-2A	18	Agropecuario	15.000	50	2	6	2	4	Aislado	A	5	3	3	3
Q2000000	19	Protección Ecológica	2.000.000	600										
F300001-2A	20	Forestal	300.000	220	1	3	2	2	Aisíado	A	5	3	3	3
Q10001-2A	21	Protección Ecológica	10.000	40	1	3	2	2	Aislado	A	5	3	3	3
PR	22	Protección de Riesgos												
Q	23	Protección Ecológica												
QH	24	Protección Ecológica												
AG2502-5A	25	Agropecuario	2.500	20	2	6	5	10	Aislado	A	5	3	3	3

Art.123.-Zonificación individualizada por PIT. - Los aprovechamientos urbanísticos par; cada PIT del cantón Espejo se detallan en las siguientes tablas de zonificación:

Tabla 11. Zonificación PIT 1

CODIGO	R242-60D
PIT	1
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Ra)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB) y sector (CSS) e Industrial bajo impacto (11).
Uso restringido	Comercial y servicios de ciudad (CSC).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	240
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	60%
COS-T	120%
Densidad (hab/Ha)	210
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Nota	Suelo urbano consolidado

Tabla 12. Zonificación PIT 2

CODIGO	R362-50D
PIT	2
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (11).
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	360
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro latera! 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	100%
Densidad (hab/Ha)	220
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 13. Zonificación PIT 3

CODIGO	R363-50D
PIT	3
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial alta densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (11).
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	360
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	3
Altura	9 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro latera] 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	150%
Densidad (hab/Ha)	330
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 14. Zonificación PIT 4

CODIGO	R542-40C
PIT	**4**
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercia! y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (11).
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	540
Frente mínimo	15 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	40%
COS-T	80%
Densidad (hab/Ha)	190
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 15. Zonificación PIT 5

CÓDIGO	C242-60D
PIT	5
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principa!	Comercial y servicios
Uso complementario	Residencial; Industrial impacto bajo (11); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	240
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	60%
COS-T	120%
Densidad (hab/Ha)	250
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Nota	Suelo urbano consolidado

Tabia 16. Zonificación PIT 6

CODIGO	C303-50D
PIT	6
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	comercial y servicios
Uso complementario	Residencial; Industrial impacto bajo (11); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	3
Altura	9 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	150%
Densidad (hab/Ha)	330
Tratamiento urbanístico	Mejoramiento integral
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 17. Zonificación PIT 7

CODIGO	CH302-60D
PIT	7
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial y commercial
Uso complementario	Residencial; Industrial impacto bajo (11); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)EquipamÍento de sector (ES), Industria de bajo impacto (11).
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	60%
COS-T	120%
Densidad (hab/Ha)	270
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo urbano consolidado

Tabla 18. Zonificación PIT 8

CÓDIGO	CH302-50D
PIT	8
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial y comercial
Uso complementario	Residencial; Industrial impacto bajo (11); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)Equipamlento de sector (ES), Industria de ba¡o impacto (11).
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	100%
Densidad (hab/Ha)	230
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Corredores comerciales para desarrollo de turismo en áreas patrimoniales

Tabla 19, Zonificación PIT 9

CÓDIGO	H302-60D
PIT	9
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial
Uso complementario	Equipamiento de sector (ES), Comercial y servicios de sector (CSS), Industria de bajo impacto (11).
Uso restringido	Comercial y servicios de dudad (CSC).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
eos	60%
COS-T	120%
Densidad	270
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo urbano consolidado

Tabla 20. Zonificación PIT 10

CÓDIGO	H302-50D
PIT	10
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial
Uso complementario	Equipamiento de sector (ES), Comercial y servicios de sector (CSS), Industria de bajo impacto (11).
Uso restringido	Comercial y servicios de ciudad (CSC).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
eos	50%
COS-T	100%
Densidad (hab/Ha)	230
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 21. Zonificación PIT 11

CODIGO	M363-50D
P!T	11
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial alta densidad (Ra)-Comerciai y servicios de sector
Uso complementario	Residencial media densidad (Rm), Industrial de bajo impacto (11), comercial y servidos de barrio (CSB) y sector $(CSS)_T$ Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial_y Servicios de ciudad (CSC).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	360
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	3
Altura	9 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
eos	60%
COS-T	150%
Densidad (hab/Ha)	330
Tratamiento urbanístico	Mejoramiento integral
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 22. Zonificación PIT 12

CÓDIGO	E-80A
PIT	12
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Equipamiento de barrio, sector y ciudad
Uso complementario	-
Uso restringido	-
Uso prohibido	-
Lote mínimo	-
Frente mínimo	-
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
eos	80%
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Nota	Suelo urbano consolidado y no consolidado

Tabla 23. Zonificación PIT 13

CODIGO	AG60002-1A
PIT	**13**
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad {CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	60.000
Frente mínimo	100 m
Numero de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	1%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	5
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 24. Zonificación PIT 14

CÓDIGO	AG40002-1A
PIT	**14**
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	40.000
Frente mínimo	80 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	1%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	5
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 25. Zonificación PIT 15

CÓDIGO	AG25002-1A
PIT	15
Clasificación del sueío	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	25.000
Frente mínimo	60 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	1%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	4
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 26. Zonificación PIT 16

CÓDIGO	AG25002-2A
PIT	16
Clasificación del sueío	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	25.000
Frente mínimo	60 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	2%
COS-T	4%
Densidad (hab/Ha)	9
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 27. Zonificación PIT 17

CODIGO	AG60002-2A
PIT	17
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla,
Lote mínimo	60.000
Frente mínimo	100 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
eos	2%
COS-T	4%
Densidad (hab/Ha)	9
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 28. Zonificación PIT 18

CÓDIGO	AG15002-2A
PIT	18
Clasificación de! suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	15.000
Frente mínimo	50 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
eos	2%
COS-T	4%
Densidad (hab/Ha)	9
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 29. Zonificación PIT 19

CODIGO	Q2000000
PIT	19
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección Ecológica
Uso complementario	-
Uso restringido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	2.000.000
Frente mínimo	600 m
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	-
Retiro frontal	-
Retiro lateral 1	-
Retiro lateral 2	-
Retiro posterior	«
eos	-
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	-

Tabla 30. Zonificación PIT 20

CODIGO	F300001-2A
PIT	20
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Forestal
Uso complementario	Recuperación Ecológica
Uso restringido	Agro-silvo-pastorial, Comercial y servicio Adultos (CSX)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300.000
Frente mínimo	220 m
Número de pisos	1
Altura	3 m
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
eos	2%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	4
Tratamiento urbanístico	Recuperación Ecológica

Tabla 31. Zonificación PIT 21

CÓDIGO	Q10001-2A
PIT	**21**
Clasificación del suelo	**Rural**
Uso principal	**Protección Ecológica**
Uso complementario	-
Uso restringido	**Equipamiento de sector y ciudad.**
Uso prohibido	**Todos los usos no enunciados en esta tabla.**
Lote mínimo	**10.000**
Frente mínimo	**40 m**
Número de pisos	**1**
Altura	**3 m**
Forma de Ocupación	**Aislado**
Retiro frontal	**5 m**
Retiro lateral 1	**3 m**
Retiro lateral 2	**3 m**
Retiro posterior	**3 m**
COS	**2%**
COS-T	**2%**
Densidad (hab/Ha)	**4**
Tratamiento urbanístico	**Conservación**
Nota	-

Tabla 32. Zonificación PIT 22

CODIGO	PR
PIT	22
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección de Riesgos
Uso complementario	-
Uso restringido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en la tabla
Lote mínimo	-
Frente mínimo	-
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	-
Retiro frontal	-
Retiro lateral 1	-
Retiro lateral 2	-
Retiro posterior	-
COS	-
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo rural de protección de cuerpos de agua, sus causes, riveras, márgenes y franjas. Esta zonificación no afecta a la totalidad del predio donde se ubique, solo afecta al suelo zonificado como tal

Tabla 33. Zonificación PIT 23

CODIGO	Q
PIT	**23**
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección Ecológica
Uso complementario	-
Uso restrinqido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	-
Frente mínimo	-
Numero de pisos	–
Altura	-
Forma de Ocupación	-
Retiro frontal	-
Retiro lateral 1	-
Retiro lateral 2	-
Retiro posterior	-
eos	-
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo de la Reserva Ecológica de El Angel, en su territorio se aplicará lo dispuesto en el Plan de Manejo de la Reserva Ecológia El Ángel, emitido por el Ministerio del Ambiente en el año 2015

Tabla 34. Zonificación PIT 24

CÓDIGO	QH
PIT	**24**
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección Ecológica
Uso complementario	-
Uso restringido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	-
Frente mínimo	-
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	-
Retiro frontal	-
Retiro lateral 1	-
Retiro lateral 2	-
Retiro posterior	-
eos	-
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo de lagunas y ojos de agua, Esta zonificación no afecta a la totalidad del predio donde se ubique, solo afecta al suelo zonificado como tal en el territorio de la Reserva Ecológica de El Angel se aplicará lo dispuesto en el Plan de Manejo de la Reserva Ecológia El Ángel, emitido por el Ministerio del Ambiente en el año 2015

Tabla 35. Zonificación PIT 25

CODfGO	AG2502-5A
PIT	25
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (|2), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y dudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	2500
Frente mínimo	20
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
COS	5%
COS-T	10%
Densidad (hab/Ha)	12
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Art.124.- Compatibilidades de usos de suelo. - La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades,

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

La determinación de las afectaciones e incompatibilidades se debe verificar en la siguiente tabla.

Tabla 36. Com Datibi idades de usos de suelo

Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
R242-60D	1	Residencial media densidad (Rm)	Comercial y servicios de barrio (CSB) y sector (CSS) e Industrial bajo Impacto (11).	Comercia! y servicios de ciudad (CSC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
R362-50D	2	Residencial media densidad (Rm)	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (11).	Comercial y servicios de sector (CSS).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.

Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
R363-50D	3	Residencial alta densidad (Ra)	Comercial y servicios de barrio (CSB) e industrial bajo impacto (11).	Comercial y servicios de sector (CSS).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
R542-40C	4	Residencial inedia densidad (Rm)	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (11).	Comercial y servicios de sector (CSS).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
C242-6QD	5	Comercial y servicios	Residencial; Industrial impacto bajo (11); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad	Todos los demás usos no anunciados a esta tabla
C303-50D	6	comercial y servicios	Residencial; Industrial impacto bajo (11); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad	Todos los demás usos no anunciados a esta tabla
CH302-60D	7	Patrimonial y comercial	Residencial; Industrial impacto bajo (11); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)Equipamiento de sector (ES), Industria de bajo impacto (11).	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
CH302-50D	8	Patrimonial y comercial	Residencial; Industrial impacto bajo (11); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)Equipamiento de sector (ES), Industria de bajo impacto (11).	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
H302-60D	9	Patrimonial	Equipamiento de sector (ES), Comercial y servicios de sector (CSS), Industria de bajo impacto (11).	Comercial y servicios de ciudad (CSC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
H302-50D	10	Patrimonial	Equipamiento de sector (ES), Comercial y servicios de sector (CSS), Industria de bajo impacto (11).	Comercial y servicios de ciudad (CSC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
M363-50D	11	Múltiple: Residencial alta densidad (Ra)- Comercial y	Residencial media densidad (Rm), Industrial de bajo impacto (11), comercial	Comercial y Servicios de ciudad (CSC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla

Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
		servicios de sector	y servicios de barrio (CSB) y sector (CSS), Equipamiento de sector y ciudad.		
E-80A	12	Equipamiento de barrio, sector y ciudad	-	-	-
AG60002-1A	13	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG40002-1A	14	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG25002-1A	15	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG25002-2A	16	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG60002-2A	17	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG15002-2A	18	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (12),	Residencial baja	Todos los usos no

Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
			comercial y servicios de barrio (CSB)	densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	enunciados en esta tabla.
Q2000000	19	Protección Ecológica	.	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
F300001-2A	20	Forestal	Recuperación Ecológica	Agro-silvo-pastorial, Comercial y servicio Adultos (CSX)	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Q10001-2A	21	Protección Ecológica	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
PR	22	Protección de Riesgos	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Q	23	Protección Ecológica	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Q	24	Protección Ecológica	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG2502-5A	25	Agropecuario	Agro-silvo-pastori!, Industrial (12), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.

Art.125.-Afectación. - La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

a) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;

b) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas;

c) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces e! frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

CAPÍTULO II

PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO

Art.126,- Definición. - La habilitación del suelo es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecúan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo de! PDOT y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, conjuntos privados y subdivisiones. En casos específicos, la habilitación puede ser resultado de procesos de reajuste de terrenos, planes parciales o proyectos especiales, así como también por la conformación de inmuebles en propiedad horizontal, siempre que tales procesos generen nuevos lotes o alícuotas, cuyo dominio puede ser transferido.

a) Urbanización: Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en más de diez lotes o solares, en Cooperativas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, planes de vivienda, Comité pro mejoras y similares, esta habilitación será autorizada por el Alcalde/sa o su delegado/a; en suelo rural

podrán aprobarse urbanizaciones si posee la autorización de la Autoridad Agraria Nacional conforme al artículo 113 de ¡a Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, para el efecto aplicará la zonificación que determine la actual ordenanza en la sección respectiva.

b) Subdivisión urbana: Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en dos hasta diez lotes, solares o parcelas, además, las que se generen por sucesión hereditaria o donación legitimaria de un lote a cada beneficiario; esta habilitación será autorizada por el Concejo Municipal en base a los Informes Técnicos y Jurídicos de la Dirección de Planificación y Procuraduría Sindica del GADM Espejo.

c) Subdivisión rural o fraccionamiento agrícola. - Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados acultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo, esta habilitación será autorizada por la Máxima Autoridad Municipal. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.

d) Integración. - Es la unión de dos o más lotes en uno mayor que cumpla con las disposiciones de esta ordenanza, sea en suelo urbanoo rural; en integraciones urbanas el lote resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal conforme lo estipula el artículo 485 del COOTAD; la integración será autorizada por el Concejo Municipal.

Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas y zonificación establecida en el PDOT. Las habilitaciones en propiedad horizontal se han de someter a las disposiciones y normativas de la Ley específica que las regula.

Art.127.-Sistema vial en procesos de habilitación del suelo.- Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por La instancia técnica municipal de planificación, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones que no sean de iniciativa publica, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor, previa aprobación de ía instancia técnica municipal de planificación.

Art.128.- Espacios verdes y áreas para equipamiento en procesos de habilitación del suelo. - Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme ai número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Esas áreas serán entregadas ai GADM-E por una sola vez conforme io establece el COOTAD, artículo 424 (con la reforma al COOTAD en su artículo 32, Registro Oficia! de fecha 21 de enero deí 2014) y deben tener una superficie no inferior ai 15% y máximo 35% de ía superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.

Teniendo en cuenta siempre los deberes sobre el uso del suelo como se io indica en la presente Normativa, especialmente sobre la protección del ambiente.

Art.129.-Excepciones. - No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

a) Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo ai interior del predio sean mayores al 30% de su superficie;
b) Cuando ei 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo deí lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente;
c) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el GADM-E otra entidad pública;
d) Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% mínimo establecido. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio ai GADM-E, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con ios comités barriales, parroquiales o su equivalente en el territorio, para su mantenimiento y cuidado; y,
e) En ios casos que un área resultante de subdivisiones anteriores requiera implementar un proyecto urbanístico respetando ia zonificación del sector, este proyecto deberá contar entre el 15% y 35% de áreas comunales y de equipamiento establecido en el artículo 424 (reformado) del COOTAD

De existir en ei sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el GADM-E podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la instancia técnica municipal de planificación, aplicando los procedimientos que determine la Ley.

La unidad municipal de Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento.

Art.130.- Redes de infraestructura. - Las urbanizaciones y subdivisiones deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro de! cronograma de ejecución del Proyecto.

Las empresas públicas o entidades encargadas de los servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

En !o que respecta a instalaciones de telecomunicaciones y energía eléctrica, toda urbanización cumplirá lo dispuesto en la Disposición General Cuarta de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones, a los Acuerdos Ministeriales No.211, de 30 de julio de 2013 y No.260 de 24 de agosto de 2015 emitidos por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable y a las aprobaciones emitidas por EMELNORTE y CNEL.

Art.131.- Lotes. - Los lotes de urbanizaciones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados al sector con una tolerancia del 10% y en una cantidad máximo del 5% del total de los ¡otes. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente - fondo debe ser máximo 1:3 urbana y 1:4 rural y no podrá ser mayor a la pendiente de 30 grados en fraccionamientos urbanos.

Art.132.-Plazos. - Las obras de infraestructura se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico y establecido en la resolución de alcaldía

Una vez ejecutado el fraccionamiento, el GADM-E recibirá las obras de vialidad e infraestructura, ¡os espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos, a través de las unidades correspondientes.

Art.133.- Proyectos en zonas de aprovechamiento de recursos naturales. - Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en e! territorio rural del Cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agro-industrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales cumplirán las siguientes condiciones:

a) Forma de ocupación: aislada;

b) Retiro frontal: 5 m;

c) Retiros laterales y posterior: 5m;

d) Porcentaje de ocupación del suelo en planta baja: 20%;

e) Porcentaje de ocupación del suelo total: 40%; y,

f) Altura de edificación: 6 m (2 pisos).

La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidadde los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con laaprobación previa de la entidad encargada del agua en el cantón. Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo

CAPÍTULO III

EDIFICACIÓN

Art.134.-Edificación. - Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. En consecuencia, toda edificación debe obtener un permiso otorgado

por !a instancia técnica municipal de planificación, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Toda edificación que se planifique deberá respetar esta Normativa sobre los deberes del propietario en el suelo rural y urbano.

Se respetará el arbolado preexistente en el predio, que se convertirá en un condicionante principal de cualquier diseño.

Art.135,- Retiros. - En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los frontales, no se permitirá ia ocupación ni la construcción de estacionamientos, debiendo tales retiros permanecer ajardinados o pavimentados, salvo excepciones contenidas en esta norma. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50 % de la dimensión del lindero a adosarse. Siempre y cuando no afecte el COS asignado.

Art.136.- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Para predios que colinden con ríos, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando las fajas de seguridad correspondientes, So que garantiza el acceso y el mantenimiento de los cauces naturales.

Art.137.-Volados. - Según los riesgos de seguridad y normativa de EMELNORTE, son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3.00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de EMELNORTE; pueden ser hasta 1.20 m. de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m. En caso que la vía sea menor a 10 m., los volados serán de 0.80 m.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3.00 metros desde la línea medianera de! predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1.50 m. en planta alta en sectores donde el retiro frontal sea igual a 3.00 m.

Art.138.-Alturas. - La altura señalada en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno, de acuerdo a lo establecido en la Normativa de Arquitectura y Urbanismo, artículos 303, 385, 386, 439 y 515 de esta Normativa.

La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3.50 ms y mínimo de 2.85 ms, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones para el proyecto, respetando la altura mínima de entrepiso establecida en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

En terrenos con pendientes de hasta el 10%, la altura se medirá en el retiro frontal y tendrá una tolerancia de hasta 1 metro, incluyendo todos los locales habitables, excepto tapa gradas, salas de máquinas y locales auxiliares ubicados en la planta superior.

En terrenos con pendientes de hasta 30 grados, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6 metros. En terrenos con

pendientes negativas la altura se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una pendiente superior a 30 grados.

La altura de la edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables. En cada volumen será posible edificar hasta dos niveles por debajo del primer nivel inferior a partir del cual se ha hecho la determinación de la altura.

En terrenos de pendiente positiva, si la topografía del terreno supera 3.00 metros sobre el nivel de la rasante de la calle, el retiro frontal puede ocuparse para garajes, accesos cubiertos o bodegas hasta un piso de altura sobre la rasante. Las escaleras y rampas de acceso podrán también ocupar los retiros frontal y lateral hasta la altura señalada; a partir de ella, respetarán los retiros. En forma recíproca, se aplicará una norma similar para terrenos con pendiente negativa.

Art.139.- Estacionamientos. - Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

Tabla 37. Requerimientos de Estacionamientos

Uso	Requerimiento	Adicional	Nota
Vivienda - 65 m^2	1 cada 2	1 por cada 8	Visitantes
De 65 a 120 m^3	1 por vivienda	1 por cada 8	Visitantes
Más de 120 m^2	2 por vivienda	1 por cada 4	
Oficinas	1 cada 50m^a	1 cada 200 m^2	
Comercio - menor o igual a 500 m^2	1 cada 25 m^2	10% área PB	Carga y
Comercio - mayor a 500 o menor o igual a	1 cada 20 m^2	10% área PB	Carga y
Comercio + 1000 m^2	1 cada 15 m^2	10% área PB	Carga y
Alojamiento	1cada cuatro		
Educación primaria	2 cada aula	4	Visitantes
Educación secundaria	5 cada aula	8	Visitantes
Educación superior	10 cada aula		
Salud	1 cada 4 camas	1 cada 10 camas	Visitantes
Salas reuniones, templos, centros	1 cada 25		
Salas espectáculos	1 cada 10		
Industria 1	1 cada 50 m^2		
Industria 2	1 cada 100 m^2		
Industria 3	1 cada 200 m^2		
Bodegas	1 cada 100 m^2		

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos y los de las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

a) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía;
b) Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente -excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad- en una profundidad de 3.00 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones
c) sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3.00 m.) de la línea de fábrica;

d) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3. Ms);

e) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;

f) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales con estructuras desmontables, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 40% del frente del ¡ote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,20 metros y máxima de 3,5 metros. En lotes menores a 200 m^2 y mayores a 120 m^2 se puede exonerar ei 50% del número de estacionamientos requeridos;

g) No se podrán modificar ¡os bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GADM-E. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a sesenta centímetros;

h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos; y,

i) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las áreas de estacionamiento en las calles o las aceras para efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Art.140.- Ocupación provisional. - Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que ¡as instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de ¡as instalaciones, sin indemnización. De este procedimiento se encargará la unidad de planificación urbana y rural, la unidad técnica de control municipal y la Comisaría.

Art.141.-Edificación industrial. - Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

a) Las industrias ¡3 e 14, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en ¡a zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación y de Gestión Ambiental, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad;

b) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de ¡a generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar ¡as industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso; y,

c) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibíes, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de ¡a Dirección de Gestión Ambiental y demás legislación y normativa correspondiente.

Art.142.-Cementerios y criptas. - Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Todo cementerio en suelo urbano contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento;

b) La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establece en este Subtítulo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales;

c) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área en criptas y bóvedas, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes, previamente calificadas y solicitadas por la unidad de la Participación Ciudadana del GADM-E; y,

d) Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art.143.-Ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios públicos y privados de uso público, de más de una planta; y en edificios privados de uso privado cuya altura sea igual o superior a 4 plantas, considerado desde el niveí de la acera.

Art144.- Transformadores. - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de ia instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija EMELNORTE y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art.145.-Construcciones sismo resistentes. - Los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones de ía Norma Ecuatoriana de la Construcción señaladas en el Capítulo XX de la presente Ordenanza, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

De no existir normas expresas sobre una materia específica, en relación al análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con ¡as prácticas de la ingeniería estructura! a nivel internacional, expresadas en normas y códigos de países con características sísmicas similares a las nuestras.

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art.146.- Protección contra incendios. - Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluso de ampliación o remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras. Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.

Art.147.- Taludes. - Cuando un lote límite con un talud mayor a 30° la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior. Esta longitud podrá ser menor cuando la pendiente sea menor a 30°, demostrándose la estabilidad con justificativos técnicos y obras de prevención.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la instancia técnica municipal de planificación.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior e inferior libre de humedad.

Todos ios taludes o zonas que se encuentren en terrenos con alta susceptibilidad a movimientos en masa serán cubiertos con vegetación arbórea o arbustiva propia de la zona, previa autorización de la instancia técnica municipal de medio ambiente.

Art.148.- Cortes y nivelaciones, - Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para la construcción y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la instancia técnica municipal de planificación, el estudio de estabilización de taludes, tratamiento de terrazas, muros y cunetas de coronación y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

Art.149.- Quebradas. - La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superiordel talud y determinada en base al informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

a) Si la pendiente es de más de 30 grados e inestable, la franja de protección será de 15 m;

b) Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m; y,

c) En caso de quebradas o rellenados y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de

d) los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GADM de Espejo, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.

e) Todos los taludes o zonas que se encuentren en terrenos con alta susceptibilidad a movimientos en masa serán cubiertos con vegetación arbórea o arbustiva propia de la zona, previa autorización de la instancia técnica municipal de medio ambiente.

Art.150.- Cuerpos de agua, ríos, arroyos, lagunas y embalses. - Son áreas de protección las superficies que bordean los cuerpos de agua sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

a) Los lechos de los cuerpos de agua;

b) Fajas de 15 metros de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 50 metros.

c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:

d) Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud; y,

e) Fajas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua; y,

f) Para el caso de cauces de ríos, o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los haya o no rellenados, se respetarán las

correspondientes fajas de seguridad considerando el borde superior del talud original del cauce.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas ai mejor manejo de las aguas.

Art.151.-Rellenos y escombreras. - La recolección, transporte y disposición de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es de responsabilidad de sus productores.

Los escombros que no puedan ser utilizados al interior del predio para su nivelación y que no sean objeto de un programa de recuperación y aprovechamiento, deberán ser dispuestos adecuadamente en escombreras cuya ubicación haya sido previamente definida y autorizada por la Dirección de Gestión ambiental de! GADM de Espejo, sitios que deberán contar con un manejo técnico y un sistema de drenaje y estabilización.

Cualquiera sea fuese el régimen de propiedad, se prohíbe el relleno de predios, depresiones, laderas o cauces naturales {ríos y quebradas) sin estudios técnicos y medidas de prevención, quedando bajo la responsabilidad de propietarios, promotores y generadores, las afectaciones que se ocasionen a la comunidad, naturaleza y Ambiente.

Art.152.-Aguas subterráneas. - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.

Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para encarar tales riesgos en caso de ocurrir. Tales estudios deberán ser conocidos y aprobados por la dependencia municipal encargada del servicio de agua y la autoridad ambiental.

Las fosas sépticas domésticas sólo serán autorizadas previo estudio de que no contaminarán aguas subterráneas.

Toda actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos deberá contar con un sistema de tratamiento de los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art.153.- Zonas de riesgo. - Son los territorios con aita exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir !os riesgos en el territorio.

La reducción del riesgo transita por diversas escalas de la planificación del desarrollo en niveles que van desde el nacional hasta el local, pasando por el sectorial y el territorial.

El COOTAD en su Disposición General Décimo Cuarta, Disposición agregada por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014, establece que “por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas”

Las Resoluciones y Alertas emitidos por la SGR al igual que los Avisos, Boletines y Mapas Temáticos de Riesgo son mandatarios, en tal virtud el GAD Municipal en lo referente a Riesgos por Susceptibilidad a Movimientos en Masa y Susceptibilidad a Inundaciones se sujetará y actuará apegado a los documentos cartográficos oficiales generados por la SGR y los utilizará

para la identificación de amenazas, la determinación de niveles de riesgo para zonificación territorial y ubicación de asentamientos humanos.

SUBTÍTULO V

PERMISOS

CAPÍTULO I

REQUISITOS, CLASES DE PERMISOS E INFORMES

Art,154.- Generalidades. - El permiso es un acto administrativo del GADM-E que, a través de la instancia técnica municipal de planificación, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Todos los profesionales que firmen documentación con la que se obtiene un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad recae sobre el profesional que firme solicitudes, planos, documentos técnicos, memorias o cálculos, tanto arquitectos como ingenieros, como se contempla en el artículo 1937 del Código Civil y en esta Normativa, en el Capítulo de infracciones y sanciones.

La instancia de Planificación considerará a la coordinación interdepartamental como principio fundamental de gestión de trámites, componiendo mesas técnicas donde estén todas las unidades que generan registros administrativos y requieren información que servirá para actualizar el catastro.

El modelo de gestión de las direcciones y jefaturas por mesas técnicas permitirá atenderen un solo acto administrativo a los usuarios y a las unidades que demandan y generan información de los actos administrativos con sus respectivos registros, especialmente permitirá realizar las inspecciones de forma conjunta, que sirve para retroalimentar la información y mantener actualizado el catastro y ahorro de recursos y tiempo para los usuarios y la institución. La Dirección de Planificación será quien presida las mesas técnicas y la Jefatura de Planificación quien se encargue de la secretaria técnica de las mismas.

Todas las direcciones alimentarán información a la Unidad de catastros mediante el Sistema integrado de información o la plataforma informática que disponga el GADM de Espejo y que debe estar enlazada con el SINAT, donde se emitan los informes técnicos conforme lo establece el Art. 76, número 7 literal l, de la Constitución y el Alt 124 del COA, detallando la situación encontrada, identificando el caso particular, el margen de error encontrado, con un gráfico, con un cuadro de áreas y sutentado en los lincamientos técnicos dispuestos por el MIDUVI en el Acuerdo Ministerial 017-20 del 12 de mayo del 2020 y el COOTAD.

Art.155.-Requisitos para trámites varios. - El GADM-E tiene la obligación de revisar y despachar trámites técnicos que se regulan en base a requisitos siguientes:

a) Requisitos para certificación de linderos catastrales:

1. Solicitud suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
3. Copia de escritura debidamente registrada;

4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable
6. Presentar cédula de identidad y certificado de votación actualizado; y,
7. Certificado de gravámenes origina! y actualizado.

b) Requisitos para certificado de clasificación de suelo:

1. Solicitud suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Presentar carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable
5. Plano del predio georeferenciado (UTM WGS84Z17S) en formato digital *.shp; y,
6. Presentar cédula de identidad y certificado de votación actualizado.

c) Requisitos para certificado de afectación por planes (PDOT o PUGS- E2032)

1. Solicitud suscrita por e¡ propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Presentar carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable
5. Croquis de ubicación del predio; y,
6. Presentar cédula y certificado de votación actualizado.

d) Requisitos para certificado de jurisdicción:

1. Solicitud suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Presentar carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Plano del predio con coordenadas geo referenciales (UTM WGS84Z17S) en formato digital *.shp; y,
5. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
6. Presentar cédula y certificado de votación actualizado.
7. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable.

e) Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo:

1. Solicitud suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Presentar carta de pago del impuesto predial del año en curso;
3. Croquis de la ubicación de predio; y,
4. Presentar cédula y certificado de votación actualizado.
5. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable.

f) Actividad minera. Para actividades extractivas de áridos y pétreos, el administrado que solicite ía implantación, deberá presentarlos siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad para que la instancia de planificación atienda a través de una mesa técnica el requerimiento.
2. Levantamiento topográfico georeferenciado UTM-WGS8417S
3. Informe de gestión de riesgos
4. Informe de gestión ambiental y su normativa.
5. De ser favorable se procederá con la concesión onerosa de derecho de cambio de uso de suelo y se asignará la zonificación AE40000.

Art.156.- Clases de permisos. ■ Los permisos que concede el GADM-E son los siguientes:

a) Permiso para habilitación del suelo: Es la autorización para ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso en un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan;

1. Urbanizaciones:
2. Subdivisiones urbanas:
3. Subdivisiones rurales:

b) Permiso para edificar: Los permisos para edificar los concederá la instancia técnica municipal de planificación bajo las siguientes modalidades:

1. **Trabajos varios:** Permiso para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que tengan hasta 40 m^2; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales, pero excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural. Este procedimiento se establece en Permisos de Trabajos Varios de esta Normativa; y,
2. **Edificación:** Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m^2, previo informe de aprobación de planos y permiso de construcción.

c) Permiso de habitabilidad; Autorización que concede la dependencia encargada del GADM Espejo, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de construcción otorgado y previo informe favorable en la inspección final ejecutada por la mesa técnica; y,

Art.157.-Permiso para ocupación temporal de acera o calzada, - Permiso que otorga la instancia técnica municipal de planificación para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Art.158.-Permiso para ocupación de espacio público.- Permiso que otorga la instancia técnica municipal de planificación para la ocupación del espacio público con paradas de camionetas, taxis, buses en la calzada; carpas temporales en plazas y parques, puestos en ferias temporales. Los requisitos para su solicitud son:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación.

b) Cédula de identidad y votación del solicitante

c) Croquis y descripción del tipo de ocupación que solicita

Su emisión se realizará previo pago de la tasa correspondiente.

Art.159.-Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.- El GADM-Espejo, a través de la instancia técnica municipal de planificación, emitirá el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, quebradas y otras), prohibiciones por riesgos naturales y antrópico, las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico).

Art.160.-Emisión del IPRUS. - El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo se entregará en el término de siete **(7)** días a pedido del interesado. Tendrá un período de validez

y vigencia de dos años a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1. Solicitud suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Cédula de identidad y certificado de votación; y,
3. Copia de !a carta de pago del impuesto predial anual, actualizado.
4. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable.

Art.161.- Procedimiento común. - Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en el capítulo del régimen del suelo y edificación de la presente Normativa.

Art.162.- Revocabilidad de las autorizaciones y permisos. - El GADM-E podrá revocar o modificar autorizaciones y permisos, previo informe técnico y jurídico, debiendo considerar lo señalado en el artículo 480 del COOTAD.

CAPÍTULO II

URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

Art.163.-Urbanizaciones.- Entiéndase por urbanización todo fraccionamiento o subdivisión superior a diez lotes, con dotación de infraestructura vial, infraestructura de servicios, espacio público y áreas comunitarias; promovido por personas naturales y jurídicas, públicas y privadas tales como cooperativas de vivienda, lotizaciones en suelo urbano, comités pro-mejoras, planes de vivienda de interés social entre otros que tengan las mismas características. Los proyectos de urbanizaciones deberán estaren zonas sin riesgo, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales en terrenos estables; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Este informe será dado por la instancia técnica municipal de planificación previa inspección al sitio. De no cumplir con este inciso se negará el permiso para urbanizar.

Art.164,-Procedimiento para el permiso de urbanización. - El permiso para urbanizar precisa de los siguientes requisitos:

Informe básico, informe previo de aprobación del anteproyecto, aprobación del proyecto definitivo, informe de avalúos y catastros, informe legal y certificado de intersección otorgado por la autoridad ambiental, de acuerdo a la escala e impacto del proyecto.

Se deberá contemplar las normas de Arquitectura y Urbanismo y las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en un sistema de seguimiento, para conocimiento del usuario. El informe básico tendrá validez de un año.

La instancia técnica municipal de planificación deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de planos y los deberes de los propietarios de! suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

a) **Para el otorgamiento del informe básico,** el interesado presentará en la instancia técnica municipal de planificación la siguiente documentación:

1. Solicitud a ía máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
2. Cédula de identidad y certificado de votación;
3. Pago del Impuesto predial del año en curso;
4. Plano topográfico georeferenciado (UTM WGS84Z17S) del estado original del predio (sin movimiento de tierras) en escala de dibujo 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos pre-existentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y arroyos, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atraviese e! predio;
5. Memorias descriptivas de características generales del proyecto, que incluya certificado de intersección de la autoridad ambiental;
6. Informe de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, respectivamente otorgado por ía entidad competente del servicio misma que definirá la temporalidad del servicio si no lo posee, pero existe factibilidad de implantación;
7. Informe de técnica de vialidad otorgada por la entidad competente de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial;
8. Copia de ¡a escritura del terreno debidamente registradas; y, Certificado de gravámenes actualizado.
9. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.
10. Fotografías del predio.

b) El informe de anteproyecto de urbanización. Tendrá nivel de anteproyecto con validez por dos años, no representa permiso de urbanización, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos, se emitirá previa presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, con la firma deí o de todos los propietarios dei predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
2. Cédula de identidad y Papeleta de votación;
3. Pago del Impuesto predial del año en curso;
4. Informe Básico para Urbanizar debidamente despachado;
5. Copia de escritura notariada y registrada;
6. Plano topográfico geo referenciado (UTM WGS84Z17S) del predio en escala 1: 1.000, presentado y aprobado en condiciones definidas en la etapa del Informe Básico;
7. Planos de perfiles de rasantes de calies, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos;
8. De existir ríos, quebradas, informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en relación al área de afectación del borde superior de esos elementos, con la obligación de no dar uso a las franjas de protección;
9. Tres (3) copias del anteproyecto en escala de dibujo 1:1000, con la delimitación del predio, especificando sus colindantes:

   i. Diseño vial integrado a la red existente y adaptado a la red vial del Plan de Movilidad;
   ii. División de lotes, adosamientos y retiros;
   iü. Equipamiento comunitario y áreas verdes;
   iv. Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilizacióny drenaje;

v. Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto;
vi. informe de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada dei mismo; y,
vii. Informe de vialidad técnica otorgada por ia Autoridad competente; y,

10. Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos, en referencia al cuadro siguiente:

Tabla 38. CUADRO DE ÁREAS

CUADRO DE AREAS		
AREA DE TERRENO	u	PORCENTAJE
AREA BRUTA (determinada mediante el análisis comparativo entre el área de levantamiento topográfico, área de la escritura y área constante en el catastro)		
AREA DE AFECTACIONES (Fajas de protección de quebradas, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión EMELNORTE o similares, área que se reserva el propietario).	M²	
AREA UTIL (Área bruta menos el área de afectaciones).	M²	100%
ÁREA COMUNAL	M²	(del 15 al 25%)
AREA DE VIAS	M²	%
AREA DE LOTES	M²	%
NUMERO DE LOTES	#	

Art.165.-Informe de proyecto definitivo. - Para !a aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se presentará a la instancia técnica municipal de planificación lo siguiente:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el promotor y arquitecto responsable;

b) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;

c) Certificado de gravámenes actualizado;

d) Copia de Cédula y Certificado de votación;

e) Copia de! pago del Impuesto Predial del año en curso;

f) Informe Básico debidamente Despachado;

g) Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);

h) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes-comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;

i) Informes originales y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía y movilidad;

j) Garantías que se otorgarán para asegurar la ejecución de las obras;

k) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;

I) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;

m) Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizadoro propietario deberá presentar el informe y

aprobación de los estudios, por parte de la entidad encargada del agua en el cantón, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;

n) Certificado de Intersección favorable, emitido por la institución competente, en función de la escala e impacto del proyecto al ambiente; y,

o) Dos copias impresas (2) del proyecto de urbanización, escala de dibujo 1:1000, y una copia digital extensiones *.dwg o *.shp con firma digital, conteniendo:

1. Ubicación hasta en escala 1:5000 con coordenadas georeferenciadas (UTM WGS84 Z17S), se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico;
2. Delimitación exacta de ios linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo a escrituras y levantamiento topográfico georeferenciado (UTM WGS84 Z17S);
3. Diseño vial integrado al sistema existente, basado en un estudio de tráfico;
4. División en lotes producto del diseño urbano, con sus respectivos cuadros de linderos; En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados;
5. Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos;
6. Dos (2) cortes mínimos del terreno, para identificar pendientes, ríos, quebradas;
7. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos, dimensiones del frente, fondo y laterales de los ¡otes y superficie; previa coordinación con la instancia técnica municipal de planificación;
8. Presupuesto y Cronograma de obras por ingenierías y global, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías;
9. Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas del arquitecto responsable del proyecto y de! propietario y/o representantes legales; y,
10. En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.

En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m^2 de habilitación de suelo, más de 10.000 m^2 de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial 13 e 14, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la autoridad ambiental responsable, en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano geo referenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Art,166.- Urbanización por etapas. - Las urbanizaciones que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el informe de aprobación del anteproyecto y la aprobación de proyecto definitivo, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada

Art.167.-Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social. - Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

a) Las proyectadas y promovidas por organizaciones sociales legalmente constituidas por el ente rector de la vivienda o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, construcciones individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro-vivienda) y, que previamente el GADM-E, las califique como tales; y,

b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, deberán ser previamente calificados por el GADM-E, ente rector de la vivienda y ente rector de ía política social.

El procedimiento de aprobación está establecido en los artículos para los procesos y permisos de urbanizaciones.

Art.168.- Condiciones y requisitos mínimos para urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social. - Para el desarrollo de urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social se cumplirá con los parámetros mínimos:

a) Implantación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelo urbano y que cuenten con certificados de evaluación de riesgos y de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillados, energía eléctrica y telefónica, o presenten soluciones de autoabastecimiento debidamente aprobado por las empresas correspondientes.

b) Normas de zonificación:: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollan en las asignaciones de forma de ocupación, establecidos en los artículos de procedimientos para permisos de urbanización.

c) **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de números de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

d) Garantía de cumplimiento de obras: Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura, en proyectos de interés social, exclusivamente de Instituciones Públicas, quedarán hipotecados todos ios lotes con prohibición expresa de enajenar de mínimo cinco años como dispone el Código Civil o hasta que se ejecute la totalidad de las obras, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.

Art.169.- Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. ■ Para los procesos de aprobación de proyectos de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que son aquellas que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a ios procesos y etapas que garanticen consolidar ei proyecto en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada, se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instanciatécnica municipal de planificación, sobre ia evaluación de la condición socio-económica dela organización social;

b) Certificado del registro de la propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;

c) Certificado de ingresos; y,

d) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la municipalidad, ias obras de infraestructura y comunales podrán ser realizadas progresivamente

por etapas y entregadas al GADM-E y a sus empresas, por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art,170.-Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.- El proceso de urbanización se sujetará las siguientes etapas evolutivas:

a) **Etapa 1.- Implantación:** en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura, estabilización y drenaje, y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado.
b) **Etapa 2.- Conformación:** en un plazo máximo de seis años incluidos el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habitables; y,
c) **Etapa 3.- Consolidación:** y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad. Esta garantía será aplicable exclusivamente para proyectos de Instituciones Públicas,

Art. 171.- Aprobación de la urbanización. - Una vez que la instancia técnica municipal de planificación haya emitido su informe técnico de aprobación del proyecto urbanístico, será remitido a procuraduría sindica para que se encargue del trámite legal administrativo correspondiente.

La instancia municipal encargada de avalúos y catastros determinará el costo de las garantías por las obras de infraestructura, las cuales deben ser rendidas previo al despacho del trámite de aprobación de la urbanización, bajo responsabilidad de la procuraduría sindica.

El comprobante de pago del fondo de garantía recibido en procuraduría sindica por parte del urbanizador será remitido a Tesorería General para su control y custodia, adjuntando Cédula de identidad, certificado de votación, certificado de! nombramiento de la persona natural o jurídica que representa el urbanizador y copia certificada del informe técnico que determina e! costo de la garantía.

Una vez que la Alcaldía o su delegado haya aprobado la urbanización, la Secretaria General archivará la documentación y una copia del plano aprobado, y distribuirá las restantes copias digitales a las Instancias Técnicas municipales de: Planificación, Fiscalización, Avalúos y Catastros, Procuraduría Sindica, Registro de la Propiedad.

La Resolución Administrativa se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita, será la autorización para ejecutar ias obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas e instalaciones públicas y comunales a favor del GADM-E, las cuales no podrán enajenarse.

El urbanizador entregará una copia certificada de las escrituras inscritas a procuraduría sindica y una copia certificada a secretaría general de! GADM-E.

Art,172.-Plazos para establecer obras de urbanización. - Para el cálculo de tiempos o plazos para ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, se establecerá de mutuo acuerdo con el propietario en base a! siguiente cuadro:

Tabla 39. Plazos para estab ecer Obras de Urbanización

Lotes	Plazo	Prorroga Máxima
11-50	2 años	1 año
51 - 200	3 años	1.5 anos
201 a mas	4 años	Años

Art.173.-Subdivisiones urbanas. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes en suelo urbano, con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.174.- Requisitos para subdivisiones urbanas. - La Instancia Técnica Municipal de Planificación emitirá permisos para subdividir o reestructurar un predio, en base a informes técnicos y legales que se sustentarán en la siguiente documentación:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;

b) Cédula y certificado de votación del propietario o su representante legal;

c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

d) Copia notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el registro de la propiedad;

e) Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada responsable de agua potable, energía eléctrica o telecomunicaciones, respectivamente;

f) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso;

g) Certificado de gravámenes original y actualizado;

h) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el registro de la propiedad; y,

i) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,

j) Dos copias impresas (2) del proyecto de subdivisión, escala de dibujo 1:1000, y una copia digital extensiones *.dwg o *.shp con firma digital, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con **el** arquitecto o profesional responsable de los mismos, que contengan:

1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, y quebradas;
2. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
4. Cronograma valorado de las obras de infraestructura, de requerirse;
5. De existir afectaciones o bordes de ríos o quebradas, informe previo de la Instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,

6. En caso de reestructuración urbana, la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.
7. Archivo digital en formatos \shp, y *.dwg, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S).

Art.175.- Trámite de subdivisiones urbanas. - La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes mediante el Sistema.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico, procuraduría sindica se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de 10 días, y de ser el caso redactará la minuta de transferencia de las áreas comunales a favor del GAD Municipal.

Amparada en los Informes Técnicos-Jurídicos favorables, el director de planificación, autorizará el fraccionamiento del inmueble, mediante los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Los proyectos de subdivisión mayores a 10 lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y tramites de Urbanización y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-E las redes de infraestructura.

Art.176.- Procedencia de las subdivisiones.- Para el fraccionamiento de inmuebles que tengan como finalidad la enajenación de los lotes de terreno fraccionados, dichos lotes deberán cumplir con los parámetros establecidos en la zonificación del predio a fraccionar.

Art.177.-Garantía por subdivisión urbana. - Las subdivisiones de lotes que, producto del diseño urbanístico de la misma, presenten vías internas en el predio y no cuenten con todas las obras de infraestructura, otorgarán una garantía real y constante o bancaria, igual al 100% del valor de las obras a realizar.

Art.178.- Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada.- Para el cálculo del porcentaje de las áreas verdes y comunales que obligatoriamente debe dejarse a favor del GADM, se entenderá por área útil, a la resultante de restar del área bruta tota! del predio los siguientes elementos: los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, zonas del predio con inclinaciones mayores a 30 grados, playas y áreas de protección ecológica, afectaciones viales, y afectaciones por redes de infraestructura.

De conformidad a lo establecido, el porcentaje para áreas verdes o comunales no será menor al 15%, en todo caso estarán conforme al artículo 424 del COOTAD.

Art.179.- Contribución de áreas verdes o comunales por subdivisión. - Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m^2, el 15% se entregará obligatoriamente en terreno para área de equipamiento urbano, y se lo computará de la totalidad del área útil del predio; el área de terreno entregada conformará un solo cuerpo y tendrá frente por lo menos a una vía pública.

La contribución del 15% de área para equipamiento urbano a favor del GADM se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo al avalúo catastral, únicamente en los casos en que el área a subdividirse sea menor a los 3.000m^2; en todo caso el pago a exigirse se

calculará del valor que resulte de ía superficie equivalente al 15% de la totalidad del área útil a subdividirse.

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extra judiciales, de copropietarios, que sean de grupos de atención vulnerable, se solicitará informe a la instancia municipal encargada de la gestión social, que presenten el registro social del MIES, que determinará la condición social y económica de los propietarios/as del predio urbano a subdividir, cuando no tengan el fin de urbanizar en el futuro, tenga frentes a una vía urbanizada, por una sola vez, hasta en 2 lotes mínimos, no se exigirán áreas verdes, ni la compensación del pago en dinero, cuando el 15% del área útil sea menor a ía zonificación establecida, medida que será autorizada por el Concejo Municipal.

Art.180.- Subdivisión rural. - Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en sueío ruraí destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo **471** del COOTAD.

En asentamientos humanos no clasificados como urbanos, que se han conformado como núcleos concentrados y que posean una edificación comunal, con una plaza pública o cancha multifunción, podrán fraccionarse hasta en un lote mínimo de 400 m2 los predios que se encuentren en una zona equidistante de doscientos metros (200 m.) ai predio donde se ubique la plaza o cancha, los demás lotes mínimos rurales deben cumplir con la zonificación establecida en la presente ordenanza.

Art.181.- Requisitos para subdivisión rural. -

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable, que indique petición detallada;

b) Copia de escritura registrada;

c) Certificado de gravámenes actualizado con historial;

d) Copia de pago de impuesto predial del año en curso;

e) Cédula de identidad y certificado de votación del propietario (s); y,

f) Dos copias impresas (2) del proyecto de subdivisión, escala de dibujo1:1000, y una copia digital extensiones *.dwg o *.shp con firma digital, firmados por elpropietario del inmueble o su representante tegaí, conjuntamente con el arquitecto o ingeniero civil responsable de los mismos, que contengan:

1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poiiductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, y quebradas;
2. Sección transversal de las vías existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, área de afectación, área de protección, clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
4. De existir afectaciones o bordes de ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,

g) Archivo digital en formatos *,shp, y *.dwg, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S).

Art.182.- Contribución de áreas comunales o verdes en subdivisiones rurales. - En el caso de subdivisiones rurales, no entregarán a favor del GADM la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el artículo 424 de! COOTAD,

Art 183.-Casos especiales de subdivisión. - Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

1. En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva ei propietario, pero en ningún caso será menor a 16G,00m^2 con 8 metros de frente mínimo, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;
2. En subdivisiones rurales de un predio por herencia, el tamaño del iote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 1.000,00m^2 con 18 metros de frente mínimo en proporción 1:3, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;
3. En las particiones judiciales y extrajudiciales urbanas realizadas antes de la vigencia del COOTAD (de 19 de octubre del 2010), y en particiones judiciales y extrajudiciales rurales realizadas antes de la vigencia de Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (14 de marzo de 2016), se fraccionará el predio de acuerdo a las condiciones en las cuales se inscribió en el registro de la propiedad, en base al informe técnico y certificación de linderos emitidos por la instancia técnica municipal de planificación; y,
4. En los fraccionamientos que realice toda institución pública en terrenos públicos de dominio privado.

En los casos de los numerales 1 y 2 los predios resultantes no serán objeto de transferencia de dominio, ni enajenación o compraventa durante un plazo de cinco años en concordancia con lo dispuesto por el Código Civil, ios predios resultantes de los numerales 1, 2 y 3 no podrán acogerse a los casos especiales de los numerales 1, 2 durante la vigencia del PUGS, esto es hasta el año 2032.

Para la autorización de los casos especiales de los numerales 1 y 2, se requerirá informe previo de la instancia técnica municipal de planificación y de procuraduría municipal.

CAPÍTULO III

EDIFICACIONES

Art,184.-Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. - Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la instancia técnica municipal de planificación, que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. Se deberá adjuntar los siguientes documentos;

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable, que indique petición detallada;

b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

c) Cédula de identidad y certificado de votación;

d) Pago del impuesto predial del año en curso;

e) Copia de ia escritura, registrada;

f) Dos Copias de los planos del proyecto arquitectónico;

g) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en plantabaja, COS total; y,

h) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentará informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por la instancia técnica municipal de planificación del GADM-E y la Agencia de Regulación y Control H id roca rbu rífe ro (ARCH).

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es solo de carácter informativo, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Art.185.-Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio. - Para obtener el informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, se deberá presentar !a siguiente documentación:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por eí propietario(s) del predio o su representante(s) legal, que indique petición detallada;

b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

c) Cédula de identidad y certificado de votación;

d) Pago del impuesto predial del año en curso;

e) Plano de ubicación sobre levantamiento topográfico georeferenciado (UTM WGS84 Z17S) del predio a escala 1:1000, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros;

f) Informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos; y,

g) Archivo digital en formatos *.shp, y *.dwg, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S).

La factibilidad y proyectos para Estaciones de Servicios y Gasolineras se fundamentarán en los artículos respectivos a la materia contenidos en las Normas de Arquitecturas y Urbanismo.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 90 días, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Art.186.- Aprobación de planos. - La instancia técnica municipal de planificación, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario(s) o su representante(s) legales y por el profesional responsable del proyecto. Tendrá diez días laborables para la emisión.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las observaciones de incumplimientos a la normativa, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

El GADM-E deberá dar a conocer en su sitio web los requisitos para la aprobación de planos los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra, ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción amparándose en el Código Civil, artículo 1937, y basados en lo dispuesto en esta ordenanza.

Art.187.- **Requisitos para la aprobación de planos para edificación.** - Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a fa instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable;

b) informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

c) Cédula de identidad y certificado de votación;

d) Copia de escritura del inmueble inscrita en el registro de la propiedad;

e) Hoja de registro solicitada por el **INEN;**

f) Certificado de gravámenes original y actualizado;

g) Tres copias de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala adecuada (1:100 / 1:50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio;

h) La implantación debe estar graficada sobre levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z17S), con su respectivo archivo digital, debe incluir como mínimo, la línea de fábrica, la línea de acera, el eje de la vía(s) a (a(s) que es frentista el predio, Curvas de nivel, accidentes de! terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas; en caso de terrenos con pendientes negativas o positivas superiores al 18% deben contener un corte transversal y longitudinal;

i) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, tres copias adicionales de planos;

j) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS Planta baja), área de construcción total (COS Total), áreas por uso proyectado, clave catastral, de estacionamientos, comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos; y,

k) Copia del pago del impuesto predial vigente.

i) Archivo digital en formatos *.dwg, debidamente georreferenciado (UTM WGS84 Z17S).

m) Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará ío siguiente:

1. Construcciones que acojan más de veinticinco personas, de tres pisos o más de altura, destinados a industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, deben adjuntar Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-E e informe de! Cuerpo de Bomberos;
2. Proyectos Industriales 12 e 13, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana deben adjuntar, según sea su categoría o dimensionamiento, informe o iicencia de la autoridad ambiental;
3. Proyectos industriales en general: Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el artículo 417 de! Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo í, Seguridad en el Proyecto del Título I!, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo;
4. Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general deberán adjuntar certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo; y,
5. En construcciones que tengan 3 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350m2 y sean para industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, se deberá presentar:

i. Memoria justificativa del proyecto;
ii. Informe dei Cuerpo de Bomberos;
iii. Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-E;
iv. Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio;
v. Informe favorable de ia entidad encargada del agua en el cantón, EMELNORTE, y CNT;
vi. Estudio de las facilidades de accesos y diagramas de circulación interna vehiculare con radios de giro;
vii. Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos y usos incompatibles según la legislación, georeferenciado (UTM WGS84 Z17E);
viii. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el encargado de la instancia técnica municipal de planificación;
ix. Informe favorable de la instancia técnica municipal de planificación para terrenos con pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados;
x. En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos y proyectos que, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la autoridad ambiental.

6. Construcciones de 4 pisos o más de altura deben instalar ascensor. En todo edificio de instituciones públicas se exigirá servicio de ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS;
7. Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento establecido para personas naturales y jurídicas.

En los casos de que los planos tengan observaciones o correcciones que realizar, el técnico responsable emitirá su informe respectivo.

Art.188.- Retiro de planos. - El propietario o proyectista retirará los planos aprobados previa entrega de archivos digitales de los mismos en formatos editables *.dwg y/o *,shp, así como de la tasa de aprobación de planos. El informe de aprobación caducará transcurridos cuatro años desde la fecha de su emisión, si no se ha iniciado la construcción. Dicho informe no caducará si la construcción está activa.

Art.189,-Copias certificadas. - La Instancia Técnica Municipal de Planificación otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud por parte del propietario del proyecto o persona autorizada y el pago de la tasa de certificación.

Art.190.- Modificaciones a los planos aprobados. - Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:

a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el arquitecto proyectista;
b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
d) Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
e) Comprobante de pago del impuesto predial vigente;
f) Copia de escritura inscrita en el registro de la propiedad;
g) Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos;

h) En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condominos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal;

i) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidra sanitarias y eléctricas; y,

j) Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.

k) Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación, basta con la emisión de un permiso de trabajos varios.

En caso de que la solicitud no se realice con el arquitecto proyectista que firmó los planos aprobados inicialmente, se requerirá de este la autorización por escrito para que ¡os planos aprobados inicialmente sean modificados con la firma de otro arquitecto.

Art.191 .-Actualización de planos aprobados. - Para la actualización de píanos aprobados se requiere lo siguiente:

a) Solicitud suscrita por e! propietario o su representante;

b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo actualizado;

c) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.

d) Copia del informe de aprobación de planos;

e) Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente;

f) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;

g) Contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto, entre el propietario(s) y el profesional de la construcción, arquitecto, ingeniero o empresa constructora, que lo ejecutó o lo ejecutará, en el cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de ios planos aprobados durante la construcción.

Art.192.-Planificación por etapas. - Los proyectos que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente en plantas y/o elevaciones las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el permiso de construcción, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art.193.-Requisitos para el permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción de edificaciones, que tendrá una vigencia máxima de dos (2) años, se presentará lo siguiente:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) de! predio o su representante(s) legal;

b) Copia del informe de aprobación de planos arquitectónicos

c) Copia de planos arquitectónicos aprobados;

d) Comprobante de depósito del fondo de garantía;

e) Comprobante de pago a la entidad encargada del agua en el cantón por instalación de los servicios (en la zona urbana);

f) Certificado patronal del propietario o constructor de encontrarse al día con las obligaciones del IESS; y,

g) Tres (3) juegos de píanos:

1. Estructurales, elaborado y firmado por un ingeniero civil calculista;
2. De instalaciones eléctricas, elaborado y firmado por un ingeniero eléctrico;
3. De instalaciones hidro sanitarias, elaborado y firmado por un ingeniero civil o especialista sanitario;
4. De instalaciones de seguridad contra incendios, elaborado y firmado por un ingeniero civil o arquitecto o especialista;

h) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso;

i) Las edificaciones de tres pisos o más de altura, (9.00m), deberán adjuntar: Memoria de cálculo estructural, estudio de suelo y recomendaciones;

j) La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a ¡os planos previamente aprobados; lo que responsabilizará al propietario y a! profesional de la construcción ante cualquier eventualidad; y,

k) Adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto entre propietario(s) y profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero civil) o empresa constructora. Documento que debe Indicar responsabilidad de ambas partes sobre cumplimiento y seguimiento de la construcción en base a planos y permisos.

El constructor deberá colocar un rótulo de 60 cm x 120 cm en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y número del permiso de edificación; de no hacerlo lo realizará el municipio.

Deberá proteger ¡a obra con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y mantener en la obra un juego completo de pianos aprobados arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora diera por terminada la responsabilidad de construcción con el propietario, deberá notificar a la instancia técnica municipal de control territorial y, a su vez, exigir al propietario que contrate a un nuevo profesional.

Art.194.-Plazo para la emisión del permiso de construcción. - La Instancia Técnica Municipal de Planificación entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de diez (10) días laborables, a partir de la fecha de su presentación.

a) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán dos juegos de planos sellados y firmados; y,

b) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que ¡as observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto de! proyecto inicial.

Art.195.-Ejecución por etapas. - En las obras que requieran permiso para edificación por etapas cuando sea técnicamente factible, el permiso se otorgará conforme a las etapas aprobadas en los planos arquitectónicos y el permiso otorgado será válido para la etapa o etapas solicitadas.

Art.196.- Vigencia del permiso de construcción. - El permiso tendrá vigencia y será válido durante dos (2) años, pudiendo ser renovado. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Art.197.- Requisitos para la renovación del permiso de construcción. -

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por e¡ propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;

b) Copias de los pagos de fondo de garantías, ocupación de vía pública y permiso de construcción;

c) Copia de permisos anteriores;

d) Copia del impuesto predial;

e) Copia de la escritura notariada y registrada;

f) Cédula de identidad y certificado de votación;

g) Original y copia de los planos aprobados; y,

h) Certificado de gravámenes original y actualizado.

Art.198.-Permiso de trabajos varios. Requisitos. - La instancia técnica municipal de planificación otorgará el permiso de trabajos varios para edificaciones,modificaciones o trabajos elementales de construcción, en un área no mayor a 40,00 m^2, en e! término de diez (10) días laborables a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previa presentación de los siguientes documentos:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable

b) Escritura de ía propiedad del inmueble, inscrita en el registro de la propiedad.

c) Cédula de identidad y certificado de votación;

d) Copia del pago del impuesto predial vigente;

e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

f) Si se trata de losas de Hormigón o estructuras especiales, se presentará cálculo estructural con firma de responsabilidad;

g) Esquema de la intervención en ía edificación; y,

h) Descripción detallada de los trabajos a realizarse.

Art.199.- Requisitos para rotura de aceras, bordillos y calzadas. -

a) Solicitud a la Máxima Autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o surepresentante(s) legal, indicando el tipo de trabajo a realizar;

b) Informe de factibilidad de la entidad encargada del agua en el cantón, EMELNORTE, CNT de la obra a realizarse;

c) Cédula de identidad y certificado de votación; y,

d) Para la emisión deí permiso de rotura de aceras, bordillos y calzadas la municipalidad cobrará un fondo de garantía calculado en base a los precios unitarios que maneja el GADM-E, de acuerdo al trabajo a realizarse.

Art.200.- Legalización de construcciones sin aprobación municipal y permiso. - Para el reconocimiento-legalización de edificaciones existentes sin trámite de aprobación municipal y sin la emisión de permisos, se deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por eí propietario{s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;

b) Cédula de identidad y certificado de votación;

c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

d) Certificado de ingreso y ficha catastral;

e) Copia de Escritura inscrita en el registro de la propiedad;

f) Copia de pago del Impuesto Predial del presente año;

g) Planos de levantamiento arquitectónico a escala 1:100, conteniendo como mínimo; plantas, fachadas, cortes, puntos de apliques eléctricos, puntos de agua potable y puntos de desagües, pozos o cajas de revisión de aguas servidas, detalles implantación y ubicación con firma del arquitecto responsable; y,

h) Informe técnico def estudio sobre características y bondades estructurales de la edificación con firma de ingeniero civil responsable.

i) Fotografías actuales de espacios, fachadas, detalles arquitectónicos y estructurales de la edificación.

El trámite e informe de la instancia técnica municipal de planificación del GADM-E representa el reconocimiento legal a la implantación de una edificación en la ciudad con sus características técnicas y no significa aprobación de planos arquitectónicos y estructurales.

A este proceso solo accederán construcciones ejecutadas cinco años o más, antes de la fecha de aprobación de la presente ordenanza.

Art.201.- Declaratoria de Propiedad Horizontal. - Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en el centro urbano y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y a la zonificación del sector.

Art.202.- Normas aplicables a Propiedad Horizontal. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones del PUGS-E2032, contemplados en la zonificación establecida en este Subtítulo y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.203.- Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal. - Para determinar los requerimientos de cumplimiento obligatorio en edificios o conjuntos sujetos a Propiedad Horizontal, esto se clasificarán conforme la siguiente tabla.

Tabla 40. Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal

GRUPO	VIVIENDA (unidades)	COMERCIO (unidades)	OFICINAS (unidades)
A	De 6 a 10	20	40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 60
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

Art.204,- Espacios comunales en Propiedad Horizontal. - Son espacios comunales los que determina la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en tabla que antecede.

En caso de edificios o conjuntos habitacionales que posean hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas comunales o recreativas.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular) y; los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Espacios construidos:

1. Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por conserje, esta área incluirá medio baño. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D, y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados. El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados; Se podrán ubicar ¡as áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza;
2. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
3. Edificios para centros comerciales:

   i. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m^2 de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en este Subtítulo y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,
   ii. Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado porcada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a io establecido en esta Normativa y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

4. En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m^2 de oficinas, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
5. Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor de 20 ni mayor a 400 metros cuadrados; para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a ¡o establecido en esta Normativa y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
6. Las edificaciones en propiedad, a más de sujetarse a las especificaciones anteriores, observarán las siguientes disposiciones especiales:
7. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal (CZ), las industrias de mediano impacto (12), alto impacto (Í3) y peligrosa (14), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua

potable, cisternas con capacidad para abastecimientos de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

b) Áreas verdes recreativas:

1. Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados por unidad de vivienda, establecido como mínimo un área de trescientos metros cuadrados. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos;
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados;
3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con ias debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin;
4. En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 15% del área total del terreno en todos los casos; y,
5. A más de las áreas requeridas por la normativa, sin que se contabilicen en el porcentaje mínimo requerido, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

Tabla 41. Espacios comunales en Propiedad Horizonta

ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad habitacional mínima para conserje	36 m!
	B	Sala de copropietarios	De acuerdo a normas de Arquitectura y Urbanismo. No inferior a 20 m^2
	C/D	Sala de copropietarios	1 m^3 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m^2
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ Guardería	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo 1m^2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m^2
	Centros comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios, Estacionamiento para clientes	1 m^2 por cada 50m^2 de comercio, mínimo 20 m^2 máximo 400 m^2-. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Centros comerciales populares	Baterías sanitarias, guardería infantil, guardianía.	1 m^2 por 25 m^2 de comercio, mínimo 20 m^2, máximo 400 m^2

ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
		Oficina de administración, sala de copropietarios. Estacionamientos clientes.	
	Edificios para Oficinas	Guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios	1 m^2 por cada 50 m^2 de oficinas, mínimo 20m^2 máximo 400 m^2
	Edificios de Estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios.	0,50 m^2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m^2, máximo 400 m^2.
	Edificios para Bodegas	Guardianía, oficina de Administración. Estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
AREAS VERDES RECREATIVAS	A/B/C		15 m^2 por unidad de vivienda.
	D/E		10 m^2 por unidad de vivienda. Área mínima de 300 m^2
AREAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.205.- Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal en Edificaciones. - Deben presentarse a la instancia técnica municipal de planificación los siguientes documentos:

a) Solicitud a la Máxima Autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable; Cédula de identidad y certificado de votación del propietario(s) o representante(s) legales;

b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS;

c) Copia del informe de aprobación de planos arquitectónicos;

d) Copia de planos arquitectónicos aprobados;

e) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino;

f) Copia de la escritura pública registrada;

g) Certificado original de gravámenes e hipotecas actualizado;

h) Copia de! comprobante de pago del impuesto predial vigente;

i) Reglamento de copropietarios;

j) Informe del Cuerpo de Bomberos;

k) Correo electrónico;

l) Copia del pago del último mes de servicio de agua potable de entidad encargada del agua en el cantón;

m) Copia del pago del último mes servicio de energía eléctrica de entidad encargada de este servicio, y,

m Memoria fotográfica con mínimo 10 fotos interiores y exteriores, de las cuales 5 deben corresponder a las áreas comunales cuando corresponda,

o) Tres (3) juegos de planos arquitectónicos graficando en plantas y elevaciones la distribución espacial de alícuotas y áreas comunales, firmado por el profesional, especificando en la tarjeta que son planos de declaratoria de Propiedad Horizontal;

Art.206.-Emisión del Informe Técnico de Propiedad Horizontal. - La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación.

a) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables;

b) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal;

c) Pago de la garantía en conjuntos habitacionales (grupos A, B, C, D y E) cuyo valor será del cien por ciento (100%) por obras de infraestructura y comunales;

d) En el caso de edificios construidos (grupos A, B, C, D y E) la garantía será del 100% del valor de las obras comunales;

e) Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su ulterior aprobación; y,

Para declararen Propiedad Horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la instancia técnica municipal de planificación emitirá un informe previo a la legalización de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento a los requisitos establecidos en esta Normativa,

De ser favorable el informe técnico de Propiedad Horizontal, este determinará ¡a prohibición de enajenación y transferencia de dominio de las alícuotas hasta que presente el permiso de habitabilidad.

Art.207.- Procedimiento para modificar la Declaratoria de Propiedad Horizontal. - En caso de modificatoria, se remitirá su procedimiento a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, respetando las normas de Arquitectura y Urbanismo y adjuntando autorización legalizada de todos los copropietarios o de su asamblea. Debiendo obsen/arse el mismo procedimiento establecido esta Normativa.

Art.208.-Trámite para dejar sin efecto la aprobación de la declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para dejar sin efecto la aprobación de un proyecto bajo régimen de propiedad horizontal, se requiere que no se haya realizado venta de ninguna unidad (vivienda, oficinas, almacenes, etc,), adjuntando el certificado de gravámenes

La Instancia Técnica Municipal de Planificación, una vez recibida la solicitud, emitirá su informe técnico indicando que se ha dejado sin efecto la aprobación del proyecto bajo régimen de Propiedad Horizontal. Luego de esto, será procuraduría sindica quien emitirá su Informe legal, que será remitido a la Alcaldía para elaborar la respectiva Resolución. Una vez autorizado, procuraduría sindica elaborará la respectiva minuta de resciliación, que será entregada al interesado y se elevará a escritura pública, debiendo ser inscrita en el registro de la propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes.

Finalmente, el interesado deberá entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en procuraduría sindica, lo cual será la autorización para la devolución del fondo de garantía.

Art.209.- Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

a) Solicitud a la máxima autoridad quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal indicando razones para dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal;

b) Certificado de gravámenes original y actualizado; y,

c) Cédula de identidad y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) lega!.

Art.210,- Permiso de habitabilidad. - Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar lo siguiente:

a) Solicitud a ¡a máxima autoridad para que atienda la instancia técnica municipal de control territorial, firmada por el propietario(s) de! predio o su representante(s) legal;

b) Cédula de identidad y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) legal;

c) Permiso de construcción;

d) Las construcciones deberán tener los envolventes verticales y horizontales, no requieren enlucidos, se requiere que los vanos de puertas y ventanas exteriores estén sacados filos, colocadas puertas y ventanas exteriores. Deben estar en funcionamiento un inodoro, un lavamano y una ducha, preferentemente del mismo baño, y el lavaplatos de la cocina. No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería interior, pintura de paredes, colocación de pisos y cielos rasos,

e) Registro fotográfico;

f) Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad;

g) Las construcciones que alberguen a más de veinte personas o tengan tres pisos de altura o más; o proyectos para industrias, comercios y servicios, de aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, entregaran la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios;

y.

h) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, entregará el informe de la autoridad ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

La instancia técnica municipal de control territorial informará por escrito (previa inspección) el resultado hasta diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Art.211.-Inspecciones y **contro! de las urbanizaciones.** - Para el control de las urbanizaciones, la instancia técnica de Obras Públicas y Fiscalización, receptarán la resolución de alcaldía de la urbanización aprobada y realizarán inspecciones de oficio de acuerdo a su competencia, de manera permanente y en base al cronograma establecido, para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

a) Replanteo de ejes de vías nivelados. Verificando que los árboles ubicados en el plano topográfico no hayan sido talados;

b) Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telefónicas;

c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, deberá existir aprobación de los trabajos realizados, por parte de las empresas correspondientes;

d) La Dirección de Obras Públicas y la instancia técnica de Fiscalización del GADM-E realizaran el control de las vías en las etapas de subrasante, estructura de la vía, tipo y calidad de capa de rodadura; y,

e) La instancia técnica municipal de planificación realizará el control del proyecto urbanístico que comprende las áreas comunales, verdes y equipamiento contemplados en el proyecto.

Art.212.-Recepción de urbanizaciones. - La Instancia Técnica de Obras Públicas y Fiscalización, receptará de manera conjunta las siguientes obras cuando hayan concluido:

a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión alos lotes ya ¡as redes de servicio urbano, previo informe de la instancia técnica deObrasPúblicas y Fiscalización y de la Empresa Pública de agua potable

b) Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a ías normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos y se adjuntará informes de fiscalización y recepción de obras de EMELNORTE y CNT;

c) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas;

d) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;

e) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques;

f) Construcción e instalación de] sistema telefónico; y,

g) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible

El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-E la vialidad y las redes de infraestructura.

Art.213.-Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización. - Previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, la instancia técnica de Obras Públicas y Fiscalización dispondrá que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, se elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, suscrita con el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

Si uno o más informes fuera desfavorable, se informará por escrito al propietario, su representante legal y/o profesional responsable de la obra, los requisitos que deben cumplirse en el plazo correspondiente,

Art.214.- Inspección y control de edificaciones. - La instancia técnica Municipal de Control Territorial inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón Espejo, para verificar que se ejecuten de acuerdo al uso de la edificación y la documentación del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a las instancias técnicas de Instrucción o Sustanciación y Sanción o Juzgamiento de Infracciones competentes.

Art.215.- El propietario o constructor deberán presentar permiso de edificación al Inspector o al delegado de Instrucción o Sustanciación y al delegado de Sanción o Juzgamiento de Infracciones, cuando lo requieran.

CAPÍTULO IV

FONDOS DE GARANTÍA

Art.216.- Fondo de garantía para construcciones. - Para asegurarque la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor rendirá una garantía a favor del GADM de Espejo como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para ia construcción de obras que no requieren de tal permiso. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área y el costo estimado de la obra, conforme a los costos unitarios adoptada y utilizada por la instancia técnica municipal de planificación; y será equivalente al 1,20% dei valor de la obra.

Art.217.-Tipos de garantías para construcciones. - Ei GADM de Espejo aceptará como garantías: garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En construcciones por etapas, el monto de ia garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art.218.- Devolución de la garantía de construcciones. - Terminadas las obras se solicitará la devolución de la garantía previa inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal a la Máxima Autoridad;

b) Permiso de habitabilidad.

En la inspección únicamente se verificará que se respeten: las normas de zonificación y ocupación de uso de suelo (retiros, COS, volados número de pisos, altura edificación en metros); número de espacios (dormitorios, oficinas, etc.); en base a planos aprobados y el mantenimiento de los espacios mínimos como se describen en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del PUGS-E2032.

Una vez realizada la inspección, ia instancia técnica municipal de control territorial emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía en máximo diez (10) días laborables.

Art.219.-Fondo de garantía para urbanizaciones. - La garantía de urbanizaciones se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y ésta podrá ser garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal a favor del GADM-E, por un monto equivalente ai cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización y equipamiento de áreas comunales. El urbanizadory/o propietario asumirá los costos de la concesión de las garantías.

En el caso de urbanizaciones planificadas por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GADM-E la garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art.220.- Fondo de garantía para urbanizaciones aprobadas con normativa anterior. - Para los casos de urbanizaciones, Cooperativas de Vivienda, Conjuntos y Planes Habitacionales, Lotizaciones, etc., que están aprobadas con normativa anterior y con plazos vencidos cuya garantía por obras se constituían con hipoteca de lotes, se deberá aplicar la normativa vigente con la entrega de garantía bancaria, pólizas de seguro o moneda de curso legal por el 100% de las obras de urbanización y áreas comunales que faltare concluir, determinando técnicamente el nuevo plazo en base a informes técnicos de las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización.

Art.221.- Cancelación de las garantías de obras de urbanización. - Para la cancelación de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega

recepción de las obras ejecutadas entre ei propietario o representante legal y los representantes legales del GADM-E, previo informe de la Instancia Municipales de Obras Públicas y Fiscalización, en el que se determine la recepción del 100% de las obras de infraestructura y conforme a lo expuesto en esta normativa.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de Informes respectivos por parte de las direcciones correspondientes, siempre y cuando se haya dado cumplimiento al menos al 60% de las obras de infraestructura,

Art.222.- Devolución de la garantía por obras de urbanización. - La garantía será devuelta una vez que el urbantzador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa, previos informes de la instancia municipal de Obras Públicas y Fiscalización.

Art.223.- Garantías por obras comunales en proyectos en Propiedad Horizontal. -

a) Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y servicios de infraestructura en edificaciones en propiedad horizontal, la garantía a favor del GADM- E tendrá un monto igual al cien por ciento (100%) de las obras antes mencionadas; y,

b) Para la devolución de la garantía deberá estar concluido el 100% de las obras de infraestructura y áreas comunales, previo informe de la instancia técnica municipal de planificación.

Art.224.- Procedimiento para la devolución de la garantía para la declaratoria de Propiedad Horizontal. - La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad. Territorial, junto con el oficio enviado al solicitante, deberá enviar el permiso de habitabilidad a la instancia municipal encargada de avalúos y catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado,

CAPÍTULO V

TASAS POR PERMISOS Y AUTORIZACIONES

Art.225.- Objeto, ámbito y principios. - Esta sección determina las tasas concernientes a ¡os servicios técnicos administrativos que dicta la presente ordenanza en el ámbito de ¡a jurisdicción del cantón Espejo, tiene por objeto retribuir los costos de los servicios técnicos administrativos que presta la municipalidad.

Se rigen bajo los principios tributarios y constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, legalidad, igualdad, proporcionalidad y suficiencia recaudatoria que sustentan et Régimen Tributario,

Art.226.- Sujeto activo. - Es el GAD Municipal de Espejo, conforme lo determina el artículo 23 del Código Tributario.

Art.227.-Sujeto pasivo. - Son sujetos pasivos, toda persona natural o jurídica, pública o privada que accedan a los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-E para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza.

Art.228,- Hecho generador. - Constituye la prestación de los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-E para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza.

Art.229.- Obligación de pago.-Toda persona natural o jurídica, pública o privada que accedan a los servicios técnicos administrativos generados por fas dependencias del GADM-E para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza, están obligados a pagar previamente en la Tesorería Municipal del GADM-E las tasas que estipulan la presente sección, debiendo recibir el respectivo título de crédito, el mismo que será el habilitante para que la dependencia administrativa responsable del trámite, proceda a despachar el mismo.

Art.230.- Tasas por servicios de trámites varios. - Cancelarán una tasa equivalente al 2.5% de un RBU, la emisión de ¡os siguientes trámites:

a) Certificación de linderos catastrales

b) Certificado de clasificación de suelo 1% RBU

c) Certificado de afectación por planes 1% RBU (PDOT 2015-2035 o PUGS- E2032)

d) Certificado de jurisdicción

e) Certificado de uso y compatibilidad de suelo

f) IPRUS.

Art.231.-Tasa por servicio de cartografía. - Por el servicio de Cartografía cancelarán una tasa equivalente a 1% del RBU.

Art.232.- Tasa por inspecciones. - Cancelarán la tasa establecida en la Ordenanza de cobro de servicios Administrativos, observando el proceso establecido, mismo que debe ser registrada [levando un control conjunto entre la Dirección Financiera y la Dirección de Planificación, a través de la Unidad de Planificación Urbana y rural, Esta tasa no es imponible para las inspecciones que se realícen de oficio en el caso de control territorial por infracciones.

Art.233.- Tasas por servicios de habilitación del suelo.- Se determina conforme a la zona de valoración del suelo y porcentaje de un RBU y/o porcentaje de obra según el caso, las zonas de valoración se codifican alfanuméricamente según el centro poblado conforme la siguiente tabla:

Tabla 42. Zonas de valoración

El Angel	Ingueza	La Libertad	San Isidro
Zona 1ª	Zona 1N	Zona 1L	Zona 1S
Zona 2ª	Zona 2N	Zona 2L	Zona 2S
Zona 3A	Zona 3N	Zona 3L	Zona 3S
Zona 4A	Zona 4N	Zona 4L	Zona 4S
Zona 5A	Zona 5N	Zona 5L	Zona 5S
Zona 6A	Zona 6N	Zona 6L	Zona 6S
Zona 7A		Zona 7L	Zona 7S
Zona 8A		Zona 8L	Zona 8S
Zona 9A		Zona 9L	Zona 9S
Zona10A			
Zona 11A			
Zona 12A			

Para la determinación de la tasa se agrupan las zonas de valoración del suelo conforme a la siguiente tabla:

Tabla 43. Grupos de zonas de valoración

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN
GRUPO 1	El Angel 6A, 7A. 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S
GRUPO 3	El Ángel 3A
GRUPO 4	El Ángel 2A
GRUPO 5	El Ángel 1A

En todo caso de cobro de tasas en suelo rural se aplicará las tasas correspondientes al GRUPO 1, excepto en subdivisión rural.

a) **Informe básico de urbanizaciones.-** Cancelará los siguientes porcentajes de un RBU.

Tabla 44. Tasas informe básico de urbanización

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	% RBU
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N.2N, 3N,4N,5N,6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	2,50%
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	5,00%
GRUPO 3	El Ángel 3ª	8,75%
GRUPO 4	E! Ángel 2ª	15,00%
GRUPO 5	E! Angel 1ª	20,00%

b) **Aprobación de informe de anteproyecto de urbanizaciones.** - Cancelará como tasa los siguientes porcentajes de un RBU

Tabla 45. Tasa aprobación de informe de anteproyecto de urbanizaciones

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	% RBU
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N,4N, 5N, 6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	5,00%
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	15,00%
GRUPO 3	El Ángel 3ª	20,00%
GRUPO 4	El Ángel 2ª	30,00%
GRUPO 5	El Ángel 1ª	40,00%

c) **Aprobación de informe de proyecto definitivo de urbanización.** - Cancelará como tasa el uno por mil del presupuesto tota! de la obra multiplicado por e! coeficiente según el grupo de zona de valoración del suelo, fórmula: (x*AU) *(1/1000) *C, donde x = 8.75%RBU; AU = Área urbanizada; C = Coeficiente por valoración del suelo.

b) **Aprobación de subdivisiones urbanas:** Cancelará el uno por mil del valor resultante de multiplicar el área del predio intervenido por un porcentaje de RBU y por el coeficiente según el grupo del sector de valoración del suelo, fórmula: (x*AS)*(1/1000)*C; donde: x = 5%RBU; AS = Área subdividida; C = Coeficiente por valoración del suelo.

Tabla 46. 1 **'asas aprobación de subdivisiones urbanas**

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N.2N, 3N.4N, 5N,6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	0,50
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San isidro 1S	1,00
GRUPO 3	El Ángel 3A	1,50
GRUPO 4	El Ángel 2A	1,75
GRUPO 5	El Ángel 1A	2,00

a) **Aprobación de subdivisiones rurales.** - Cancelará el uno por mil del valor resultante de multiplicar el área del predio intervenido por un porcentaje de RBU, fórmula: (x*AS) *(1/1000); donde: x = 2,5%RBU; AS = Área subdividida.

Art.234.-Tasas por servicios de aprobación de edificaciones.- Se determina conforme al sector de valoración del suelo y porcentaje de un RBU, para la determinación de la tasa se clasifica los sectores de valoración del suelo conforme a la siguiente tabla:

a) **Aprobación de planos (obra nueva, modificaciones, ampliaciones, legalizaciones). -** Cancelará como tasa el uno por mil del presupuesto tota! de la obra multiplicado por el coeficiente según el grupo del sector de valoración del suelo, fórmula: (x*AC)*(1/1000)*C, donde x = 62.50%RBU; AC = Área Construida; C = Coeficiente por valoración del suelo.

Tabla 47. 1 fasas aprobación de planos

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	1,75
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	2,00
GRUPO 3	El Ángel 3ª	2,25
GRUPO 4	El Angel 2ª	2,50
GRUPO 5	El Angel 1ª	2,75

b) **Copias certificadas.** - Cancelarán una tasa equivalente a un porcentaje de RBU

1. Copias de pianos, porcada lámina: 0.50 % de un RBU
2. Copia digital, por cada CD de planos en formato PDF: 1.25% de un RBU
3. Copia certificada de documentos; Por cada hoja de que solicite: 0.25% de un RBU.

c) Actualización de planos aprobados. - Cancelará una tasa equivalente al 10% de un RBU.

d) **Permiso de construcción.** - Cancelará como tasa el uno por mil del presupuesto total de la obra multiplicado por el coeficiente según el grupo del sector de valoración del suelo, fórmula: (x*AC)*(1/1000)*C, donde x = 62.50%RBU; AC = Área Construida; C = Coeficiente por valoración del suelo.

Tabla 48. 1 **'asas permiso de construcción**

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N.2N, 3N,4N,5N, 6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	3,50
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	4,00
GRUPO 3	El Ángel 3ª	4,50
GRUPO 4	El Ángel 2ª	5,00
GRUPO 5	El Ángel 1ª	5,50

e) Renovación del permiso de construcción. - Cancelará una tasa equivalente al 15% de un RBU

f) Permiso de trabajos varios. - Cancelará como tasa el uno por mil del presupuesto total de la obra multiplicado por el coeficiente según el grupo del sector de valoración del suelo,

fórmula: (x*AC)*(1/1000)*C, donde x = 62.50%RBU; AC = Área Construida; C = Coeficiente por valoración del suelo

Tabla 49. Tasas permisos de trabajos varios

GRUPO	ZONA DE VALORACION	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N.2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro **9L** San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	2,00
GRUPO 2	El Ánge! 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	2,50
GRUPO 3	El Ángel 3ª	3,00
GRUPO 4	El Ángel 2ª	3,50
GRUPO 5	El Ángel 1ª	4,00

g) Rotura de aceras, bordillos y calzadas. - Cancelará una tasa equivalente al 5% de un RBU

h) Declaratoria de Propiedad Horizontal. - Cancelará una tasa equivalente a un porcentaje de un RBU según el sector de valoración multiplicado por el número de alícuotas.

Tabla 50. Tasa declaratoria de propiedad horizontal

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	%RBU POR ALÍCUOTA
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 A, 12A Ingueza 1N,2N,3N,4N,5N,6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	5,00%
GRUPO 2	E! Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	10,00%
GRUPO 3	El Ángel 3ª	15,00%
GRUPO 4	El Ángel 2ª	20,00%
GRUPO 5	El Ángel 1ª	25,00%

Art.235.-Tasas por ocupación del espacio público. - El pago de tasas por ocupación del espacio público se determinará de la siguiente manera:

a) Puestos para carpas temporales en plazas y parques pagarán por cada día de ocupación el equivalente a **1** % de un RBU por cada metro cuadrado de ocupación del espacio público.

b) Puestos en ferias temporales pagarán por cada día de ocupación el equivalente a **1%** de un RBU por cada metro cuadrado de ocupación del espacio público.

c) Paradas permanentes de camionetas, taxis y buses pagarán anualmente el equivalente a 5% de un RBU por cada metro lineal de ocupación de la calzada.

d) Ocupación con materiales de construcción y/o espacio utilizable para obrapagarán el equivalente a 8% de un RBU por cada metro cuadrado de ocupación de la acera.

SUBTÍTULO VI

CONTROL TERRITORIAL

Art.236.- Generalidades. - El sistema de control deí territorio regirá sobre el espacio público y todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, ubicados en la jurisdicción del cantón Espejo, en suelo urbano y rural en concordancia al PUGS-E2032, La ejecución del sistema de control es competencia del sistema municipal de control territorial, integrado por una instancia de control territorial, una instancia de sustanciación o instrucción y una instancia de juzgamiento o sanción.

El sistema de control del territorio estará conforme lo dispone la presente ordenanza, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, el Código Orgánico Administrativo y demás disposiciones contenidas en leyes y la Constitución de la República.

Art.237.- Instrumentos para el control territorial. - Para e! mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos;

a) Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones;

b) Informes técnicos; y,

c) Sanciones.

Art.238.- Permisos. - Se precisa de permiso para:

a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público;

b) Obras públicas; y,

c) Construcción y ocupación de edificaciones con cualquier uso de suelo.

Art.239.- Responsabilidad por las infracciones. - Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Sera igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc., el arquitecto, ingeniero o empresa constructora de la obra en ejecución hasta que se presente un documento instancia técnica municipal de planificación donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes estipulado en los requisitos para permiso de construcción e inmediatamente se notificará al propietario, quien deberá contratara otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Art.240.- Obligación de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones noexime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior dei cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutarlos actos necesarios para su restablecimiento.

Art.241.- Circunstancias agravantes. - Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en ¡a misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Art.242.- Prescripción. - Las infracciones prescribirán en cinco años en concordancia con el artículo 103 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se cometió.

Art.243.-Conocimiento de infracción.-Conocido el cometimiento de una infracción, a petición de parte, denuncia o de oficio, la instancia de control territorial realizará inspecciones técnicas y elaborara el informe técnico correspondiente para luego ser enviada a la instancia municipal de sustanciación o instrucción, quien iniciará con el correspondiente procedimiento administrativo conforme lo prevé el Título I Procedimiento Sancionador del Código Orgánico Administrativo, observando en todo momento las garantías básicas del debido proceso, derecho a la defensa y la seguridad jurídica; cumplido con ío dispuesto, y de ser procedente, la instancia municipal de sustanciación o instrucción, remitirá el expediente a la instancia de juzgamiento o sanción.

Art.244.- Sanciones. - Como medida preventiva, una vez efectuado la inspección se concluyere que la obra se está ejecutando sin permisos o en contravención de los planos aprobados, la instancia técnica municipal de control territorial suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el delegado de la instancia de sustanciación o instrucción efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple la disposición de suspensión y continúan los trabajos sin permiso o en desacuerdo con los planos aprobados, y además no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, la instancia municipal de juzgamiento impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa, previo ai procedimiento correspondiente.

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a varios responsables por una misma infracción, son independientes.

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según ia Ley.

Art.245.- Suspensión de las obras. - La orden de suspender las obras constituye medida provisional o cautelar y no obsta de la aplicación de otras sanciones que correspondan.

Art.246.- Revocatoria de permisos para edificación. - Cumplido el debido proceso, ¡a instancia técnica municipal de sanción revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Art.247.- Cobro mediante coactiva. - El GADM-E cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del delegado de la instancia de juzgamiento o sanción, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía o su delegado.

Art.248.- Infracciones. - Son infracciones los actos imputables sancionados por esta normativa.

Art.249.- Uso indebido de bienes municipales. - El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el cuerpo legal vigente.

Art.250.- Responsables. - Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art.251.-Sanciones aplicables. - Son penas aplicables a los infractores, las disposiciones de este Subtítulo, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

a) Suspensión y/o clausura de la obra;

b) Multa;

c) Revocatoria de aprobación de planos;

d) Revocatoria del permiso de construcción;

e) Derrocamiento y/o demolición;

f) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GADME; excluyendo las áreas de ampliación al proyecto aprobado originalmente; y,

g) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Art.252.- Obligaciones de los infractores. - Son obligaciones de los infractores, todas las establecidas en la presente normativa y el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las instancias del sistema de control territorial.

Art.253.- Urbanización sin resolución y que no respeten las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni resolución de la Alcaldía o su delegado y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral y con la clausura de las obras y la demolición de la construcción realizada que no respeta la zonificación; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.254.- Urbanización sin resolución y que respeten las normas de zonificación. - Los que urbanicen, vendan lotes en urbanizaciones y respeten las normas de zonificación, pero no dispongan de la resolución de la Alcaldía o su delegado, serán sancionados con multa equivalente al vaior del terreno total a urbanizarse, según el avalúo catastral y con la clausura de las obras hasta que obtengan esa resolución; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.255.- Urbanizaciones con resolución que no respetan las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones con resolución de la Alcaldía o su delegado, y que no respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente al valor de! terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral, con la demolición de la construcción realizada que no respeta la zonificación y con la suspensión de las obras; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.256.- Urbanizaciones con resolución que no respetan los planos aprobados.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones con resolución de la Alcaldía o su delegado, y que no respeten los planos aprobados, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral, con la suspensión de las obras hasta que presente los planos modificatorios que justifiquen los cambios, en caso de no justificar los cambios será sancionado con la demolición de la construcción realizada que no respeta los planos; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD

Art.257.-Construcción sin someterse a los planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento

Art.258.- Construcciones con planos aprobados sin permiso de construcción. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso a! derrocamiento.

Art.259.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten [as normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de !a obra ejecutada y con ía clausura de la construcción hasta que presente planos aprobados y el permiso correspondiente.

Art.260.- Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con píanos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la clausura de la obra hasta que presente los planos y permiso de construcción; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Art.261.-Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. - El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de ¡a resolución correspondiente, el plazo podrá prorrogarse hasta en 30 días más por motivos de causa mayor conforme al artículo 30 del Código Civil.

Art.262.-Construcción sin dirección técnica. - Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con muíta equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Tendrá como plazo 10 días laborables para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de ia construcción.

Art.263." Construcción sin letrero de identificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el letrero de identificación del profesional responsable, serán sancionados con multa equivalente ai uno por ciento (1%) del avalúo de la construcción ejecutada hasta la fecha.

Art.264.- Inmueble destinado a actividades sin informe de compatibilidad de uso de suelo.
- Los que destinen un predio o edificación a actividades sin informe de compatibilidad uso de! suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la suspensión del local hasta que presente el informe de compatibilidad uso del suelo.

Art.265.-Inmueble destinado a actividades prohibidas.- Los que destinen un predio o edificación a actividades prohibidas de uso def suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente ai ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Art.266.-Falta de medidas de seguridad. - Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente a! dos (2%) por ciento de los trabajos ejecutados hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Art.267.-Obstaculización de inspecciones municipales. - Los propietarios de los predios donde impidan u obstaculicen el cumplimiento de ios trabajos de inspección municipal, serán

sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Art.268.- Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art.269.-Falta de permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la instancia municipal de juzgamiento y la instancia técnica municipal de control territorial ordenen la suspensión de ía obra o su demolición. **El** pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art.270.- Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción, será sancionado con multa equivalente al costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Municipio la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

Art.271.-No cumplir con los deberes del propietario del suelo urbano y **rural. -** El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta Normativa, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliere, el GADM realizará las obras del incumplimiento y cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la Instancia Técnica Municipal de Control Territorial.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación; por cada árbol talado deberá plantar TRES (3) de las mismas características que taló o cancelará el equivalente de tres árboles en dinero.

Art.272.- Normas complementarias. - En todo lo no previsto en ía presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, aplicará de manera complementaria las disposiciones de la LOOTUGS, Reglamento a la LOOTUGS, COOTAD, Código Orgánico Administrativo y Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudieren derivarse del cometimiento de infracciones.

TÍTULO til

NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

SUBTÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO Y APLICACIÓN

Art.273.- Objeto.- Este conjunto de normas tiene por objeto mejorar las condiciones del hábitat en el cantón Espejo, estableciendo las condiciones y características mínimas generales de

diseño y construcción para procurar la funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene de los espacios urbanos y de las edificaciones; prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente, sin perjuicio de que los inmuebles deban también someterse a otras disposiciones legales incluidas en los otros Subtítulos que conforman la Normativa del Ordenamiento Territorial de! cantón Espejo y de las disposiciones especíales que existentes o que dicten organismos pertinentes.

Art.274.-Ámbito. - El ámbito de aplicación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es el territorio de ía jurisdicción del cantón Espejo.

Art,275.-Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada, se sujetará a io dispuesto en estas normas, en las establecidas por e! INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, ai Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas.

Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La instancia técnica municipal de planificación absolverá las consultas aclaratorias sobre estas normas.

CAPÍTULO II

DEFINICIONES

Art.276.- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de estas Normas se observarán las definiciones indicadas en el gíosario de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Arí.277.-Vigencia. - Todas las disposiciones de las presentes Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigor a partir de la fecha de expedición de la Normativa del Ordenamiento Territorial de Espejo y no tendrán carácter retroactivo.

Art.278.- Modificaciones. - La instancia técnica municipal de planificación det GAD Municipal de Espejo debe evaluar y actualizar permanentemente las presentes normas. Las modificaciones requeridas se realizarán mediante un informe en ei que se documente el alcance o naturaleza de tales modificaciones. Para el efecto, se deberá seguir el mismo procedimiento que se empleó para su aprobación original.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art.279.- Alcance. - Los planos deberán presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite, y se sujetarán a las disposiciones contenidas en este Capítulo.

Art.280.- Normas que consultar. -

a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;

b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas;

c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo; y,

d) Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art,281.-Dimensiones de láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Tabla 51. Dimensiones de láminas Norma INEN 568

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682x2378
2A0	1189x 1682
AO	841 x1189
A1	594 x 841
A2	420 x 594
A3	297 x 420
A4	210x297

Art.282.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación. -

a) Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción o urbanización deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto a! espacio destinado para sellos de aprobación.

b) Sellos de Aprobación: Los planos de construcción o de urbanización deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio Übre para los sellos de aprobación, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

c) Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo con la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

1. Clave catastral;
2. Nombre del proyecto;
3. Nombre, número de cédula y firma del propietario o representante legal;
4. Nombre, número de cédula y firma del profesional responsable; número de registro para el ejercicio profesional en el Cantón (de existir);
5. Título de la lámina;
6. Escala o escalas;
7. Fecha; y,
8. Número de lámina.

d) En proyectos con varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo con las siguientes abreviaturas:

Tabla 52. Abreviaturas

A	Planos arquitectónicos
E	Planos estructurales
IS	Pianos de instalaciones sanitarias
IE	Planos de instalaciones eléctricas
1M	Planos de instalaciones mecánicas
IC	Planos de instalaciones electrónicas y comunicación
EE	Estudios especiales

Art.283.- Contenido mínimo de los proyectos. -

a) Arquitectónicos: Para la aprobación de un proyecto, los requisitos mínimos exigidos serán:

1**. Levantamiento topográfico** georeferenciado (UTM WGS84 Z17S);
2. Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de estas, se requerirá el informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros;
3. **Plano de ubicación,** con orientación y nombres de calles, avenidas, plazas u otras referencias para !a identificación del predio, por ejemplo, sus coordenadas geográficas;
4. **Plano de implantación,** en el que se incluirán las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y ejes viales; y,
5. **Cuadro de Áreas.** Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo en el que conste:

   I. Área total del terreno;
   ii. Área construida en Planta Baja;
   iii, Área total construida;

6. **Plantas:** Deben ser dimensionadas al exterior, salvo cuando las características del proyecto lo impidan; deben incluir medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la de! nivel de la acera; se incluirá la denominación de cada espacio y las cotas de nivel requeridas para la interpretación del proyecto: en las cubiertas y pianos inclinados se indicarán los porcentajes de pendiente previstos;
7. **Cortes:** Deben dibujarse en la misma escala adoptada para las plantas y ser los requeridos para la comprensión del proyecto, con un mínimo de uno por sentido. Deben estar dimensionados, incluir el desarrollo de escaleras si las hubiere e identificar los niveles de cada planta y del nivel natural del terreno y de los terrenos colindantes de ser construcciones adosadas;
8. **Fachadas:** Deben representarse todas las fachadas del proyecto a la misma escala adoptada para las plantas y cortes;
9. **Planos de Instalaciones:** Deben presentarse planos independientes para cada sistema de instalaciones requerido en el proyecto en la misma escala que los planos arquitectónicos, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por las entidades competentes;

10. **Planos estructurales:** Los planos estructurales requeridos en los casos establecidos en la presente Normativa deben representare! diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos y detalles, acotados y con especificaciones; y,
11. **Memoria descriptiva:** Proyectos de naturaleza y magnitud significativas deben incluir un texto explicativo sobre sus características y particularidades, finalidad, uso, etc., en un máximo de 3 hojas tamaño INEN A4.

b) Proyectos de conservación, modificación y ampliación. Incluir planos del estado actual y de la intervención propuesta en proyectos de modificación, reconstrucción, restauración y reparación.

Art.284,- Escalas. - La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tabla 53. Escalas

Tipo de dibujo	Escalas			
Planos de diseño urbano y parcelaciones de suelo	1:2000 1:500	(0,5mm = 1m) (2mm = 1m)	1:1000	(1mm = 1m)
Implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200 1:50	(5mm = 1m) (20mm = 1 m)	1:100	(10mm = 1m)
	1:50 1:20	(20mm = 1m) (50mm = 1 m)	1:10	(10mm = 1m)
Anteproyecto, bosquejos, dibujos preliminares	Escalas apropiadas			

SUBTÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

Art.285.- Alcance.-Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en el Régimen del Suelo del cantón Espejo y en la normativa de este subtítulo.

CAPÍTULO II

ACCESIBILIDAD

Art.286.-Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.- Para posibilitar la accesibilidad funciona! y uso de lugares públicos y privados a las personas en general y a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, se deben suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel e incorporar elementos auxiliares que facilitan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 19 de la Ley sobre Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 301 del 06 de abril de 2001 y sus reformas, y a su Reglamento.

En edificios construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural funciona!, se adoptarán las soluciones técnicas que sean posibles con ese objetivo.

Los edificios y áreas públicas o privadas deben cumplir las siguientes normas:

Tabla 54. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Norma NTE INEN No,	Contenido
2239:00	Accesibilidad de las personas al medio físico-señalización.
2240:00	Accesibilidad de las personas ai medio físico. Símbolo gráfico. Características Generales.
2241:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
2242:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.
2243:2010	Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de circulación peatonal.
2244:00	Accesibilidad de ías personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.
2245:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas.
2246:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
2247:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y Pasillos, características generales.
2248:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento.
2249:00	Accesibilidad de ías personas al medio físico. Edificio. Escaleras.
2291:2010	Accesibilidad de las personas con discapacldad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
2292:2010	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
2293:01	Accesibilidad de las personas con discapacídad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
2299:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
2 300:2000	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida ai medio físico. Espacio, dormitorios.
2301:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida ai medio físico. Espacio, pavimentos.
2309:01	Accesibilidad de ías personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
2312:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
2313:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
2314:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
2315:01	Accesibilidad de ías personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

CAPÍTULO III

DISEÑO VIAL

Art.287.- Jerarquización 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 a su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal y urbana. El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley Organica del Sistema Nacional de Infraestructura Via! del Transporte Terrestre y su reglamento, derechos de vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, a los cuadros contenidos en las especificaciones mínimas para el diseño de vías del presente Subtítulo y a los derechos de vías existentes constantes en el este Subtítulo IV sobre el Régimen del Suelo y la Edificación de Espejo.

En relación con el sistema vial y para un manejo adecuado del Plan de Movilidad Sustentable, Tránsito y Transporte, se establece la siguiente clasificación:

a) Sistema Vial Urbano: correspondiente al territorio definido como urbano en el PUGS-E2032; y,

b) Sistema Vial Rural: correspondiente al territorio definido como rural en el PUGS-E2032,

Art.288.- Sistema vial urbano. - Según las condiciones funcionales y técnicas de los sistemas de transporte existentes, la capacidad de las vías, la demanda vehicular y su relación con las actividades de la población, el Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera:

a) Vías Expresas (Autopistas);

b) Vías Arteriales;

c) Vías Colectoras;

d) Vías Locales;

e) Vías Peatonales; y,

f) Ciclo vías.

Art.289.-Vías expresas (autopistas). - Conforman la red vial básica urbana y siiven al tráfico de paso, de larga y mediana distancia; estructuran el territorio, articulan las áreas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales y nacionales.

a) Características Funcionales:

1. Conexión entre áreas o regiones;
2. Posible conexión con el sistema de vías rurales;
3. Altas velocidades de operación y movilidad;
4. Grandes flujos vehiculares;
5. Separación del tráfico directo del local;
6. No admiten accesos directos a lotes frentistas;
7. Sin estacionamientos laterales; accesos o salidas laterales mediante carriles de aceleración y desaceleración; y,
8. Circulación de líneas de buses interurbanas, interprovinciales o internacionales.

b) Características Técnicas:

Tabla 55. Características técnicas vías **expresas**

Vías Expresas, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	90 km/h
Velocidad de operación	60 -80 km/h
Distancia paralela entre vías similares	3.000 - 8.000 m
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho mínimo de carriles	3 ,6 5 m
Distancia de visibilidad de señalización	80 km/h -110 m
Radio mínimo de curvatura	80 km/h-210 m
Gálibo vertical mínimo	5 ,5 0 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Separación de calzadas	Parterre mínimo 6,00 m.
Espaldón	Laterales, Mínimo 2,5 m.
Longitud carriles de aceleración (1)	Ancho del carril x velocidad de ia vía x0,6
Longitud carriles de desaceleración (2)	Ancho del carril x velocidad de la vía /4,8
(1 - 2) Las fórmulas provistas sirven para una estimación preliminar. Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.	

Art.290.- Vías arteriales. - Son los enlaces entre vías expresas y vías colectoras; articulan los generadores de tráfico principales de la zona central, los terminales de transporte y de carga, las áreas urbanas entre sí y con las áreas rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso y vinculando las zonas residenciales, comerciales, administrativas, industriales, etc.

a) Características Funcionales:

1. Sistema de enlace entre vías expresas y vías colectoras;
2. Posibles conexiones con vías del sistema rural;
3. Distribución del tráfico entre las áreas de ía ciudad;
4. Velocidad de operación y movilidad;
5. Circulación de flujos vehiculares considerables;
6. Acceso a lotes adyacentes;
7. Estacionamiento de vehículos controlado o inexistente;
8. Circulación de buses urbanos, eventualmente por carriles exclusivos;
9. Cruces en intersecciones a nivel, con señalización y semaforización; y,
10. Eventual circulación en un solo sentido.

b) Características Técnicas:

Tabía 56. Características técnicas vías arteriales

Vías arteriales, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	70 km/h
Velocidad de operación	40 - 60 km/h
Distancia paralela entre vías similares	500 -1.500 m
Control de accesos	Intersecciones a nivel señalizadas y semaforizadas
Número mínimo de carriles	2-3 por sentido
Ancho mínimo de carriles	3 ,6 5 m
Distancia de visibilidad de señalización	70 km/h - 90 m
Radio mínimo de curvatura	70 km/h - 160 m
Gálibo vertical mínimo	5 ,5 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Aceras	Mínimo 4 m
Separación de calzadas	Parterre mínimo 4 m
Espaldón	De existir, mínimo 1,8 m
Carril de estacionamiento lateral	De existir, mínimo 2,2 m

Vías arteriales, Características técnicas	
Longitud carriles de aceleración (1)	Ancho del carril x velocidad de la vía x0,6
Longitud carriles de desaceleración (2)	Ancho del carril x velocidad de la vía /4,8
(1 - 2) Las fórmulas provistas sirven para una estimación preliminar. Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.	

Art.291.-Vías colectoras. - Enlaces entre las vías arteriales y las vías locales que distribuyen el tráfico dentro de las áreas urbanas; dando acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala cuyo abastecimiento se realiza con camionetas o furgones de bajo tonelaje.

a) Características Funcionales:

1. Recolección y canalización del tráfico de las vías del sistema local a las vías arteriales;
2. Distribución del tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas;
3. Desplazamientos entre barrios cercanos;
4. Con acceso a propiedades frentistas;
5. Restringida velocidad de operación y movilidad;
6. Estacionamiento lateral de vehículos;
7. Volúmenes de tráfico bajos;
8. Posible circulación de vehículos en un solo sentido; y,
9. Circulación de líneas de buses urbanos.

b) Características Técnicas:

Tabla 57. Características técnicas vías colectoras

Vías colectoras, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	20 - 40 km/h
Distancia paralela entre vías similares	500- 1.000 m
Control de accesos	Intersecciones a nivel señalizadas
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho mínimo de carriles	3 ,5 m
Distancia de visibilidad de señalización	40 km/h - 45 m
Radio mínimo de curvatura	40 km/h - 50 m
Gálibo vertical mínimo	5 ,5 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Aceras	Mínimo 4 m
Separación de calzadas	Señalización horizontal- De existir, parterre mínimo 3 m
Espaldón	De existir, mínimo 1,8 m
Carril de estacionamiento lateral	Mínimo 2,2 m
Vías sin retorno	Longitud máxima 300 m
Aceras	Mínimo 2.00m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.	

Art.292,-Vías locales. - Forman el sistema vial urbano menor que se conecta solo a las vías colectoras. Sirven a zonas residenciales para dar acceso a los predios y priorizan la circulación peatonal. Son adecuadas para la circulación de vehículos livianos y excluyen el tráfico de paso y pesado, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento y tienen restricción de velocidad a un límite máximo de 30 km/h.

a) Características Funcionales:

1. Conexión solo con vías colectoras;
2. Acceso directo a lotes adyacentes;

3. Baja movilidad de tráfico y velocidad de operación;
4. Bajos flujos vehiculares;
5. Exclusión del tráfico de paso (vías sin continuidad);
6. Exclusión de vehículos pesados, excepto vehículos de mantenimiento, emergencia y aseo;
7. Estacionamiento de vehículos;
8. Circulación de vehículos en un solo sentido recomendable;
9. Circulación peatonal con preferencia sobre los vehículos;
10. Componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos; y,
11. Exclusión de la circulación de buses de transporte público.

b) Características Técnicas;

Tabla 58. Características técnicas vías locales

Vías locales, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre vías similares	[illegible] m
Control de accesos	La mayoría son intersecciones a nivel
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho mínimo de carriles	3 ,5 m
Radio mínimo de esquinas	3m
Estacionamiento lateral	Mínimo 2,0 m
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m
Separación de circulación	Señalización horizontal
Vías sin retorno	Longitud máxima 300 m
Aceras	Mínimo 1,50m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.	

Art.293.-Vías peatonales (referencia NTE INEN 2243:2011). - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios por vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

a) Dimensiones:

1. Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m;
2. Deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,050 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.);

3. Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2,050 m. de altura separado más de 0,15 m. de un plano lateral;
4. El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermediodel bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidos visuales;
5. El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos; el vertical ubicado entre 0.10 m. y 0.80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado 1.00 m. antes y después del objeto;
6. La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máximo del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245; y,
7. La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

b) Características Generales:

1. Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada;
2. Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de 0.80 m con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de esta que funcionará como área de descanso;
3. Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar ¡a presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento;
4. En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm;
5. En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m. proyectados desde el borde exterior de la acera,
6. Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos ¡os frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1.00 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua; y,
7. Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Art.294.- Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000). -

a) Dimensiones:

1. Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m. en vías con volúmenes peatonales reducidos. Cuando estén demarcados por señalización horizontal especifica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4.00 m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera;
2. Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, e! ancho mínimo debe ser de 1.80 m;

3. Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1.00 m. Si el ángulo de giro supera 90°, ia dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1.20 m; y,
4. Aceras, las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1600mm, altura mínima de 2200mm, los pavimentos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie referencia NTE !NEN 2243:2011.

b) Características Funcionales Específicas^

1. En e! caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm;
2. Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera;
3. En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomienda la impiementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos;
4. Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2243:2011 y 2245:00; y,
5. Estas características funcionales se complementan con lo señalado en estas normas.

Art.295.- Refugios peatonales. - Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de ia intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2245:0.

Art.296.- Ciclo vías. - Están destinadas **al** tránsito de bicicletas y vehículos no motorizados. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

a) Características Generales:

1. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 m. y de doble sentido 2,40 m.
2. Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).
3. Las ciclovías en áreas verdes públicas deben tener un ancho mínimo de 1,80 m. si la vía es unidireccional y 2,40 m si es de doble vía.

b) Características Funcionales:

1. En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se debe prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformado por un cambio en ía textura y color del piso y debidamente señalizado;
2. La iluminación debe ser similar a la de cualquier vía peatonal o vehicular. De existir un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovia;
3. Deben tener parqueaderos para bicicletas, diseñados y localizados como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad;
4. El carril de la ciclovia se debe diferenciar de la calzada mediante cambio de material, textura y color o con “topellantas" longitudinales; y,
5. La circulación debe contar con ía señalización adecuada.

c) Características Técnicas:

Tabla 59. Características técnicas ciclo vías

Ciclo vías, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m
Gálibo vertical mínimo	2 ,5 m
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en tramos + 300 m	5%
Pendiente en rampas Radios de giro recomendados	15% máxima 15km/h = 5m; 25km/h = 10m; 30km/h = 20m; 40km/h = 30m
Número de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles doble Sentido	2 ,40 m
Radio mínimo de esquinas	3m
Separación de vehículos	Mínimo 0,50 m; recomendado 0,80 m
Aceras	Mínimo 1,20m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.	

Art.297.- Escalinatas. -

a) Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal;

b) El ancho mínimo de las escalinatas debe ser 2,40 m. y adecuado a las características de desplazamiento de los peatones. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, debe acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas debe ser 16 contrahuellas, con descansos no menores a 1,20 m; y,

c) La norma general para la dimensión de la huella (h) y contrahuella (ch) es: 2ch + 1h = 64. La contrahuella máxima es de 0,17 m.

Art.298.-Sistema vial rural. - La clasificación técnica de ías carreteras o vías rurales está sujeta a las disposiciones y especificaciones de la clasificación establecida por el MOP.

El Sistema Vial Rural conocido también como sistema de carreteras, se clasifica funcionalmente en: vías arteriales principales y secundarias, vías colectoras principales y secundarias, y vías locales.

Art.299.-Vías arteriales principales rurales. ■ Proporcionan movilidad al tráfico regional y nacional caracterizado por largos desplazamientos, con velocidades de operación altas. Conectan los grandes generadores de tráfico, tas ciudades importantes y sus zonas industriales, productivas o residenciales.

a) Características Funcionales:

1. Asumen el tráfico nacional e interprovincial;
2. Proveen movilidad al tráfico de larga distancia;
3. Garantizan continuidad en las grandes regiones;
4. Permiten conexiones con vías similares en regiones vecinas; y,
5. Conectan ciudades con poblaciones superiores a 20.000 habitantes y ¡as capitales provinciales.

b) Características Técnicas:

Tabla 60. Características técnicas vías rurales arteriales principaíes

Vías arteriales principales rurales	
Extensión (% km del sistema)	1 ,5-3 ,5
Servicio (% vehículos - kilómetro)	20 -35
Extensión media de viajes (km)	8° - 2°
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3,000 - 8.000
Velocidad de operación (km/h)	50-120
Espaciamlento	Definido por la ubicación de las colectividades conectadas

Art.300.-Vías rurales arteriales secundarias. ■ Sirven a! tráfico interprovincial e intercantonal en condiciones de movilidad, interconectan ciudades de importancia media y capitales provinciales,

a) Características Funcionales:

1. Asumen el tráfico interprovincial, intercantonal y regional;
2. Proveen movilidad cantonal y regional;
3. Establecen un sistema continúo combinado con las vías arteriales; y, d) Conectan poblaciones superiores a los 10.000 habitantes.

b) Características Técnicas:

Tabla 61. Características técnicas vías rurales arteriales secundarias

Vías rurales arteriales secundarias	
Extensión (% km del sistema)	2 ,5 - 5
Servicio (% vehículos - kilómetro)	0- 20
Extensión media de viajes (km)	60
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	1.000 - 3.000
Velocidad de operación (km/h)	40 - 80
Espaciamiento	No duplicar servicios de las vías arteriales principales

Art.301.- Vías rurales colectoras principales. - Sirven al tráfico intercantonal e interparroquial con características de movilidad y acceso. Articulan y mantienen continuidad con el sistema vial arterial, al cual alimentan:

a) Características Funcionales:

1. Asumen el tráfico intercantonal e interparroquial;
2. Proporcionan movilidad y acceso;
3. Sistema vial continúo combinado con el Sistema Arterial;
4. Alimentan el Sistema Arterial; y,
5. Conectan ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes.

b) Características Técnicas:

Tabla 62. Características técnicas vías rurales colectoras principales

Vías rurales colectoras principales	
Extensión (% km del sistema)	4-8
Servicio (% vehículos - kilómetro)	8 - 1 0
Extensión media de viajes (km)	50
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3 0 0 - 1.000
Velocidad de operación (km/h)	3 0 - 7 9
Espada miento	En función de la distribución y concentración poblacional

Art.302.-Vías rurales colectoras secundarias. - Al igual que las anteriores {colectoras principales), atienden al tráfico Ínter cantonal e Ínter parroquial, pero en condiciones técnicas inferiores. Conectan centros poblados menores.

a) Características Funcionales:

1. Asumen el tráfico intercantonal e interparroquial en condiciones técnicas inferiores a las colectoras principales;
2. Proveen acceso y movilidad;
3. Alimentan los sistemas de más alta función;
4. Conectan poblaciones de 2.000 habitantes y cabeceras parroquiales; y,
5. Sirven a pequeños centros generadores de tráfico.

b) Características Técnicas:

Tabla 63. Características técnicas vías rurales colectoras secundarias

Vías rurales colectoras secundarias	
Extensión {% km del sistema)	1 0 - 1 5
Servicio (% vehículos - kilómetro)	8 - 1 0
Extensión media de viajes (km)	35
Tráfico promedio diario anua! (TPDA)	100-300
Velocidad de operación (km/h)	3 0 - 6 0
Espaciamiento	No duplicar servicios, Debe ser función de la distribución de la producción.

Art.303.- Vías rurales locales. - Sirven al tráfico Ínter parroquial, barrial y de urbanizaciones, por lo tanto, proveen accesibilidad. En este grupo se encuentran los Caminos Vecinales y los Senderos, con características mínimas con relación a la generalidad de las vías locales.

a) Características Funcionales:

1. Sirven al tráfico Ínter parroquial, barrial y de urbanizaciones;
2. Su función principal es proveer acceso; y,
3. Pueden sufrir discontinuidad, pero no estar aisladas del resto de la red.

b) Características Técnicas:

Tabla 64. Características técnicas vías rurales locales

Vías rurales locales	
Extensión (% km del sistema)	65 - 80
Servicio (% vehículos - kilómetro)	5-30
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	Menos de 100
Velocidad de operación (km/h)	20-50
Espaciamiento	No duplicar servicios, de acuerdo con la distribución y concentración poblacional

Art.304.- Especificaciones mínimas para el diseño de vías. - Las normas de diseño geométrico de las vías deben cumplir con las siguientes disposiciones y con lo establecido en el Régimen de! Suelo de Espejo y las normativas NEVI establecidas por el MTOP para seguridad vial.

a) Acera:

1. Para determinar el ancho total de una acera, se debe considerar 1,20 m. como base del ancho mínimo para la circulación de ios peatones y variar de acuerdo con el tipo de vía y flujo de peatones, de conformidad con lo señalado en el Régimen de Suelo del cantón Espejo;
2. Con relación al costado interno de la acera, considerar 0,45 m. para el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen vegetación ornamental cuando las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m. adicionales, cuando las edificaciones están en línea de fábrica; y 0,15 m. más para fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, considerar un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; de 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, incrementar 0,15 m adicionales;
3. Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc,), se debe considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida;
4. El ancho mínimo de las aceras debe estar en relación con la clasificación vial de las Especificaciones Mínimas de Vías establecida en el Régimen del Suelo del cantón Espejo;

   y,
5. Aceras, las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.600 rrim., altura mínima de 2.200 mm, ios pavimentos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie (referencia NTE INEN 2243:2011).

b) Ancho de carril: El ancho normalizado de carril de circulación vehicular es de 3,65 m,, su variación debe estar en función de la velocidad y el tipo de vía. Se admitirán anchos menores en vías preexistentes y en proyectos especiales, en los que sea admisible una reducción de tales carriles, ajuicio de la instancia técnica municipal de planificación;

1. Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón:_En las vías ¡ocales con velocidad de circulación menor a 50 Km/h, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, el ancho mínimo será de 2,40 m;

2. Carril de estacionamiento transversal o en batería: Los estacionamientos transversales a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, por seguridad via!. En vías colectoras pueden existir, con un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra, que debe ser independiente del área de circulación.
3. Esta forma de estacionamiento puede adoptarse más bien sobre vías locales, con velocidad de opresión baja y tratamiento de aceras y vías diferentes;

c) Ancho de calzada: Depende del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m.; con dos sentidos de circulación, mínimo 6 m. sin considerar carril de estacionamiento;

d) Parterre: El ancho mínimo debe ser de 2,5 m. Si se requieren carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre debe considerar el ancho de ellos, sin que !a reducción del parterre sea inferior a 1,20 m;

e) Radios de acera / calzadas en intersecciones: Se consideran los siguientes radios mínimos:

Tabla 65. Radios de acera/calzada

Radios de acera / calzadas en intersecciones	
En vías arteriales y colectoras	10 m.
Entre vías colectoras y vías locales	7 m.
Entre vías locales	5 m.
Entre pasaje y pasaje	3 m.

f) Radios de giro: El radio de giro es la distancia mínima que un vehículo requiere para cambiar su dirección de circulación mientras se desplaza, por lo cual depende del tamaño del vehículo. Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son las siguientes:

Tabla 66. Radios de giro

Radíos de giro		
Tipo de vehículo	**Distancia entre ejes más alejados**	**Radio de giro mínimo**
Automóvil	3.35 m.	7,32 m.
Camión pequeño	4.50 m.	10,40 m.
Camión	6.10 m.	12,81 m.
Tráiler con remolque	2.2 0 m	12,20 m.
Tráiler con remolque	15.25 m.	13,72 m.
Nota: Datos referenciales para condiciones mínimas; para el diseño en condiciones de operación reales, debe referirse a normas específicas.		

g) Vegetación y obstáculos laterales:_Se debe sujetar a los siguientes lineamientos. Se deben arborizar las áreas verdes de las vías según las especificaciones de esta Normativa y a lo dispuesto por la instancia técnica municipal de planificación.

1. El follaje de la vegetación en los parterres y veredas debe limitarse a 1,00 m. de altura máxima, para evitar obstrucciones de la visibilidad;

2. La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. debe dejar bajo la copa de esta, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. de no haber circulación peatonal; y 1,80 m. si esa circulación existe;

3. Los árboles de más de 1,50 m. de altura cuyas ramas se extiendan sobre las vías deben tener una altura libre de 5,50 m. desde la capa de rodadura hasta la rama más baja; y,

4. Los objetos que se ubiquen sobre aceras y parterres, próximos a los carriles de circulación no deben estar a menos de 0,45 m. del interior del bordillo

Tabla 67. Características mínimas de las vías

Características mínimas de las vías						
Tipo de vía	**Volumen tráfico**	**Velocidad circulación**	**Derecho de vía**	**Pendiente máxima {%)**	**Distancia entre vías**	**Longitud máxima {m}**
Expresas	1200-1500	60 - 80	35	6	8000 - 3000	Variable
Arteriales	500- 1200	40-70	25	6	3000 -500	Variable
Colectoras	400 - 500	30 - 50	15	8	500- 1000	Variable
Locales	Menor a	Máximo 30	0	12	°° _ °O	1 .000
Peatonales			0			400
Ciclo vías		10-30				

Tabla 68. Especificaciones mínimas de las vías

Especificaciones mínimas de las vías						
Tipo de vías	**No. Carriles**	**Ancho carril (m)**	**Carril Estacionamiento**	**Parterre (m)**	**Espaldón (m)**	**Ancho aceras**
Expresas	3	3 ,6 5	No	S	2,5 0	No
Arteriales	2-3	3 ,6 5	Opcional	4-6	1 ,8 0	Opcional
Colectoras	2	3,50 - 3,65	2,00-2,40	3		2,00-3,00
Locales	1	2, 80 - 3 , 50	2,00-2,40	No		2,00-2,50

Art,305.- Diseño y construcción vial. - El GAD Municipal a través de la instancia técnica municipal de planificación debe diseñar las vías expresas, arteriales y colectoras, en base a las determinaciones establecidas en el Plan de Desarrollo, en el PUGS-E2032 y en el Plan de Movilidad Sustentable, Tránsito y Transporte. El GADM de Espejo aprobará los trazados viales. La Dirección de Obras Publicas las debe construir, según los procedimientos técnicos y legales establecidos para la ejecución de obras públicas,

El GAD Provincial debe diseñar y ejecutar las vías rurales y el sector privado las vías locales, previa aprobación de la instancia técnica municipal de planificación del GADM de Espejo.

Art.306.-Ocupación de aceras. - No se permite la ocupación de las aceras como estacionamiento de vehículos, ni la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, cuando no hayan sido diseñadas para ello y cuenten con el debido permiso otorgado por autoridad municipal. Las casetas de control deben incluirse dentro e! inmueble o predio.

Art.307.- Facilidades de tránsito. - El GAD Municipal a través de ¡a instancia técnica municipal de planificación debe diseñar y revisar las normas para ejecutar facilidades de tránsito en base al Plan de Desarrollo, el PUGS-E2032 y el Plan Maestro de Transporte, Vialidad y Movilidad Sustentable.

Los giros derechos deben tener un ancho mínimo de 5,40 m. y una ochava de 10 m. de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce para facilitar la circulación de vehículos y peatones durante las fases semafóricas.

Los giros izquierdos deben diseñarse con bahías, cuya longitud debe estar determinada por la demanda de tránsito; con anchos mínimos de 3 m., longitud de transición de 25 m. como mínimo en vías arteriales y de 14 m. en vías colectoras. La longitud de transición mínima se calcula con la siguiente fórmula:

Lt = Ancho de carril de viraje x Velocidad (Km/h)

Los redondeles distribuidores de tráfico deben tener los siguientes radios mínimos:

Tabla 69. Radios mínimos de redondeles distribuidores de tráfico

Radio del redondel	Ancho de la vía del Redondel		
	1 articulado	1 articulado + 1	1 articulado + 2
5	7,6	1 1 ,7	
8	7 ,1	1 1 ,2	livianos
10	6,7	1 0 ,8	
12	6,5	1 0 ,3	
14	6,2	1 0,1	
16	6,0	9 ,9	
18	5 ,9	9,7	
20	5 ,7	9,6	1 3 ,5
22	5 ,6	9,5	1 3 ,4
24	5 ,5	9,4	1 3 ,3
26	5,4	9,3	1 3 ,2
28	5 ,4	9,2	1 3 ,0
30	5 ,3	**9,1**	1 2 ,9
50	5 ,0	8 ,8	1 2 ,6
100	4 ,6	8,4	1 2 ,2

Los intercambiadores de tránsito deben diseñarse para que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso y su número corresponda a una previsión de tráfico de al menos 20 años.

Art.308.- Pavimentos. - Deben cumplirse las normas de calidad establecidas por el MOP.

Art.309.-Curvas de retorno. - Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos para facilitar la maniobra y reducir las velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retomo pueden tener soluciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama.

Las curvas de retorno deben diseñarse según la fórmula: r =c+a

c = ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de cun/a del bordillo

El radio de la contra curva del bordillo (tangente a ía curva de retorno), debe ser el de la curva de retorno por 1,25.

Art.310.- Derechos de vías. - Los derechos de vías deberán sujetarse a ía Ley de Caminos, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a los estudios viales de la instancia técnica municipal de planificación a lo dispuesto en e! Régimen del Suelo del cantón Espejo.

Art.311.-Área de protección especial. - Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:

Tabla 70. Áreas de protección especial

Servicio	Tipo	Área de protección
Oleoductos y poliductos	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alta tensión 138 Kv	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alta tensión 32q 46 Kv	Especial	Desde el eje 7,50 m
Acueductos y canales aducción centrales hidroeléctricas	Especial	Desde el eje 10 m.
Canales de riego	Especial	Desde el eje 1,5 m
Retiro de construcción de 100 m desde e límite de las instalaciones de oleoductos, instalaciones eléctricas, centrales térmicas, lugares de almacenamiento de combustibles, explosivos, substancias inflamables, etc.		

CAPÍTULO IV

LOTEAMIENTO

Art.312.- Loteamiento. - Los lotes deben tener un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo si ías características del terreno precisan otra solución técnica. La superficie y e! frente mínimo establecidos en la zonificación deben respetarse.

CAPÍTULO

EQUIPAMIENTO COMUNAL

Art.313.-Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos. - Toda parcelación de suelo debe tener áreas verdes y equipamiento comunal según el número de habitantes proyectado.

El equipamiento comprende componentes de sen/icios sociales y de servicios públicos.

Toda urbanización debe contribuir con al menos el 15% del área útil y un máximo del 25% para equipamientos de servicios sociales y públicos.

La instancia técnica municipal de planificación del GADM de Espejo debe establecer el tipo de equipamiento a construirse mediante estudios técnicos específicos.

Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de sen/icios sociales y públicos y se deben someter a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y lo señalado sobre el Régimen de la Propiedad Horizontal en el Régimen del Suelo del cantón Espejo.

Tabla 71. Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos

Categoría	Tipología	Sigla	Establecimientos	Radio de influencia (m)	i fS re	Lote mínimo (m²)	Población base(Hab)
Educación E	Barrio	EB	Preescolar, escuela	400	0,80	400	1.000
	Sector	ES	Colegio secundario Unidad educativa	1.000	0,50	2.500	5.000
	Zona	EZ	Centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación experimentación, escuela - taller, sedes universitarias	2.000	1,00	10.000	10.000
	Ciudad	EU	Campus universitarios, centros tecnológicos, Centros educación superior	-	1,00	50.000	50.000
Cullura C	Barrio	CB	Casa comunal	400	0,15	300	2.000
	Sector	CS	Biblioteca, museo de arte oopular, galería de arte, teatros, cines	1.000	0,10	400	5.000
	Zona	CZ	Centros de promoción, culturales de documentación auditorios	2.000	0,20	2.000	10.000
	Ciudad	CC	Casa de la cultura, hemeroteca, cinemateca	-	0,25	5.000	20.000
Salud S	Barrio	SB	Sub centros de salud, consultorios médicos y dentales	800	0,15	500	2.000
	Sector	SS	Centros de Salud, clínicas (15 camas) consultorios (20u), hospital del día, unidades de emergencia	1.500	0,20	800	5.000
	Zona	sz	Hospital general, Clínicas-nospital Consultorios (+20u)	2.000	0,13	2.500	20.000
	Ciudad	se	Hospital de especialidades, centros de reposo y rehabilitación	-	0,20	10.000	50.000
Bienestar social E	Barrio	BB	Guarderías y casas cuna	400	0,30	300	1.000
	Sector	BS	Asistencia social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares	1.500	0,80	400	5.000
	Zona	BZ	Albergues, centros de protección de menores	2.000	0,10	2000	5.000
	Ciudad	BC	Asilos de ancianos, orfanatos	-	0,10	10.000	50.000
Recreación y Deportes D	Barrio	DB	Parque infantil, barrial, plaza, unidad deportiva	400	0,30	300	1.000
	Sector	DS	Parque sectorial, piscinas, complejos deportivos, centros deportivos, gimnasios	1.000	1,00	5.000	5.000
	Zona	DZ	Parque zonal, coliseos (500plazas), polideportivos especiales y de espectáculos	3.000	0,50	10.000	20.000

Categoría	Tipología	Sigla	Establecimientos	Radio de influencia (m)	Norma (m 2/ Hab)	Lote mínimo (m 2)	Población base (Hab)
	Ciudad	DC	Parques urbanos, estadio, coliseo, zoológico, jardín, botánico	-	1,00	50.000	50.000
Religioso G	Barrio	GB	Capillas			800	2.000
	Sector	GS	Templos e iglesias	2.000	-	5.000	5.000
	Ciudad	GC	Catedrales, monasterios, conventos	•	■	10.000	50.000
Seguridad S	Barrio	SB	Policía Comunitaria	400	0,10	100	1.000
	Sector	SS	Retenes	2.000	0,10	500	5.000
	Zona	SZ	Cuarteles policiales	-	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	SC	Cuarteles, centros rehabilitación, cárceles	-	-	-	50.000
Administración Pública A	Zona	AZ	Agencias Municipales, recaudación	-	0,50	500	10.000
	Ciudad	AC	Municipio, consejo provincia!, jefaturas ministeriales, otras entidades	-	0,50	-	50.000
Funerario F	Zona	FZ	Funeraria, cementerio local, salas velación, osario		1,00	20.000	20.000
	Ciudad	FC	Parque- cementerios, crematorios	-	1,00	50.000	50.000
Transporte T	Barrio	TB	Paradas de bus y taxi	-	0,10	100	1.000
	Sector	TS	Terminal de buses urbanos y camionetas, centro de revisión, parqueaderos	3.000	0,03	300	10.000
	Zona	TZ	Estaciones de transporte, interparroquial, de transferencia y de carga	3.000	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	TC	Terminal interprovincia!, aeropuertos	-	1,00	50.000	50.000
Infraestructura i	Barrio	IB	Sanitarios y lavanderías	500	0,20	200	1.000
	Sector	IS	Tanques y estaciones, bombeo agua	-	-	-	5.000
	Zona	IZ	Subestaciones eléctricas	-	-	-	20.000
	Ciudad	IC	Plantas de tratamiento, estaciones eléctricas	-	-	-	50.000
Especial E	Zona	EZ	Depósitos desechos	-	-	-	20.000
	Ciudad	EC	Plantas tratamiento desechos, laguna oxidación, relleno sanitario, gasoductos, oleoductos, envasadora gas	-	.	-	50.000
Nota: Los valores de este cuadro son referenciafes, para implantar equipamientos en nuevos desarrollos urbanos y para evaluar los existentes en las áreas urbanas consolidadas y en proceso de consolidación. Los equipamientos Sector y Zona son de jerarquía Centralidad.							

CAPÍTULO VI

REDES DE INFRAESTRUCTURA

Art.314.-Generalidades. - Los proyectos de urbanización deben sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y teléfonos establecidos por los organismos competentes, y a la aprobación previa de éstos, de conformidad con las áreas y etapas de incorporación definidas por el PUGS-E2032, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos.

Todo urbanizador debe construir y entregar sin costo a la municipalidad las redes de infraestructura.

Art.315.-Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos. - Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las Empresas Públicas proveedoras de esos servicios.

La construcción, instalación y ordenamiento de las redes de servicios de telecomunicaciones {audio y video), así como las redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, según lo establece el Artículo Reformado 466.1 del COOTAD.

Los proyectos deben cumplir con los requerimientos contenidos en los artículos siguientes.

Art.316.- Sistema de abastecimiento de agua potable. -

a) Dotación; Se debe sujetar a la dotación mínima diaria por persona, establecida por la entidad encargada del agua en el cantón;

b) Abastecimiento: Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública. De existir autoabastecimiento de una fuente específica propia, el sistema debe ser aprobado por la entidad encargada del agua en el cantón;

c) Red de Distribución: El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones localizadas dentro del área urbana y el área rural que cuenten con el informe previo favorable del GAD Municipal son de exclusiva responsabilidad de la entidad encargada del agua en el cantón; pero en todos los casos el urbanizador deberá presentar los estudios completos y solicitar a la empresa la aprobación del diseño de la red;

d) Período de Diseño: El período de diseño debe considerar la calidad y duración de ¡os materiales y equipos. En ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período de diseño menor a 30 años. Y un período de 15 años para obras de ampliación; el periodo de diseño se escogerá dependiendo del caso según las normas técnicas del MIDUVI;

e) **Caudales de Diseño:** Las redes de distribución deben diseñarse, en función de la demanda esperada en cada zona o sector, con capacidad suficiente para atender las máximas demandas horarias y diarias, considerando también el caudal requerido para atender incendios, conforme lo determinan las normas técnicas correspondientes; y,

f) Caudal de Incendio: El caudal de incendio para cada red de distribución se debe establecer de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se indica en el cuadro inferior: Para poblaciones con menos de 10.000 Hab. se acogerá lo que determina las normas técnicas correspondientes.

Tabla 72. Caudal de incendio

Población de la zona de presión	Caudal de incendio (l/seg)	N. de incendios
20-40	12	1 en el centro
20-40	24	1 en el centro
40-60	2x24	1 en el centro y 1 en periferia
60-120	3x24	2 en el centro y 1 en periferia

g) Velocidades: La velocidad mínima del caudal del agua debe ser del orden de 0.30 m./seg. La velocidad máxima no debe exceder de 3,00 m./seg., en la condición de mayor caudal en la tubería;

h) Presiones: La presión mínima en la red principal debe ser 15 mea. y en las redes secundarias de 10 mea.; en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 mea; La presión estática máxima no debe exceder los 70 mea. De exceder ese valor y si no hay posibilidad de abastecer otra zona, deben instalarse válvulas reductoras de presión;

i) Hidrantes: Cada hidrante debe cubrir un radio de 100 m., de modo que debe colocarse uno cada 200 m. alternados en calles paralelas. Su diámetro debe ser 3" o 4" y deben alimentarse por tuberías de 3" o 4" respectivamente;

j) Diámetro Mínimo: El diámetro mínimo es de 3" para abastecer los hidrantes, pero se pueden aceptar tuberías de 2" en tramos menores de 100 m., si no precisan hidrante, en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión;

k) Materiales: Los materiales se los determina dependiendo del sitio donde se implantará el proyecto y la presión final lo determina la altura piezométrica. La presión de trabajo debe ser 1.25 mpa;

l) Profundidad: Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 m. sobre su corona;

m) Conexiones Domiciliarias: Las conexiones domiciliarias se deben realizar de acuerdo con las normas y especificaciones de la entidad encargada del agua en el cantón, la tubería puede ser colocada una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento;

y,

n) Reserva: El volumen de reserva se lo determina bajo las normas técnicas del MIDUVI.

Art.317.- Sistema de alcantarillado. - Las aguas residuales deben integrarse al alcantarillado público existente. De no existir el sistema de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se debe sujetar a las disposiciones y normas técnicas de la entidad encargada deí agua en el cantón y de las entidades competentes.

a) Planificación: En general el sistema de alcantarillado es de tipo separado, está constituido por;

1. Redes de canalización o colectores principales, secundarios y terciarios ubicados en las calles según las normas técnicas del MIDUVI;
2. Redes marginales ubicadas en las calles, espacios verdes y dentro de las franjas de protección de quebradas y ríos;
3. Pozos de revisión;
4. Conexiones domiciliarias mediante terciarias;
5. Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas;

6. Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales);
7. Estructuras de depuración y ias plantas de tratamiento;
8. Si el proyecto de asentamiento o de desarrollo urbanístico es junto a ríos y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para ia impiementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrán desarrollar las viviendas u otras edificaciones propuestas;
9. Para asegurar el buen funcionamiento de! sistema, el proyecto de calles debe evitar crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona:

   i. Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles;
   ii. Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias;
   iii. Deficientes trazados altimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales;
   iv. Pasajes muy estrechos que impiden e! ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros; y,
   v. Espacios verdes sin ingreso.

10. Las redes de alcantarillado público no pueden planificarse y construirse dentro de viviendas o área privada.
11. Los sumideros pueden ser de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación depende dei caudal a recoger, pero en ningún caso debe ser menor a los diseños que señala la entidad encargada del agua en el cantón. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm., para una pendiente mínima de 2%, en caso de que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, se debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

b) **Caudal de Diseño:_Los** sistemas de alcantarillado de tipo combinado (aguas servidas y pluviales); se deben diseñar con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas más el caudal de aguas lluvias, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia del lugar donde se ubique el proyecto; los parámetros de diseño determinados por la entidad encargada del agua en el cantón, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo). Únicamente con la aprobación de la entidad encargada del agua en el cantón se podrán hacer cambios a los períodos de retorno.

c) **Población de Diseño:** Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico.

d) **Periodo de Diseño:** La calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse debe especificarse. La duración debe ser como mínimo de 25 años para las redes de alcantarillado y de 30 años para sistemas de descargas, emisarios y colectores.

e) **Áreas de Aportación:** Considerar las zonas aledañas a las tuberías de recolección y las áreas contribuyentes (incluyendo de la periferia de la urbanización), de acuerdo con la topografía y características del terreno. El escurrimiento compuesto, o el CN para el método SCS se sujetará a los parámetros de diseño establecidos por la entidad encargada del agua en el cantón.

f) **Velocidad:** Para asegurar la auto limpieza, la velocidad mínima de ¡os conductos, para cauda! sanitario, debe ser de:

Tabla 73. Velocidad mínima de los conductos para caudal sanitario

Velocidad mínima a tubo lleno (para Q pluvia!)	0,90 m./s
Velocidad mínima de auto limpieza (para Q sanitario)	0,45 m./s
(*) Velocidad máxima de diseño del caudal en tuberías de hormigón	4 m./s
(*) Velocidad máxima de diseño del caudal en colectores de hormigón armado, fe = 210 kg/cnf	4m/s
Tuberías termoplásticas o PVC	9 m./s
(*) Para valores superiores a los indicados, diseñar estructuras hidráulicas de disipación de energía	

g) Coeficiente de Escorrentía: Para el Método Racional, considerar la tabla VIII de las normas técnicas del MIDUVI. Para zonas naturales de drenaje el coeficiente debe ser previamente aprobado por la empresa, si se propone utilizar otro coeficiente, se sujeta a la aprobación de la entidad encargada del agua en el cantón, según sus normas y especificaciones técnicas.

h) Pozos de Revisión: Son estructuras cilindricas o troncocónicas (sólo en casos especiales cuadrados) con paredes hormigón, tapas circulares de hierro fundido con bisagras y escalerillas de ascenso, a 0,40 m.

1. Su profundidad mínima debe ser 1,50 m. y deben colocarse al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.
2. La máxima distancia entre pozos debe ser de 100 m., para diámetros de tubería menor de 350 mm; 550 m para diámetros comprendidos entre 400 mm y 800 mm; y 200 m. para diámetros de tubería mayor a 800 mm, debiendo considerarse pozos intermedios entre puntos de intersección de los ejes de ias vías en los tramos de fuertes pendientes o marginales, según la topografía, cuyos puntos de intersección deben coincidir con los pozos del diseño. Para colectores de área mayor a 2.00 M2, la distancia entre pozos puede ser hasta 150 m.
3. Los pozos de revisión deben cumplir los diseños proporcionados por entidad encargada del agua en el cantón para diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos. Se consideran diseños especiales en hormigón armado para pozos implantados sobre colectores, mayores de 4,50 m. de profundidad y con estructuras de disipación de energía.
4. En pozos de salto interior, se aceptan para tuberías de hasta 300 mm de diámetro y con un desnivel máximo de 0,80 m.
5. Para caídas superiores a 0,80 hasta 4,00 m, debe proyectarse caídas externas, con o sin colchón de agua, mediante estructuras especiales, diseñadas según las alturas de esas caídas y sus diámetros o dimensiones de ingreso al pozo. Para esas condiciones especiales, se debe diseñar estructuras que respondan al caso, justificando su funcionamiento hidráulico- estructural y la facilidad de operación y mantenimiento. Esas caídas pueden optimizarse con disipadores de energía como tanques, gradas, rugosidad artificial u otros, que deben ser aprobados por la entidad encargada del agua en el cantón. La estructura del pozo no debe servir como disipador de energía, salvo si puede demostrarse la validez del diseño.

i) Conexiones Domiciliarias: Las conexiones domiciliarias deben empatar desde una caja de revisión de 1,5 m de profundidad máxima a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de 150 mm de diámetro o más. Esas conexiones domiciliarias deben coincidir en número con los lotes de la urbanización, relacionarse con las áreas de aporte definidas en el proyecto y constar en los planos de detalle. Para las conexiones domiciliarias se utilizará lo determinado en las normas técnicas del MIDUVI.

j) Tratamiento: En caso de que la entidad encargada del agua en el cantónentidad encargada del agua en el cantón lo solicite, se debe determinar los usos actuales del agua de las quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario la entidad encargada del agua en el cantón debe señalar el tipo de tratamiento a usarse. Para caudales sanitarios menores de 0,5 l/s se aceptan fosas sépticas, con su respectivo campo y fosa de infiltración, para caudales mayores se debe diseñar otro tipo de tratamiento como tanques Imhoff, tanques anaeróbicos u otros sistemas que garanticen un efluente depurado,

k) Cuerpo Receptor y Descarga: La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se debe transportar mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor designado por la entidad encargada del agua en el cantón, considerando que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia interceptores sanitarios previstos en el Plan Maestro.

1. En general no se debe efectuar vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se eliminen en el proceso de depuración.
2. La entidad encargada del agua en el cantón puede exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos según la normativa de la Empresa.
3. En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se debe justificar ante la entidad encargada del agua en el cantón el uso de sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, para proteger y no contaminar los cursos de agua y el medio ambiente del sector.

Art,318.- Redes de distribución de energía eléctrica. -

a) Campo de aplicación: La normativa sobre redes de distribución de energía eléctrica se orienta al diseño de redes de distribución en proyectos urbanísticos que se incorporen al sistema de la Corporación Nacional de Electricidad -Regional Espejo (EMELNORTE) como parte del sistema de ampliación del área de suministro.

1. La EMELNORTE deberá considerar en su planificación, la respectiva infraestructura eléctrica con el objetivo de garantizar el servicio, conforme a las proyecciones de crecimiento y zonificaciones previstas en el PUGS-E2032.
2. Esta normativa se limita a instalaciones típicas asociadas a la distribución eléctrica en áreas residenciales o comercio-residenciales, con densidades de carga bajas y medias.
3. El diseño de instalaciones asociadas con áreas comerciales, industriales o de uso múltiple, que puedan tener densidades de carga medias y altas y que requieren soluciones especiales, deben ser solicitadas a la EMELNORTE.
4. En eí diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, como por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo con las regulaciones de la EMELNORTE.
5. La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada. Cuando la demanda sobrepase la capacidad máxima instalada, la EMELNORTE realizará las ampliaciones y/o modificaciones necesarias en ¡as instalaciones existentes.
6. Los valores de carga instalada y consumo de energía deben ser revisados periódicamente hasta que éstos sean confirmados y/o modificados en base a resultados de estudios de demanda por parte de la EMELNORTE, en sujeción a datos estadísticos que ésta elabore y/o conforme. En todo caso, se efectuarán las consultas respectivas a los organismos pertinentes.

b) Parámetros de Diseño: Todas las obras de distribución deberán sujetarse a lo establecido por la EMELNORTE.

c) Franjas de Seguridad: Se refiere a servidumbres que se imponen, con la finalidad de establecer limitaciones en las construcciones en general, para evitar accidentes personales, materiales y suspensión del servicio eléctrico, considerando el peligro que representan las líneas de transmisión eléctricas, estas servidumbres son dictadas por el CONELEC, dependiendo deí nivel de tensión, esto es;

1. 230 kV, 30 m, 15 m a cada lado del eje de la línea;
2. 138 kV, 20 m, 10 m a cada lado del eje de la línea; y,
3. 69 kV, 16 m, 8 m a cada lado del eje de la línea.
4. En las mismas no se permitirá ningún tipo de construcción, se permitirá el cultivo de vegetación de cualquier tipo, siempre que su máximo desarrollo no sobrepase una altura de 4 m.

d) Distancias de Seguridad a líneas de 69kV, para zonas urbanas:

1. Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 4 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación;
2. Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 5 m., horizontal y/o vertical, al conductor más cercano de la línea o su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación;
3. Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 4 m., vertical, en áreas NO ACCESIBLES al conductor más cercano de ¡a línea;
4. Para la colocación o instalación de cualquier estructura o construcción adicional a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., debe mantenerse una distancia mínima de 4 im., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE;
5. Las líneas de transmisión o subtransmisión dentro de nuevas urbanizaciones deben quedar dentro del parterre central de avenidas, si son líneas de doble circuito, o de las aceras de las calles, si son líneas de un circuito; cuidando que se mantengan las distancias de seguridad en las edificaciones que se proyecten; y,
6. Los árboles en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 8 m. a ambos lados del eje de la línea, no deben sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación debe ser respetada en la siembra de árboles en parterres de avenidas, aceras de calles y patios de casas o edificaciones.

e) Distancia de Seguridad a Líneas de 138kV, para zonas urbanas:

1. Desde cualquier punto NO ACCESIBLE de una edificación debe existir una separación mínima de 5 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea, o a su proyección al suelo;
2. Desde cualquier punto ACCESIBLE de la edificación debe existir una separación m ínima de 6 m., horizontal o vertical, ai conductor más cercano de la línea, o a su proyección al suelo;
3. Para la instalación de otras estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos, etc., debe mantenerse una distancia mínima de 5 m. horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE;
4. Para la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o sub transmisión, las líneas deben quedar ubicadas dentro del parterre central de avenidas, si son líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, si son

líneas de un circuito; para que se mantengan las distancias de seguridad antes señaladas en la construcción de las edificaciones que se proyecten;

5. Los árboles en zonas cercanas a las líneas de transmisión o sub transmisión, dentro de una franja de 10 m. a ambos lados del eje de !a línea, no deben sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo, fuera de esta franja de seguridad debe cuidarse de que los árboles no excedan el perfil máximo de altura señalado;
6. Esta regulación debe ser respetada para la siembra de árboles en el parterre de avenidas, las aceras de calles y en patios de casas o edificaciones; y,
7. Estas normas rigen también para otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras en las proximidades de las líneas de transmisión o sub transmisión, como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., que pueden poner en riesgo las instalaciones eléctricas y la continuidad del servicio.

f) **Casos Especiales:** Los casos especiales no contemplados deben ser resueltos por la EMELNORTE mediante solicitud por escrito cuyo resultado dependerá de la inspección, análisis e informe respectivo.

g) Tipo de Postes y estructuras: En las líneas de transmisión y sub transmisión se utilizarán:

Tabla 74. Tipo de postes y estructuras

Línea	Tipo de poste	Altura	Perfil	Excavación
69 Kv	Hormigón	18	0 ,8 x 0 ,3	2,5 0 1,00x0,60
	Tubular hierro	15	0,3 diámetro	2,0 0 0,6 x 0,6
	Torre reticulada metal		1,30 x1,30 (en la base)	Según esfuerzo
138 Kv	Hormigón	21	0 , 8 x 0 , 3	2 , 5 0 1,00 x0,60
	Torre reticulada metal	18	1,50 x1,50 (en la base)	Según esfuerzo

h) Responsabilidad: La EMELNORTE debe proveer los planos con la señalización de las líneas de 69 Kv y 138 Kv, existentes en las áreas urbana y rural del cantón Espejo y sus actualizaciones.

i) Rediseño: En las vías expresas y colectoras, existentes y proyectadas, las empresas encargadas del suministro eléctrico, telefónico y de comunicaciones, públicas o privadas, deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.

Art.319,-Sistema de **distribución de la red telefónica.** - La CNT, deberá considerar en su planificación, la respectiva infraestructura telefónica con el objetivo de garantizar el servicio, conforme a las proyecciones de crecimiento y zonificaciones previstas en el PUGS-E2032.

a) Se debe prever la instalación de un par por cada lote de una urbanización como mínimo; y,

b) Cuando la urbanización proyectada necesite de 1000 líneas telefónicas o más, se destinará un lote de terreno, mínimo de 200 m^s para la construcción de una central telefónica, o lo que disponga la CNT.

Art.320.- Instalaciones de gas combustible (GLP) para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial. ■ Las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar o reformar instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial y/o industrial, así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible, debe guardar total conformidad con ¡a norma NTE INEN 2260:2011.

La responsabilidad del manejo del gas en tales instalaciones es de la empresa proveedora de gas.

CAPÍTULO VII

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Art.321.- Clasificación del mobiliario. - Para esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

a) Elementos de comunicación: mapas de localización, planos lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, relojes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad;
b) Elementos de organización: mojones, paraderos, tope-llantas y semáforos;
c) Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, pérgolas, parasoles, esculturas y murales;
d) Elementos de recreación: juegos infantiles y similares;
e) Elementos de servicio: soportes de bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo;
f) Elementos de salud e higiene: sanitarios públicos, recipientes para basuras; y,
g) Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Art.322.-Criterios indicativos de implantación. - Los criterios de localización y las dimensiones del mobiliario serán determinadas por la instancia técnica municipal de planificación.

a) Es recomendable que los elementos de mobiliario urbano se agrupen en núcleos, para comodidad del usuario y control y seguridad del mobiliario;
b) Los núcleos de servicio pueden concentrar elementos como: parada de bus, sanitarios, cabina telefónica, kiosco de sen/icios (periódicos, confites), buzón de correo, etc.;
c) Bandas de equipamiento en aceras: Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo con la NTE INEN 2243-2011;
d) Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal, adyacentes a ellas al lado exterior. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0,60 m. (referencia NTE INEN 2314:01); y,
e) Toda intervención en el espacio público debe ser aprobada por la instancia técnica municipal de planificación.

Art.323.- Elementos de comunicación. ■

a) Teléfonos Públicos {referencia NTE INEN 2314:01): Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos deben cumplir los siguientes requisitos:

1. En espacios exteriores deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 m. x 0,90 m. y provistos de cubierta;
2. Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento deben permitir un espacio mínimo de circulación de 0,90 m. de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación; y 1,50 m. si el acceso es perpendicular al sentido de circulación;
3. Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas y otros comandos deben estar entre los 0,80 m. y 1,20 m. de altura del nivel del piso terminado;
4. Estos elementos no pueden tener anuncios con fines comerciales o políticos;
5. Para usuarios con discapacidad o movilidad reducida, una cabina de cada 20 debe tener las dimensiones referentes a cabinas telefónicas para esas personas;

6. Las empresas telefónicas deben coordinar con la instancia técnica municipal de planificación el diseño del teléfono y de su entorno inmediato, para garantizar que su localización sea en lugares de fácil acceso y visibilidad, evitar molestias o peligros a la circulación peatonal y no obstaculizar la visibilidad;
7. De preferencia, se deben localizar en áreas de actividad intensa: paradas y terminales de transporte, zonas comerciales, edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos, priorizando los sectores con servicio domiciliario deficiente;
8. El piso adyacente a los teléfonos públicos debe tener una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario limitado visual, sin que sea obstáculo a los peatones;
9. La señalización del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto o extranjero, mediante el uso de códigos internacionales;
10. Las casetas para teléfonos públicos pueden convertirse en obstáculos, por lo que su uso debe restringirse a sitios con altos índices de contaminación acústica e inseguridad ciudadana. En otros lugares son preferibles las cabinas abiertas;
11. El teléfono público debe tener Iluminación artificial que permita su uso nocturno; y,
12. Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos para personas con discapacidad o movilidad reducida deben cumplir con los siguientes requisitos: el interior libre de las cabinas debe ser de 0,90 m. de ancho por 1,30m. de largo y 2,05 m. de altura, Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas y más comandos deben estar a 0,80 m. de altura y ser accionables con una sola mano. La cabina debe estar provista de un asiento abatióle de 0,40 m. x 0,40 m. y la puerta debe tener un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2309:01.

b) Buzón de Correos: Los buzones de correo deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Localizarse en lugares de fácil acceso, visibilidad y control;
2. No deben dificultar la circulación peatonal, ni obstaculizar la visibilidad;
3. Pueden ser elementos aislados o adosados a paredes o postes de alumbrado público; y,

Tabla 75. Requisitos de los buzones de correo

Dimensión	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0,7 0	1 ,0 0
Ancho	0,4 0	0,4 0
Longitud	0,2 0	0,2 0

4. Sus distancias relativas, con referencia a la proyección horizontal de la cara externa del buzón deben ser:

Tabla 76. Distancias relativas del buzón con referencia a la proyección horizontal

Referencia	Distancia (m)
de la esquina, desde la línea de fábrica	5 ,0 0
del bordillo	0 ,5 0
de la línea de fábrica	2,0 0
de la entrada y salida de vehículos	2 ,0 0
de! paso de peatones	2 ,0 0
de otro elemento de mobiliario urbano grande	2,0 0

Art.324.- Elementos de organización. -

a) Mojones: De acuerdo con su uso, son de tres tipos:

1. Mojón bajo: Para proteger al peatón del vehículo;
2. Mojón mediano o banca: Para definir áreas y protección; utilizado para descanso;
3. Mojón alto: Protección y ornamentación: Puede usarse para iluminación baja del espacio;
4. Su diseño puede incluir argollas y cadenas fijas o removibles; deben localizarse a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas. En los cruces peatonales, se deben ubicar próximos a los pasos cebra;
5. Demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple; y,
6. Deben fabricarse con materiales durables y resistentes a los impactos y ser diseñados para que no representen obstáculos ni peligro para los peatones.

Tabla 77. Distancias relativas del buzón con referencia a la proyección horizontal

Dimensiones	Bajo (m)	Medio (m)	Alto (m)
Altura	0 ,3 0	0 ,5 0	0 ,6 5
Ancho	0,1 2 5	0,2 5	0,3 5

7. El diseño y localización de ios mojones debe ser aprobado por la instancia técnica municipal de planificación, en función del plan detallado de cada sector.

b) Paradas para Transporte Público (referencia NTE INEN 2246:00 y 2247:00 y NTE INEN 2292:2011 Y **AL PLAN DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD):** Son elementos ordenadores del sistema de transporte, para el uso eficiente y disciplinado de la vialidad y el transporte público.

1. El diseño y localización de las paradas obedece al Plan de vialidad, transporte y movilidad sustentable de Espejo.
2. Deben ubicarse cerca a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transporte, edificios públicos, etc.
3. Su diseño debe incluir un espado exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, de 1,80 m. por lado, ubicado para el fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.
4. Características:

i. Estructura fija;
ii. Proveer información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio;
iii. Proteger a los usuarios del clima: sol, lluvia y viento;
iv. Ser tan transparente como sea posible para que no se torne en una barrera arquitectónica;
v. Tener bancas para la espera de niños, ancianos, enfermos y otros usuarios;
vi. En lo posible, disponer de elementos complementarios: sanitarios y teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras; y,

5. Referencias de implantación:
   i. De la esquina a partir de la línea de fábrica: 25
   ¡i. Del bordillo (proyección de la cubierta): 0,5 0
   iii. De la línea de fábrica (proyección de la cubierta): 2,0 0
   iv. Área útil no mayor al 50% del ancho de la calzada.

Art.325.- Elementos de señalización. ■ Semáforos (referencia NTE INEN 2314:01).-

a) Requisitos generales:

1. Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial. E! botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria; la variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar eí momento de efectuar el cruce según normas internacionales; y,
2. Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, se debe considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacídad movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

b) Requisitos específicos:

1. El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0,60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de ésta sea igual o superior a 0,90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a 2,40 m. o más del nivel de la acera;
2. Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2kHz e ir disminuyendo en frecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz;
3. La seña! vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse entre 0,80 m. y 1,20 m. desde el nivel del piso terminado; y,
4. El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0,10 m. El botón pulsador entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.

Art.326.- Elementos de ambientación, -

a) Luminarias: Consideraciones para el diseño:

1. El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño;
2. La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios a través de la iluminación;
3. La selección y localización de la fuente de luz debe relacionar el diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria, determinada técnicamente, en relación con el área servida; y,
4. El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.
5. Tipos y dimensiones: Las luminarias utilizadas en el espacio público se agrupan en siete categorías:

Tabla 78. Tabla 1 Tipos y dimensiones de las luminarias

Tipo	Uso	Altura (m)	Separación (m)
Poste central	Nodos de alta concentración e	15	Entre 30 y 33
Poste central doble	Parterres	10o 12	Entre 30 y 33
Poste Lateral	Aceras	10o 12	30
Luminaria unilateral	Pasajes peatonales, plazas, plazoletas y	5	7
Aplique	En paredes de las edificaciones en vías estrechas o zonas comerciales, para	2,50	Variable
	Áreas históricas y comerciales	2,50 (interiores)	Variable
En bolardo	Sobre muros de cerramiento, para definir espacios de circulación, iluminarlos y		

6. Parámetros de diseño
   i. El tipo de foco utilizado debe estar en función de requerimientos técnicos y estéticos;
   ii. Considerar la arborización; tipo de follaje y porte;
   iii. Considerar el mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante laluz; reflexión, transparencia, sombras;
   iv. Características del entorno construido, edificaciones y pavimento; y,
   v. Criterios estéticos y de conformación del paisaje urbano,

b) Bancas (referencia NTE INEN 2314:01): Deben estar en las bandas de equipamiento o donde no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple), colocadas sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo para evitar su inestabilidad.

1. Deben tener un espacio lateral libre de 1,20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar a 0,45 m. sobre el piso terminado y ser ergonómico.
2. Su forma debe ser apropiada a su función; tener materiales perdurables, permitir la rápida evacuación del agua y no tener cantos agudos.

Tabla 79. Tabla 2 Dimensiones de las bancas

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0,40	0,45
Ancho	0,30	0,40
Longitud	1,80	2,40

3. El diseño de bancas para el espacio público debe ser aprobado por la instancia técnica municipal de planificación y responder al plan de imagen urbana del sector.

c) Árboles (referencia NTE INEN 2314:01): Los árboles y plantas aledaños a las circulaciones peatonales deben tener el cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.

1. El tronco, ramas y follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 m., medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.
2. Los árboles en áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m. desde el borde de su jardinera.
3. Las jardineras fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m. hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.
4. El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0,90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje fuera del perímetro de ellas.
5. Las jardineras en línea de fábrica no deben colgar su vegetación por debajo de 2,20 m. medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal
6. Protectores de árboles: Pueden ser fabricados de varilla, pletina, tubo metálico, madera u otros materiales que aseguren la protección y mantenimiento del árbol. Debe cuidarse que su diseño sea compatible con los demás elementos de mobiliario.

Tabla 80. Tabla 3 Dimensiones de los protectores de árboles

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0,90	1,60
Radio	0,50	2,00

7. Los diseños de los protectores serán aprobados por la instancia técnica municipal de planificación.
8. Rejillas de protección de árboles (referencia NTE INEN 2314:01): Deben situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevean jardineras a ras de piso o elevadas. Pueden fabricarse de hierro, concreto u otros materiales que garantice su resistencia y durabilidad,

Tabla 81. Tabla 4 Dimensiones de las rejillas de protección de árboles

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Radio	0,80	1,20

9. El diseño debe ser integral en su anclaje y funcionamiento con el protector del árbol.
10. Las tapas de registro y rejillas deben ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde, incluso cuando estas son colocadas en rampas o superficies con pendiente.
11. El GADM-E debe verificar la existencia y cumplimiento, sancionando a quien las remueva sin tomarlas debidas precauciones.
12. El espaciamiento libre entre los elementos que conforman las rejillas no debe ser mayor a 11 mm. La rejilla y tapa de registro respecto al espacio en donde se inserta debe admitir una holgura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos.
13. La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.
14. Cerramiento de parterres y áreas verdes: Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de metal u otros materiales y cuyo diseño debe aprobar la instancia técnica municipal de planificación, siendo sus alturas 0,30 m. en parterres y 0,60 m. en áreas verdes.

15. Monumentos y esculturas: Su localización depende de su calidad, magnitud e importancia y el interés de recuperar espacios públicos considerados de modo integral. Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deben ser revisados y aprobados por !a instancia técnica municipal de planificación.

d) Relojes: Su diseño, dimensiones y ubicación deben ser aprobadas por la instancia técnica municipal de planificación. Pueden situarse en calles, avenidas, plazas, plazoletas, parques y edificios públicos, observando las siguientes consideraciones:

1. Localizados en lugares de fácil visualización, sin obstaculizar el tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones;
2. El borde inferior del panel deberá estar entre 2,50 m. y 2,80 m. de altura. El borde superior a una altura máxima de 5,00 m;
3. La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser subterránea;
4. Su distancia respecto a otros elementos publicitarios, debe ser 50 m; y,
5. Dar preferencia a las vías sin arborización.
6. Distancias relativas de localización, teniendo como referencia el eje de la columna: 5,00 m. de otro elemento similar;15,00 m. de otro elemento grande (kioscos, cabinas); 5,00 m. del eje del tronco de un árbol; y,

e) Fuentes y surtidores de agua: Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, aceras.

1. Los surtidores deben tener sistemas de recirculación del agua, pueden contar con diferente presión de agua y ser iluminados; y,
2. Los diseños y localización deben ser aprobados por la instancia técnica municipal de planificación.

Art.327.- Elementos de servicios. -

a) Cabinas y kioscos para ventas: Su implantación se debe articular al sistema de transporte público. Solo se permiten en el espacio público junto al sistema de estaciones y terminales del transporte, en los siguientes casos:

1. En parques ubicados sobre vías arteriales;
2. En vías arteriales, con separación mínima de 160 m entre similares; y,
3. Cuando son parte de la estructura fija del sistema de transporte público.

El diseño, localización y dimensiones los determinará la instancia técnica municipal de planificación.

Art.328.- Elementos de salud pública e higiene. -

a) Baño público:_Su instalación no debe obstruir el espacio público. **Su** ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que puede estar entre los 200 m. y 500 m.

Los baños pueden ser localizados en:

1. En vías arteriales, integrados con las paradas de buses para evitar su dispersión;
2. Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso; y,
3. Parques u otros espacios públicos abiertos, de acuerdo con la zonificación particular de cada espacio.

   El baño público debe ser de uso individual, pues unidades mayores generan impactos altos.
4. Por higiene, se recomienda el uso de la silla turca para evitar el contacto corporal con el aparato sanitario, (excepto en sanitarios para minusválidos).

5. Su limpieza debe ser con fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpie el interior del módulo al accionar el fluxómetro.

Tabla 82. Dimensiones de los baños públicos

Dimensiones	Mínima (m)	Máxima (m)
Altura	2,3 0	2,6 0
Ancho	1 ,2 0	1 ,6 0
Longitud	2,0 0	2,6 0

6, El diseño y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la instancia técnica municipal de planificación.

b) Basureros públicos (referencia NTE INEN 2314:01): La separación de los basureros está en relación con la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser más de 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto. En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero, por lado, en cada manzana.

1. Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a 0,80 m. sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0,80 m. y 1,20 m.
2. Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga

Art.329.- Pavimentos en espacios de circulación peatonal (Referencia NTE INEN 2301:01).

a) En espacios exteriores, las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado.

b) Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11mm. En una profundidad máxima de 3mm.

c) La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2mm.

d) Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

e) La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo proctor estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco.

f) Las texturas direccionales tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3 m. de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

CAPÍTULO VIII

ARBORIZACIÓN URBANA

Art.330.- Criterios morfológicos de manejo. - El manejo del árbol desde et punto de vista de su morfología comprende:

a) Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo; se clasifica en:

1. Pequeño: diámetros menores a 2,50 m;
2. Mediano: diámetros entre 2,50 y 5,00 m; y,
3. Alto: diámetros mayores a 5,00 m.

b) Distancia de siembra: El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte, lo cual determina la distancia de separación de siembra entre árboles. En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es:

1. Alto: distancia entre ejes de 10 a 15 m;
2. Mediano: de 5 a 7,5 m; y,
3. Bajo: mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

c) Densidad de follaje: La densidad del follaje influye en la visibilidad, eí paso de la luz solar, viento, ruido, olores, lluvia y contaminación. El árbol es una barrera y filtro de partículas y gases contaminantes si actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

1. La profundidad de la masa arbórea está definida por la densidad, forma del follaje y tipo de hoja, de acuerdo con Sos siguientes rangos: Árboles de hoja ancha: 40 m; Árboles de hoja angosta: 60 m; y, Coniferas no resinosas: 80 m.
2. La densidad de follaje se clasifica en tres categorías:
   L Alta: Mango;
   ii. Media: Ficus; y,
   iii. Baja: Laurel, palmera.

d) Forma: La forma del árboi es de 6 tipos: de palma, esférica, ovalada horizontal, cónica, globular, ovalada - verticalada. La forma adecuada depende del efecto estético y funcional que se persiga.

e) Permanencia, En función de la permanencia del follaje, los árboles se clasifican en:

1. De hoja permanente; y,
2. De hoja caduca.
3. En los sitios donde se requiere la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol {como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia del follaje es importante para elegir una especie adecuada.

Art.331.- Criterios de manejo técnico ambientales. - Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad y en las cabeceras parroquiales, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

a) Siembra: Dependiendo del entorno, el árbol puede sembrarse en el suelo o confinarse en macetero u otro elemento similar.

1. Siembra en maceta: Se debe usar cuando el árbol que siembra cerca a elementos construidos como construcciones viales superficiales (adoquinados, pavimentos, asfaltos), construcciones subterráneas (sótanos, muros de contención, cimientos), edificaciones; cuando es de mediano porte y está ubicado a 2 m. de estas, o si el árbol es de alto porte y está ubicado a 4 m . d e las edificaciones o redes de servicio público.
2. La maceta induce el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad que no afecte a las construcciones circundantes.
3. La maceta debe ser un cajón de concreto reforzado, con un diámetro mínimo de 1,20 m. para árboles de alto porte y de 0,80 m. para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren matera. Se debe prolongar en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural a una profundidad mínima de 1,50 m.

4. En la superficie debe tener una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera y rellenarse con 1/3 de tierra fértil, 1/3 de materia orgánica descompuesta, fertilizante y una capa de piedra bola de 0,30 a 0,35 m. mínimo de espesor.
5. Se debe sembrar árboles con una altura mínima de 1,50 m. Para el trasplante debe podarse el árbol y conformarse un "pan de tierra" alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo,
6. El material de relleno de la matera debe quedar firme, pero sin compactar; el árbol debe fijarse un tutor {3 x 0,07 m. de diámetro).
7. Siembra natural: Para la siembra natural, el manejo es similar al anterior. La excavación se realiza con anticipación, según el tamaño del pan de tierra, siendo usual que tenga 1,20 m. de diámetro y una profundidad mínima de 0,60 m. El pan de tierra debe mantenerse húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

b) **Crecimiento:** Es preciso conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta su máximo desarrollo.

1. Árboles plantados en un entorno agresivo, por la contaminación y el tráfico de peatones, requieren un crecimiento rápido en los primeros años de vida.
2. El crecimiento depende de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo. En general se presentan tres velocidades de crecimiento:
   i. Crecimiento lento: 15 años;
   ii. Crecimiento medio: 5 a 15 años; y,
   iii. Crecimiento rápido: 1 a 5 años.
3. **Mantenimiento:** Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores o frutos que caen y ensucian el suelo por lo cual deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.
4. **Compatibilidad:** En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectan el entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.
5. **Comportamiento en el contexto urbano:** Se debe elegir especies arbóreas resistentes a las plagas, la contaminación y la manipulación de los peatones, considerando los costos económicos y ambientales de tener que reemplazarlas.
6. **Fruto, inflorescencia, aroma:** Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos, en especial dentro del contexto urbano. Asimismo, debe considerarse el tipo, permanencia y magnitud de la floración, siendo recomendable la selección de especies aromáticas para lugares que tienen niveles altos de contaminación.

Art.332.- Criterios de manejo urbano, ejes viales. - La arborización para zonas viales debe responder y articularse con el entorno: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50 m.

Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.

La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a "tresbolillo", con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes.

Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para ejes viales es obligatorio el uso de matera, que debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural

Art.333,-Alternativas de vegetación urbana. - Se recomienda usar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de fas edificaciones mediante enredaderas tipo hiedras, buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables, etc.

Art.334.- Especies para arborización. - Las Direcciones de Planificación de Territorio, Obras y Ornato y de Saneamiento y Gestión Ambiental deben determinar las especies más adecuadas para la arborización urbana en parques, vías urbanas, bordes de quebradas y ríos, franjas de protección ecológica, cercas vivas, etc.

CAPÍTULO IX

SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO

Art.335.-Señalización (Referencia NTE INEN 2239:2000).- Esta norma establece ¡as características que deben tener las señales utilizadas en los espacios públicos y privados para indicar las condiciones de accesibilidad, indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información, etc.

a) Tipos de señales: Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. Los símbolos deben guardar conformidad con las normas NTE INEN 2241:00 y 2142:00 referentes a:

1. **Visuales:** Deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo y estar iluminadas, sus superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o pictograma; no se deben colocar señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de ia leyenda secundaria;
2. **Táctiles:** Deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible; y,
3. **Sonoras:** Deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

b) Ubicación: Las señales visuales en paredes deben estara la altura de la vista (1.40 m o más).

1. Los emisores de señales visuales y acústicas deben estar suspendidos a una altura superior a 2.10 m,
2. Las señales táctiles de percepción manual deben ubicarse entre 0.80 y 1.00 m de altura.
3. Para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.
4. Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.
5. En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

c) **Señales de alarma:** Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sean perceptibles y de fácil interpretación. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 dB y no exceder los 100 dB.

Art.336.-Tránsito y señalización {referencia a NTE INEN 2291:2011).-Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y rurales, para la accesibilidad de personas con capacidad y movilidad reducida.

a) **Requisitos generales:** Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), debe contemplaren su diseño, espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, que deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con ias normas NTE INEN 2239:00, 2240:00, 2241:00 y 2242:00.

b) **Requisitos específicos:** Cruces en vías, plazas y parques: En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal, de acuerdo con la NTE INEN 2240:00.

1. Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el Manual Técnico de señales de tránsito vigente y en e¡ CPE INEN 16 partes 1, 2 y 3.
2. Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías de flujo vehicular significativo.
3. Espacios de concurrencia masiva: Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe tener espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo con la NTE INEN 2248:00. Tales espacios deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

SUBTÍTULO III

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

CAPÍTULO I

DIMENSIONES DE LOCALES

Art.337.- Bases del dimensionamiento. - Las normas establecidas en este Capítulo son mínimas y se basan en las funciones o actividades previstas para los locales; el volumen del aire requerido y su renovación; la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y superficies de dimensionamiento de locales corresponden a longitudes o alturas y áreas libres y no entre ejes de construcción o estructura.

Art.338.- Altura de locales.- A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 3.2 m. Excepto si son viviendas, las plantas bajas deberán tener una altura libre de 2.40 m. o mayor.

Art.339.- Área higiénica sanitaria. -

a) Dimensiones mínimas en locales:

1. Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m;
2. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15 m;
3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50 m;
4. No se permite ¡a descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria; y,
5. La ducha debe tener un lado de dimensión mínima libre de 0.60m. Y ser independiente de las demás piezas sanitarias.
6. Las piezas sanitarias especiales se sujetarán a las especificaciones del fabricante.

b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénica sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2293:01).

CAPÍTULO II

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art.340.- Áreas de iluminación y **ventilación en locales.** - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural, por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior, excepto baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, que se ventilarán e iluminarán según las disposiciones de la presente normativa.

Para iluminación, el área mínima total de ventanas será el 20% de la superficie útil del local; Para ventilación, el área mínima será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art.341.- Ventanas (referencia NTE INEN 2312:01). ■ Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo con la NTE INEN 2244:00. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso-techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo con la NTE INEN 2067:96;

b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con ¡a NTE INEN 1152:84. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide ¡a relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado; y,

c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1126:84. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Art.342.-Ventilación e iluminación indirecta.- Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios;

b) Los comedores Anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en la presente normativa;

c) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación;

d) Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de ía proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3.00 m; y,

e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Art.343.-Ventilación por medio de ductos. -

a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, los baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0.32 m2., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 9 m;La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica; y,

b) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1.00 m. como mínimo.

Art.344.-Patios de iluminación y ventilación. - Los edificios deberán tener patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Normativa, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiéndose resaltes de la fachada de 0.20 m. máximo.

Art.345.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales. -
Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferiora 12 m2., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art.346.-Cobertura y ampliaciones en patios. - Se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación, con estructuras livianas y cubiertas translúcidas que permitan una adecuada iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permiten ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

Art.347.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares. - El lado y superficie mínima de los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, se definirán de acuerdo con lo dispuesto en la presente Normativa.

Art.348.-Servidumbre de iluminación y ventilación. - Cuando dos o más propietarios establezcan seividumbres legales o contractuales recíprocas, para tener patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. Cuando los patios son compartidos entre dos o más viviendas, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

Art.349.-Accesos a patios de iluminación y ventilación. - Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Art.350.-Ventilación mecánica. - Siempre que la ventilación natura! no provea aire en cantidad, calidad y control satisfactorios, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deben ser instalados de tai forma que la presión sonora y la vibración que generan no afecten a las personas.

Los ductos de evacuación no deben descargar a espacios públicos y su la boca de salida debe estar a 3 m . d e altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas dondeel espacio sea igualo inferior a 3.00 m3 por persona;

b) Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado en referencia a Implantación Industrial;

c) Sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,

d) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

CAPÍTULO III

CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES

Art.351.- Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2247: 00).- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público:

a) Todos los locales de un edificio deben tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras;

b) Los corredores y pasillos en edificios de uso público deben tener un ancho mínimo de 1.20 m., en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá excederá 10 personas;

c) Donde se prevea la circulación frecuente simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m;

d) Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.05 m. de altura;

e) Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones);

f) Las zonas de espera, de ser requeridas, deben ser independientes de las áreas de circulación; y,

g) Las escaleras de pasillos deben cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en esta misma Normativa.

Art.352.- Características funcionales en edificios de uso público. -

a) El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como su señalización deben facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en caso de emergencia;

b) El espacio de circulación no se debe reducir con ningún tipo de elementos;

c) Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado; y,

d) Los equipos de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared. La presencia de tales objetos debe marcarse de manera que pueda ser detectada mediante los bastones utilizados por personas no videntes.

Art.353.- Galerías. - Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m. de longitud, deben tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción, el ancho debe aumentar 1.00 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio Indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30 m. y el ancho mínimo de 6 m.

Art.354.- Escaleras (Referencia NTE 1NEN 2249:00).- Esta norma establece las dimensiones mínimas y ¡as características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

a) **Número.** Los edificios de dos o más pisos deben tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aun cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios de alojamiento temporal, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, por seguridad en casos de emergencia;

b) **Ubicación.** Las escaleras deben estar distribuidas para que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de una de ellas, salvo que existan escapes de emergencia, según ¡o especificado en ¡a norma pertinente;

c) **Dimensiones.** Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Tabla 83. Dimensiones de las escaleras

Usos	Ancho mínimo libre (m)
Edificios públicos, escalera principal	1 ,5 0
Oficinas y comercios	1 ,2 0
Sótanos, desvanes, escaleras mantenimiento	0 ,8 0

En edificios de oficinas y comercio, cada escalera debe servir hasta 1.200 rr»2 de planta, con las siguientes variaciones:

Tabla 84. Dimensiones de las escaleras en edificios de oficinas y comercio

Superficie en planta (m2)	Ancho mínimo escalera (m)
600	1 ,5 0
601 a 900	1 ,8 0
901 a 1.200	2,40 (o 2 de 1,20)

d) Huellas: Las dimensiones de las huellas deben aplicar la fórmula: 2ch+h= 0.64 m., ch = contrahuella y h = huella.
En edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella debe ser de 0,30 m. y de la contrahuella debe de ser hasta de 0.18m;

e) **Descanso:** El ancho de los descansos debe ser al menos 1.1 Om;

f) **Escaleras compensadas o en caracol:** Se permiten escaleras compensadas y de caracol sólo en viviendas unifamiiiares o cuando los recorridos verticales no sean de más de dos pisos. Con Diámetro no menor a 1.60 m;

g) **Tramos continuos:** Los tramos continuos sin descanso deben ser de hasta diez escalones excepto en viviendas. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 14 escalones;

h) **Diseño:** En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas; y,

i) **Distancia mínima de paso:** Entre cualquier punto de ía escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.10 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.

Art.355.- Escaleras de seguridad. - Los edificios que por su altura o uso tengan alto riesgo deben tener escaleras de seguridad, que se sujetarán a lo dispuesto sobre Protección contra incendios.

Art.356.- Rampas fijas (Referencia NTE INEN 2245:00).- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas peatonales que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas.

Las rampas bidireccionales deben tener un ancho mínimo libre de 1.20 m; las unidireccionales 0.90 m. Cuando existan giros a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90ª, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de estos, medidos en su proyección horizontal.

Tabla 85. Rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa

Longitud (m)	Pendiente máxima (%)
Sin límite	3,3 3
Hasta 15	8
Hasta 10	10
Hasta 3	12

La pendiente transversal máxima debe ser 2%. Entre tramos de rampa frente a todo acceso deben existir descansos con una dimensión mínima libre de 1.20 m.; de existir giros de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m.

Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido respecto a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse para permitir el barrido de la puerta y/o ventana.

Cuando las rampas que superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244:00.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.

Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según la NTE INEN 2244:00

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2243:2010. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo Indicado en la NTE INEN 2239:00.

Art.357.- Agarraderas, bordillos y pasamanos (Referencia NTE INEN 2244: 00).- Las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público son las siguientes:

a) Agarraderas: Las agarraderas deben tener secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm. La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse. Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches;

b) Bordillos: Las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0.20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0.10 m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel; y,

c) Pasamanos: La sección transversa] del pasamano debe permitir el deslizamiento de la mano y la sujeción fácil y segura, recomendándose el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm. La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm,

1. Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados.
2. Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados a 0.90 m. de altura, recomendándose otro a 0.70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de ¡as gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del piso terminado.
3. En escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de 50 mm. Los pasamanos por colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en descansos) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final, con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados para evitar accidentes.
4. Los pasamanos privados deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m2; los públicos, 120 Kg/m2. En edificios de vivienda colectiva y escuelas, los pasamanos deben tener sólo elementos verticales lisos y no permitir el paso de objetos de más de 0.10 m. de ancho.
5. En escaleras de emergencia, los pasamanos deben estar construidos con materiales contra incendio y continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

CAPÍTULO IV

ACCESOS Y SALIDAS

Art.358.- Generalidades. - Todo vano que sirva de acceso, salida o salida de emergencia de un local y sus puertas debe construirse conforme a las disposiciones de esta Normativa.

Art.359.-Dimensiones mínimas. - E! ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública es de 1.20 m, libre, exceptuando las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m.

Todo local que requiera salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto referente a Protección contra Incendios. Hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos con capacidad superior a 50 personas y locales de ventas y centros comerciales de más de 1.000 m2 deben tener salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Una o más en cada localidad o nivel del establecimiento;

b) Ser suficientes en número y dimensiones para desalojar el local en un máximo de 3 minutos, sin contar las salidas normales;

c) Tener salida directa a la vía pública o por medio de circulaciones con ancho mínimo igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas; y,

d) Disponer de iluminación y ventilación y en ningún caso, acceso o cruce a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Art.360.- Señalización. - Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo IV, Normas por Tipo de Edificación, deben señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según el caso, y flechas o símbolos luminosos permanentes que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Art.361.- Puertas (Referencia NTE INEN 2309:01).- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de personas, en especial con movilidad reducida.

a) **Dimensiones.** Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m.; altura 2.05 m. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte debe situarse a 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar señalizadas para evitar riesgos de colisión. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

b) **Puertas automáticas:** Deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos tanto en el interior como en el exterior;

c) **Detector de piso:** Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de ésta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso como mínimo;

d) **Puertas giratorias:** Tales puertas no son accesibles para personas con discapacidad y movilidad reducida; donde se instalen, debe existir una puerta alternativa para esas personas de acuerdo con las normas correspondientes;

e) **Agarradera:** Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben serfáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0.80 m. y 1.20 m. del nivel del piso terminado. Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0.30 m., este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta;

f) **Zócalo:** Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de ía puerta y en las dos caras de esta para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas;

g) **Puertas corredizas:** Se recomienda puertas corredizas en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabllidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura;

h) **Puertas con cierre automático:** La fuerza exigida para abrir puertas de cierre automático debe reducirse tanto como sea posible para facilitar su operación a usuarios en silla de ruedas o con movilidad reducida. En lo posible, los edificios públicos deben tener puertas automáticas corredizas; y,

i) **Identificación de la puerta:** Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Las puertas de vidrio deben ser señalizadas con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas.

1. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la segundad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067:96.
2. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de estas.
3. Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta para facilitar la identificación de la entrada al edificio por las personas con baja visión.
4. Para la maníobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1.20 adicional al barrido de la puerta.
5. Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, locales de espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deben ser abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
6. El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en el Artículo 456.
7. Deben contar con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes; cuando comuniquen con escaleras, entre ía puerta y el desnivel inmediato debe haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m. No se debe colocar Espejo en las puertas ni deben existir puertas simuladas.

Art.362.-Vestíbulos. - Las edificaciones que sobrepasen los 500 m2. de área útil deben tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m2. y un lado mínimo de 3.00 m. Por cada 500 m2 adicionales o fracción, se debe aumentar en 0.50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso debe tener 1.20 m. de ancho mínimo. En el vestíbulo se debe ubicar la nomenclatura del edificio.

La circulación general a partir del vestíbulo debe tener como mínimo 1.20 m. de ancho.

El vestíbulo debe permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

CAPÍTULO V

ASCENSORES O ELEVADORES

Art.363.- Alcance. - Los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros ycarga tales como: ascensores, monta camillas, montacargas, escaleras eléctricas y otros similares deben cumplir las normas de esta Normativa.

Art.364.- Memoria de cálculo. - El número, capacidad y velocidad de los ascensores / elevadores de una edificación, deben estar especificados en la Memoria de Cálculo elaborada por un profesional o firma responsable. En dicho cálculo, se considerarán los siguientes factores:

a) Tipo de edificación:

1. **Residencial:** Edificios destinados a vivienda;
2. **Comercial:** Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles;
3. **Industrial:** Edificaciones de bajo (11), mediano (12), alto (I3) ypeligroso (14)impacto, según se define en el Régimen de Suelo de Espejo; y,
4. **Equipamiento:** Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

b) Estimación de la población del edificio:

Tabla 86. Estimación de la población del edificio

Tipo	Requerimiento
Residencial	2 personas por dormitorio
Comercial, oficinas y consultorios	1 persona por cada 8 a 10 m2 de área útil.
Hoteles	2 personas por dormitorio.
Educacional	1 estudiante por cada 2.50 m2.
Restaurantes	1 persona por cada 3.00 m2,
Centros comerciales	1 persona por cada 4 m2.
Institucional: Hospitales	3 personas por cama.
Edificios de estacionamientos	2 personas por puesto de parqueo

c) Normas generales: Todo hospital con dos o más niveles a partir del nivel de la acera, debe contar con servicio de elevadores especiales para pacientes excepto si cuenta con rampas,

1. En todo edificio se puede descontar el 50% de usuarios que se hallen un nivel arriba o abajo (hasta 5 m) de la planta de acceso principal (PB).
2. En todo edificio no se consideran los usuarios servidos por escaleras eléctricas.

d) Capacidad de transporte: Los porcentajes de ía población de un edificio que requiere el uso del sistema de ascensores en un período de cinco minutos se estiman conforme a! siguiente cuadro:

Tabla 87. Capacidad de transporte

Tipo de edificio	% de población
Hospitales y edificios de apartamentos	5
Hoteles, Edificios de oficinas públicas o privadas	10
Escuelas, colegios, universidades, centros comerciales	15
En edificios mixtos se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.	

e) Tiempo de espera: El tiempo de espera en el nivel de ingreso principal a los ascensores, debe ser:

Tabla 88. Tiempo de espera

Tipología	Tiempo de espera (segundos)
Residencia!	137
Comercios y hoteles	40
Industrial	137
Equipamientos	35

El estudio de tráfico de todo proyecto se debe basaren normas internacionales para determinar el número de ascensores, su capacidad y velocidad.

Art.365,- Paradas en niveles intermedios.- Se excluyen las paradas de ascensor en niveles intermedios o alternos, para no discriminara las personas discapacitadas o de movilidad reducida.

Art.366.-Vestíbulo de ascensores (Referencia NTE INEN 2299:01).- En ascensores instalados en edificios de uso público el piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1.20 m. x 1.20 m. **El** espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1.50 m. x 1.50 m. en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En ascensores de puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor es un círculo de 1.20 m. de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

Art.367.- El pozo de **ascensores.** - Todo ascensor tendrá un pozo por el cual personas autorizadas podrán ingresar para realizar trabajos de instalación y mantenimiento.

El pozo debe tener elementos rígidos para el anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo si el ascensor dispone de su propia estructura soportante.

El pozo dispondrá de un sobre recorrido de suficiente altura para que exista un espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa y también dispondrá de un espacio mínimo de seguridad entre la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo:

En caso de incendio, debe existir un sistema para evitar la acumulación de humos o gases en el pozo. Se prohíbe colocar elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores dentro del pozo, que debe mantenerse permanentemente limpio.

Entre pozos de ascensores adyacentes, si no existen paredes divisorias, debe existir una separación en la parte inferior con altura mínima de 2,5 m.

El foso debe ser construido con materiales impermeables y disponer de sistemas de drenaje.

En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades. E! fondo del foso debe ser construido para soportar y garantizar ias cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.

No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales u otros que impidan la instalación y operación de los dispositivos de los ascensores. Las paredes del pozo deben ser pintadas de blanco u otro color claro, para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

Art.368.-Sala de máquinas. - Dentro de la sala de máquinas no deben existir elementos extraños a ios ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse limpia y no debe usarse para otros fines ni ser lugar de tránsito para otras áreas.

La sala y su acceso deben ser iluminados por dispositivos eléctricos permanentes; estar ventilados-según las especificaciones técnicas del fabricante- y protegidos de vapores nocivos y humedad, no siendo admisible que otros locales evacúen aire viciado a este ambiente.

La estructura debe ser diseñada de acuerdo con las características requeridas por el fabricante y los equipos de control y máquinas protegidos de humedad, fuego, por lo que el cuarto de máquinas debe conformar un sector independiente de incendios, edificado con materiales resistentes al fuego.

Toda abertura debe ser cubierta para evitar accidentes.

Art.369.-Condiciones de la cabina, - La cabina debe contar con una puerta de accionamiento manual o automático y con adecuadas seguridades.

El sistema operativo no debe permitir que la puerta se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación ni que el ascensor arranque mientras la puerta se encuentre abierta.

La cabina debe tener mantenimiento regular y estar provista de un panel de operación con botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.

E! ascensor debe poseer una alarma que pueda ser accionada aún si falla la corriente eléctrica y la cabina debe tener un sistema de iluminación ininterrumpida mientras opere el elevador, incluyendo una fuente de energía recargable automática, que opere en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.

Pueden existir cabinas panorámicas, que tengan paredes o puertas de vidrio, si éste es de seguridad y se dispone de pasamanos.

Dentro de la cabina no deben instalarse otros equipos o aparatos ajenos a los de operación del ascensor.

En caso de paradas imprevistas cerca del nivel del piso, debe ser posible abrir o entreabrir manualmente la puerta de cabina desde el acceso del piso.

El ascensor debe tener, en un lugar visible, una placa legible que informe la carga máxima que el elevador puede levantar, el número de pasajeros posible y la marca de fábrica.

a) **Dimensiones:** Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1.20 m. de fondo y 1.00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas.

   1. Cuando ei lado de la puerta de la cabina no coincida con el lado de la puerta de ¡a parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1.20 m. x 1.40 m. para permitir el giro de la silla de ruedas.
   2. Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de !a cabina deben ser de 0.90 m. de ancho y 2.00 m. de alto y su accionamiento debe ser automático. Por lo menos una de las

paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0.90 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2244:00.

3. Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 0.30 m. de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas.
4. La cabina debe estar provista de piso antideslizante. De existir alfombras o moquetas, deben estar sujetas al piso.
5. El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0.80 m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

b) **Comandos:** El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1.20 m. desde el nivel de piso terminado de la cabina, al borde superior de tablero.

1. Los botones pulsadores de emergencia y parada deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control, a una altura máxima de 1.00 m. desde el nivel del piso terminado.
2. Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1.20m. referida a su eje, desde el nivel del piso terminado.
3. Los botones pulsadores interiores y exteriores deben cantar con señalización en relieve, en sistema braille, señal acústica y colores contrastantes.
4. La dimensión de los botones de control no pueden ser inferiores 20 mm x 20 mm o 20 mm de diámetro según su forma.

Art.370.- Instalaciones eléctricas. - Dentro del pozo solo se permiten los cables usados directamente en conexión con el ascensor.

Los alambres de conexión eléctrica dentro del pozo deben estar fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.

En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un térmico (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor, la cual debe ser de carácter exclusivo y tener su propio medidor.

Ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) compartirán este circuito.

Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y horneras, no se permitirán conexiones flojas ni rotas. En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas termínales de conexión.

El cable viajero debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan comente continua o con alambres que transmitan información digital.

Si en el mismo ducto o cable que contiene conductores existen circuitos con diferente voltaje, todos los conductores o cables deben tener el aislamiento necesario especificado para el voltaje más alto.

Dentro del pozo debe existir una instalación de iluminación y tomas de fuerza a nivel de cada piso, para las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.

Toda instalación eléctrica debe tener ias fases tierra y neutro separadas desde el tablero de distribución.

En la sala de máquinas debe existir, por lo menos, una toma de fuerza polarizada por cada ascensor para los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esa área.

La fuente de alimentación para la iluminación de cabina, pozo y sata de máquinas debe ser independiente de la alimentación de fuerza para las máquinas.

En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con ios alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.

Si por razones técnicas, de seguridad o de mantenimiento, se tiene que reemplazar el cable viajero, éste debe ser de las mismas características técnicas del original y conformar una sola unidad.

Art.371.- Disposiciones específicas Requisitos Dimensionales.- Todo pozo de ascensor/ elevador para pasajeros debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas, las mismas que deben ser establecidas en las especificaciones de los fabricantes de la marca de ascensor a utilizarse.

Las dimensiones mínimas de sobre recorrido, foso, altura y sala de máquinas en los pozos de ascensores se determinarán según las especificaciones del fabricante,

a) Disposiciones específicas. En la posición de cierre, las holguras entre las hojas de puertas y entre éstas y el marco, sus largueros verticales, dintel y quicio no deben superar 10 mm.

1. La cara exterior de las puertas automáticas deslizantes no tendrá hendiduras o salientes de más de 3 mm. y sus aristas deben estar achaflanadas en el sentido del movimiento.
2. Para el cálculo de capacidad se considera pasajero a una persona con peso entre 66 Kg. y 80 Kg.
3. La capacidad y área útiles de cabina por cada pasajero deben considerar el número previsto de pasajeros, la capacidad de carga mínima y máxima {en kg) y el área útil mínima y máxima de la cabina, (en m2). Se debe verificar que el proyecto cumpla las especificaciones establecidas por el fabricante del equipo que se instalará.

b) Monta camillas: El pozo de ascensor para monta camillas debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos por los fabricantes, al igual que en lo relativo a las dimensiones mínimas de sobre recorrido, foso y altura de sala de máquinas y al área útil de cabina, que debe tener una superficie mínima de 2,3 m2.

1. Las dimensiones y características de ascensores especiales, como son los panorámicos, con doble puerta (doble embarque), inclinados, con máquinas desplazadas del pozo, elevadores con puertas de apertura lateral y otros diseños especiales se deben basar en las especificaciones de los fabricantes.
2. Deben preverse orificios de ventilación que van a situarse en la parte superior del pozo, de una superficie total mínima del 1% de la sección transversal de éste.

c) Requisitos eléctricos. Las dimensiones y características técnicas de: cableado, capacidad de la fuente y térmicos de protección deben satisfacer los requerimientos establecidos por el fabricante del elevador. Los interruptores térmicos o interruptores de alimentación para el elevador deben instalarse en una caja moldeada solo accesible a! personal autorizado. El calibre de los conductores de alimentación debe garantizar que la caída de tensión no supere los valores máximos establecidos por el fabricante.

d) Varios. En caso de desastres naturales y/o siniestros, los ascensores no deben ser utilizados, excepto por el Cuerpo de Bomberos, si el elevador cumple con los requerimientos para ello.

1. Se debe colocar en un lugar visible, junto al ingreso de los elevadores y en cada piso, un rótulo de dimensiones del formato A5, con la siguiente frase: EN CASO DE EMERGENCIA NO UTILICE EL ELEVADOR.
2. El rótulo debe ser de color rojo y las letras en color blanco. La empresa encargada del mantenimiento de los ascensores debe entregar a los administradores del edificio un

manual con los procedimientos en caso de emergencia y brindarles entrenamiento básico sobre rescate de pasajeros.

3. Debe marcarse ios cables de tracción con una señal visible para saber que el elevador está dentro de la zona de abertura de puertas.

Art.372.- Ascensores residenciales. - Son tales aquellos ascensores ubicados dentro de una residencia multifamiliar, con recorrido máximo de 15 m., capacidad máxima: 6 pasajeros, velocidad máxima: 1,0 m/s, un máximo de 4 paradas y que no tienen acceso del público. Deben proveer con un adecuado nivel de seguridad, aunque no cumplir las normas correspondientes a ascensores de uso público estipuladas en la presente norma (Código ANSI/ASME A 17.3,).

Art.373.- Montacargas.- Los elevadores de servicio y carga deben cumplir con todo lo especificado para ascensores en lo que fuere aplicable y con las siguientes condiciones: Disponer de acceso propio, independiente y separado de pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros; no ser usados para transportar pasajeros, excepto sus propios operadores; pueden desplazarse vertical y horizontalmente o de manera combinada; y, de ser inusuales, cumplir con las condiciones antes señaladas y garantizar la seguridad del servicio.

Art.374.- Elevadores no usuales. - Los tipos no usuales de ascensores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones de esta Normativa, deben garantizar la seguridad de su servicio a los usuarios.

Art.375.- Escaleras mecánicas y eléctricas. - Las dimensiones de las escaleras fijas de una edificación se pueden reducir por la instalación de escaleras mecánicas.

Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1.50 m., a partir del piso metálico de embarque.

El ángulo de inclinación debe ser entre 25° a 35°.

La velocidad de desplazamiento debe ser entre 0.30 m/s y 0,60 m/s.

Para el cálculo de la capacidad se considerará el ancho nominal de la escalera entre pasamanos, el número de personas que caben simultáneamente en un escalón y la velocidad de desplazamiento de los escalones, debiendo someterse a los requisitos técnicos de las especificaciones del fabricante del equipo a instalarse.

Art.376.- Protecciones. - Los ascensores y escaleras para transportación vertical deben estar equipados con todos los dispositivos **de** seguridad para el máximo de protección a los pasajeros y a la carga.

Art.377.- Mantenimiento. - El mantenimiento de los elevadores y montacargas estará a cargo de empresas calificadas y registradas en el GADM-E, mediante su patente. El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo; el personal de instalación debe estar provisto de equipos mínimos de seguridad incluyendo botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante, guantes (cuero o tela), cinturón de seguridad, casco, gafas de protección, línea de vida o sistema similar y herramientas adecuada.

El personal de mantenimiento preventivo debe estar provisto de equipos mínimos de seguridad incluyendo botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante y herramientas adecuadas. Para asegurar la instalación y mantenimiento de elevadores, la empresa debe tener al menos un técnico certificado por la casa matriz del fabricante de ascensores, Los organismos encargados de vigilar y hacer cumplir las disposiciones establecidas en estas Normas son el GADM-E y el Cuerpo de Bomberos. De no existir representante de la casa fabricante de un ascensor, su mantenimiento debe ser realizado por una empresa acreditada.

Todo ascensor debe tener en la cabina, una placa visible que contenga lo siguiente:

a) Marca de fábrica del ascensor;

b) Nombre de la empresa responsable del mantenimiento; y,

c) Teléfonos de emergencia.

E! GAD Municipal de Espejo o el Cuerpo de Bomberos verificarán ¡a existencia de un certificado actualizado de mantenimiento de ¡os ascensores que tenga cada edificio, emitido por la empresa de mantenimiento, el cual deberá ser exhibido en lugar visible del nivel principal de ingreso. El mantenimiento preventivo se ¡o debe realizar periódicamente, de acuerdo con las normas establecidas por el fabricante del ascensor. Cuando se realice el mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero visible y claro, indicando que se encuentra en esa condición. El ascensor que se encuentre en mantenimiento debe estar fuera de servicio para los pasajeros. Las partes del ascensor que no puedan ser reparadas deberán preferentemente sustituirse con piezas o repuestos originales, o de características técnicas iguales o superiores a las sustituidas. Si ía pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los pasajeros, el ascensor debe suspender su servicio al público; debiéndose colocar un letrero visible en el nivel principal de ingreso.

CAPÍTULO VI

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art.378.-Generalidades. - Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas en la planificación de todo proyecto arquitectónico y al decidir las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deben contar con instalaciones y equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones, prestarlas condiciones de seguridad y facilitar el desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deben ser cumplidas portados los edificios existentes de acuerdo con lo que determine el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios nuevos y los que fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por el uso de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

Art.379.- Construcciones existentes. - En construcciones existentes que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios, se deberán adoptar las medidas de seguridad que determine el Cuerpo de Bomberos.

Art.380.- Separación de edificios. - Cuando ios edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferiora tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos. La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros no presentará huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

Arí.381.- Accesibilidad a edificaciones. - Toda edificación debe tener al menos una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento

y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación: A mayor altura o superficie ocupada, la distancia debe disminuir.

Art.382.- Limitación de áreas libres. - Todo edificio debe diseñarse de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m2 por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de ¡ocales con áreas libres mayores, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Art.383.-Aberturas de ataque.- Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m2., deben tener aberturas de ataque superiores que consistan en un orificio de no menos de 0.60 m, de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en !a parte superior de la mampostería, fácilmente identificabie y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

Art.384.- División de sectores de incendio. - Todo edificio se dividirá en sectores de incendio independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos. Se entiende como sector de incendio al espacio limitado por cerramientos de materiales resistentes al fuego en todas las superficies, a otros espacios contiguos.

Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc., deben conformar sectores independientes de incendio que no interfieran con las vías de evacuación y además disponer de medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art,385.- Muros cortafuegos. - Los sectores de alto riesgo de incendio deben disponer de muros cortafuegos para evitar su propagación a los sectores contiguos y estar construidos en su totalidad con materiales resistentes ai fuego durante 180 minutos desde los cimientos hasta la coronación del edificio, prolongándose hasta las fachadas o aleros si los hubiera. No presentarán en lo posible aberturas y de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

Art.386.- Protección de elementos estructurales de acero. - Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego. En los niveles destinados a estacionamiento se deben colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Art.387.- Precauciones durante la ejecución de las obras. - Durante todas las etapas de construcción de una obra deben tomarse precauciones para evitar incendios, y para combatirlos mediante equipos de extinción adecuados, ubicados en lugares de fácil acceso e identificados mediante letreros y símbolos visibles.

Art.388.- Escapes de líquidos inflamables. - Se debe evitar los escapes de líquidos inflamables hacia sumideros o desagües y también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire. Para ello, de ser preciso se deben construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio del producto inflamable y establecer soluciones para su reutilización, tratamiento o disposición final en caso de derrame. Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, deben almacenarse separadamente,

Art.389.- Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles.
- Se prohíbe mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de viviendas o locales donde

se reúnan gran número de personas, tales como cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares, Se deben almacenar en locales propios para ello, que tengan sectores independientes de incendio y apliquen el sistema de prevención y control de incendios, determinado por el Cuerpo de Bomberos.

Art.390.- Locales de guardián, conserje o portero. - Deben tener comunicación directa con un medio de salida o directamente a la calle.

Art.391.- Elevadores y montacargas. - Los pozos de elevadores y montacargas deben ser construidos con materiales incombustibles y tener un sistema de extracción de humos, según las disposiciones sobre Pozos de Ascensores.

Art.392.- Instalaciones eléctricas. - El sistema de instalación eléctrica debe ser acorde con el uso de la edificación, diseñado para funcionar sin sobrecarga y contar con dispositivos de seguridad. Se prohíbe hacer instalaciones improvisadas y/o temporales; deben existir dispositivos para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica, en un lugar visible y de fácil acceso e identificación; según su uso, las edificaciones deben cumplir las especificaciones y normas vigentes de la Empresa Eléctrica y del Cuerpo de Bomberos de Espejo.

Art.393.- Calentadores de agua a gas (GLP). - Los calentadores de agua a gas se instalarán en el exterior de las edificaciones o en locales específicos para ese objeto, ubicados en sitios independientes y construidos con materiales incombustibles. Sus puertas, serán construidas con materiales resistentes al fuego.

Los calentadores de agua a gas en el interior de las viviendas o edificios deben disponer de un ducto de evacuación de gases e instalarse en un local que tenga un volumen mínimo de 8 m3 y sea ventilado, según lo señale el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Espejo y la Norma INEN 2124:98.

Los artefactos a gas (GLP), no pueden instalarse en subsuelos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación de gases deben construirse con materiales incombustibles.

Art.394.- instalación centralizada de gas (GLP). - La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP se referirán a las normas y disposiciones presentes, y las que el INEN y el Cuerpo de Bomberos determinen.

Art.395.- **Chimeneas.-** Las chimeneas deben conducir los humos y gases por medio de ductos directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. dei último nivel accesible. De existir varias chimeneas, cada una dispondrá de su propio ducto.

Art.396.- **Puertas.** - En toda edificación -excepto de vivienda unifamiliar- las puertas que den a la vía de evacuación deben construirse con materiales a prueba de fuego, especialmente en accesos a ascensores y escaleras, por los cuales es posible la propagación del fuego hacia los pisos superiores e inferiores. Este tipo de puertas debe cumplir con las siguientes disposiciones:

a) Girar sobre ei eje vertical, entre 90 y 180 grados;
b) Contar con dispositivo de cierre automático;
c) Tener un ancho libre no inferior a 0.90 m., ni altura menor a 2.10 m;
d) Tener cerraduras sin llave desde el interior para salir; si son puertas automáticas, deben tener posibilidad de apertura manual;
e) El sistema de cierre no debe sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor;

f) Las puertas tipo cortafuegos deben tener el tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local; y,

g) Puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en una evacuación deben mantenerse cerradas y con la señalización: -SIN SALIDA-,

Art.397.- Pisos, techos y paredes. - Los materiales de construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes de las vías de evacuación y áreas de circulación general de todo edificio deben ser a prueba de fuego y no desprender gases tóxicos o corrosivos.

Art.398.-Rampas y escaleras. ■ Las rampas y cajas de escaleras que no sean en viviendas unifamiliares deben construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo ía rasante, deben disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior.

Los cubos de escaleras que formen parte de las vías de evacuación a más de cumplir con los requisitos de la presente normativa, cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo con la altura de la edificación y al área total construida.

Art.399.- Cubos de escaleras abiertos. - Las escaleras abiertas al hall o a ia circulación general de la edificación en cada nivel, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no sea menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con sistema de ventilación cruzada.

Sólo los edificios considerados de bajo riesgo de incendio, de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m2. de construcción, pueden tener este tipo de escalera.

Art.400.- Cubos de escaleras cerrados. - El cubo de escalera cerrado debe estar limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea al menos de dos horas, tendrá ventilación natural y direccionaí al exterior por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera.

a) El cubo de escaleras debe contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nive!, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de dispositivo de cierre automático.
b) Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o más de 1.200 m2 de área total de construcción, deben contar con este tipo de escalera.
c) Las escaleras de cubo cerrado deben tener adosado un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporciona! a la del cubo de la escalera y tenga una boca de salida que sobresalga al menos 2,00m del último nivel accesible.
d) La superficie en planta del ducto (en m2) se debe calcular multiplicando el área en planta del cubo de la escalera (en m2), por la altura de! edificio (en m).
e) El cubo de la escalera no ventilará ai exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; pero podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta de cierre hermético y automático, que abra hacia afuera y no tenga cerradura de llave en el interior.
f) La ventilación del cubo se hará por medio de vanos con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, ubicados en cada nivel y con superficies no menores del 5%, ni mayores del 8% del área en planta de! cubo de escaleras.
g) En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica de aire, a instalarse en la parte superior del ducto.

Art.401.-Escaleras de seguridad. - Son escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, poseen antecámaras ventiladas y cumplen los siguientes requisitos:

a) Ser fabricadas con materiales con resistencia mínima de 4 horas contra ei fuego;
b) No tienen puertas de elevadores abiertas hacia la caja de escaleras ni a la antecámara;
c) La antecámara debe ser construida con materiales resistentes al fuego al menos por 4 horas y con ventilación propia;
d) La antecámara debe tener al menos un área de 1.80 m2 y será de uso comunal;
e) Las puertas entre la antecámara y la circulación general deben fabricarse con material resistente al fuego al menos por 4 horas y cerrar herméticamente;
f) Las puertas entre la antecámara y la escalera deben abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella y ser de material resistente al fuego ai menos 90 minutos;
g) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura;
h) La caja de escalera solo puede tener aberturas interiores hacia la antecámara;
i) La abertura al exterior debe estar situada al menos a 5.00 m, de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas y estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de al menos 4 horas; y,
j) Las escaleras de seguridad requieren iluminación artificial conectada a la planta de emergencia del edificio y pueden tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m2 por piso.

Todo edificio de 8 pisos o más, independientemente del área total de construcción, debe tener este tipo de escaleras.

Art.402.-Vías de evacuación.- Todo edificio debe tener una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos, que permita salir del edificio a ia vía pública o espacio abierto, conforme a las siguientes consideraciones:

a) Todos los elementos constitutivos de la vía de evacuación deben ser construidos con materiales resistentes al fuego;
b) La distancia máxima de recorrido en el interior hasta la vía de evacuación o la salida al exterior debe ser hasta 25 m., pero puede variar según el tipo de edificación y el nivel de riesgo existente. Esa distancia se medirá desde la puerta de la habitación hasta la salida en edificios de planta pequeña, o desde el punto más alejado de la planta hasta la salida o vía de evacuación, en edificios de planta mayor;
c) Las vías de evacuación deben dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego;
d) Todo el recorrido de la vía de evacuación debe tener iluminación y señalización de emergencia;
e) Cuando existan escaleras de salida que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se debe colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que se sobrepase el nivel de salida por error;
f) Si en ía vía de evacuación hubiera desniveles, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas pendientes mayores al 10%; deberán estar señalizadas con dispositivos cromáticos. Se prohíben escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano como parte de la vía de evacuación; y,

g) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación debe conformar un sector independiente de incendios y debe ubicarse aislada de los sectores de mayor riesgo como cuartos de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art.403.-Salidas de escape o emergencia. ■ Todo edificio, en especial hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos y escenarios deportivos con capacidad de más de 50 personas, así como locales y centros comerciales cuya área de ventas sea superior a 1.000 m2., deben contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Deben existir y funcionar en cada local o nivel del establecimiento;

b) Su número y dimensiones deben permitir el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos, sin considerar las salidas normales;

c) Tener salida directa a la vía pública, a pasillos protegidos o a cubos de escalera hermética, por medio de circulaciones con un ancho mínimo igual a la suma de las

d) circulaciones que desemboquen en ellas;

e) Las salidas deben disponer de iluminación de emergencia con señalización, y no tendrán acceso o cruzarán locales de servicio, tales como cocinas, bodegas o similares;

f) Toda zona del edificio o local debe estar cerca de una salida al exterior, a una distancia no mayor a 25 m., en función deí grado de riesgo existente; y,

g) Cada piso o sector de incendio debe tener por lo menos dos salidas amplias y separadas entre sí, protegidas contra la acción de las llamas y del humo. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

Art.404.- Extintores de incendio. - Toda edificación debe contar con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso del edificio, de acuerdo con las regulaciones y recomendaciones del Cuerpo de Bomberos.

Los extintores se deben colocar cerca a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas, en lugares de fácil identificación y acceso desde cualquier punto del local, considerando a una distancia máxima de recorrido para alcanzar el extintor de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios se deben suspender en sitios de fácil identificación y acceso, sobre soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de modo que la base de la válvula esté a 1.50 m. del nivel del piso acabado.

Art.405.- Sistema hidráulico contra incendios. - **T**odo edificio de más de cuatro pisos de altura o más de 1.200 m2 de área total de construcción, debe tener un sistema hidráulico contra incendios. También lo requieren los edificios de menor superficie según su uso o riesgo de incendio, incluyendo establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores, cárceles y cuarteles.

a) La red de tubería para agua será de acero, exclusiva para el sen/icio de extinción de incendios y protegida contra daños en los puntos necesarios.

b) Las columnas de agua deben soportar una presión de al menos 40 Kg/cm2 y su diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurizaclón para obtener una presión mínima no inferior a 63.5 mm. Se deben extender al nivel más alto del edificio, con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. Si se trata de una columna húmeda permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y ésta a su vez con eí equipo de presurización.

c) Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deben diseñarse de acuerdo con io que establece ef Cuerpo de Bomberos.

Art.406.- Boca de incendio equipada. - Las salidas o bocas de agua para incendio deben conectarse de modo permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y tener ía presión y caudal mínimos en los puntos más desfavorables de la instalación.

a) El número y ubicación de las bocas de agua para incendio deben cubrir toda la superficie a proteger; se deben colocar a una altura máxima de 1.70 m. del nivel de piso terminado. Su diámetro mínimo será de 38mm. Los elementos que componen la boca de incendio equipada - mangueras, soporte, hacha, extintor, etc.- irán alojados en un armario metálico o gabinete de incendios, claramente señalizado, adosado o empotrado en la mampostería, adecuado para la extensión rápida de la manguera.
b) Se íocalizarán en una zona amplia y libre de obstáculos, cerca de puertas o salidas, pero sin obstaculizar ias vías de evacuación.
c) La separación máxima entre dos gabinetes de incendio debe ser de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local hasta el gabinete de incendio más cercano, no debe ser mayor a 25 m.

Art.407.- Boca de impulsión para incendio. - La red de servicio contra incendio debe tener una derivación a la fachada principal del edificio o un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminado en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a 0.90 m. del nivel de piso terminado. La boca de impulsión debe tener una tapa de protección y el rótulo "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS".

Art.408.- Reserva de agua para incendios. - En edificios que requieran de una instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de ia red pública.

El almacenamiento de agua de la red interna contra incendios debe ser exclusivo para ese objeto, tener una capacidad mínima de 10.000 litros y una proporción de 5 litros por cada m2 de construcción.

Art.409.- Hidrantes. - Los edificios que por su tamaño o mayor riesgo de incendio requieran servicio de hidrantes según las normas del Cuerpo de Bomberos, deben tener ese sistema, que debe cumplir con lo siguiente:

a) Instalaren reiación de no menos 1 porcada 45 m. de pared exterior ya una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
b) Ubicarse considerando puertas y/o ventanas para que con las mínimas longitudes de mangueras se alcancen esas aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
c) Estar señalizados, permitir su localización y el acceso de los vehículos contra incendios.
d) Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de ¡a entidad encargada del agua en el cantón y asegurar su funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art.410.-Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios. - El sistema de detección automática de incendios se debe usar preferentemente en edificios abiertos al público o cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio incluyendo establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos,

estadios, mercados, templos, orfanatos, asilos de ancianos, albergues, residencias de discapacitados centros de protección de menores, hoteles, cárceles y cuarteles. Deben ser del tipo y sensibilidad adecuados para detectar los tipos de incendio posibles, evitando que se activen en situaciones que no sean de emergencia real.

Los pulsadores manuales de difusores de sonido deben ser visibles y estar protegidos por un cristal cuya rotura sea necesaria para su activación. La distancia máxima de recorrido hasta el pulsador más cercano debe ser de 25 m. Los sistemas de detección automática de incendios y los pulsadores de alarma deben estar alimentados permanentemente por energía de la red pública y de una fuente de emergencia que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se deben someter a las normas del reglamento de prevención de incendios.

Art.411.-Iluminación de emergencia.- En caso de emergencia, los sistemas de iluminación de emergencia instalados en los locales y vías de evacuación deben funcionar mínimo durante una hora, proporcionando una iluminación de por **io** menos 50 luz en el eje de la vía y deben funcionar automáticamente al fallar la energía de la red pública.

Art.412.- Señalización de emergencia. - Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deben estar señalizados para su identificación desde cualquier punto del local que protejan.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) deben señalizarse mediante rótulos con el texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida. Deben estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los símbolos de seguridad y los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se deben regir por las Normas INEN 0440:84 y 0439:84, considerarán lo establecido en la NTE INEN 2239:00 referente a señalización y fas disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Espejo.

Art.413.- Ubicación de implementos. - Los elementos e implementos de protección contra incendios se deben someter a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos, respecto a ubicación, colocación, cantidad, identificación, iluminación y señalización.

Art.414.- Disposiciones adicionales y soluciones alternativas. - En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos exigirá el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas y podrá aceptar soluciones alternativas, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en el Reglamento de Prevención de Incendios.

Art.415.- Diversidad de usos. - Cuando exista diversidad de usos compatibles en un mismo edificio, cada sector o uso se debe someter a las disposiciones de! Cuerpo de Bomberos.

Art.416.-Casos no previstos. - Los casos no previstos en esta Normativa, quedan sujetos a las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Espejo.

CAPÍTULO VII

CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art.417.- Referencia a normas específicas. - Todo edificio debe poseer una estructura que tenga estabilidad para cargas verticales y empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

a) El Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaría, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN, en abril de 1977 y aprobado por

b) acuerdo Ministerial No. 592, de! 7 de junio de 1977, del Ministerio de Industrias Comercio e Integración. Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000;

c) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas;

d) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena; y,

e) Cuando en estos documentos no hubiese normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente ¡as normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de Construcciones promulgado el 12 de febrero de 1951 y el Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000,

Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en este artículo, éstas deberán ser aplicadas.

SUBTÍTULO IV

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

EDIFICACIONES DE VIVIENDA

Art.418.- Alcance.- A más de las disposiciones generales de la presente normativa, las edificaciones unifamiliares y multifamiiiares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, individuales, conjuntos habitacionaies o edificios de altura destinados a vivienda se deben someter a las disposiciones de este Capítulo, que establece las normas técnico constructivas obligatorias para edificaciones de vivienda en el cantón Espejo, para preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort de sus habitantes.

Art.419.- Dimensiones útiles mínimas de los locales. -

Tabla 89. Dimensiones útiles mínimas de los locales

Local	Lado mínimo (m)	Áreas mínimas útiles de los locales (m2) por número de dormitorios		
		1	2	3 o más
Sala - comedor	2,70	13,00	13,00	16,00
Cocina	1,50	4,00	5,50	6,50
Dormitorio principal	2,50	9,00	9,00	9,00
Dormitorio 2	2,20		8,00	8,00
Dormitorio 3	2,20			7,00
Baños	1,20	2,50	2,50	2,50
Subtotal área útil mínima		28,50	38,00	49,00
Lavado - secado	1,30	3,00	3,00	3,00
Dormitorio servicio	2,20	7,00	7,00	7,00

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, que de ser empotrado y tendrá una superficie no menor a 0.72 m2. en el dormitorio principal y 0,54m2. en los otros dormitorios, con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solo los baños podrán tener ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica. Ningún dormitorio o baño será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda tiene más de un dormitorio y un sólo baño, éste debe ser accesible desde otro espacio que no sea dormitorio.

Art.420.- Altura libre interior. - La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no debe ser inferior a 2.40 m., desde **el** piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo. En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.20 m. en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos, que pueden tener una altura menor.

Art.421.- Local de cocina. - Toda cocina debe tener al menos una mesa de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado y espacio para ubicar una cocina y un refrigerador, como mínimo.

Tabla 90. Local de cocina

Tipo de cocina	Dimensión mínima de circulación {m)
Un solo mesón	0,90
Un solo mesón y estantería de 30 cm	0,90
Dos mesones enfrentados	1,10

Art.422.- Baños. - Toda vivienda debe tener como mínimo un cuarto de baño con inodoro, lavabo y ducha, conforme las dimensiones mínimas que señala esta Normativa.

La ducha debe tener una superficie mínima de 0.56 m2 con un lado de dimensión mínima libre de 0.60 m., y ser independiente de las otras piezas sanitarias. El lavabo puede ubicarse en un espacio anexo o contiguo al cuarto de inodoro y ducha.

La ventilación e iluminación de los baños deben cumplir lo estipulado en los artículos referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación mediante ductos del capítulo correspondiente de esta Normativa.

Art.423.- Profundidad en locales de vivienda. - La profundidad de todo local no debe ser mayor a la proporción 1:5 en relación con la dimensión de su ventana, si 1 es la dimensión menor de la ventana, 5 es la profundidad máxima del local.

De integrarse dos o más locales, la profundidad se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus ventanas.

En locales de mayor profundidad, el ingreso de luz natural directa o indirecta se puede complementar a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Art.424.- Local de lavado y secado de ropa. - Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa que pueden integrar un solo lugar, semicubierto o descubierto, de superficie útil no menor a 3.00 m2 y lado mínimo menor de 1.30 m.

El área de lavado y secado puede integrarse a la cocina, si cuenta con equipamiento manual y automático, suficiente espacio de trabajo y mantiene el área de secado de 3.00 m2. Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área debe considerar el tipo de equipos y el número de usuarios, en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

Art.425." Puertas. - Los vanos de puertas de vivienda deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

Tabla 91. Dimensiones de los vanos de puertas de vivienda

Elemento	ancho	Altura
Puerta de ingreso a la vivienda	0 .9 6	2.10 m.
Puertas interiores	0 .8 6	2.10 m.
Puertas de baño	0 .7 6	m.

Art.426.- Antepechos.- Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, debe tener un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a no menos de 1.00 m. desde el piso terminado o, si es menor, aplicar ia norma NTE INEN 2312:00.

Art.427.- Iluminación y ventilación de cocinas a través de áreas de servicio. - Las cocinas y áreas de lavado se pueden iluminar y ventilar a través de patios de servicio de al menos 9.00 m2., si la distancia de la ventana a !a proyección vertical de la fachada es lgual a 3,00 m.

Art,428.-Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinas y similares se pueden ventilar mediante ductos.

a) En viviendas unlfamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 m. con ventilación mecánica.
b) En viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m2, con un lado mínimo de 0.20 m, siendo la altura máxima del ducto 6 m.
c) En viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto tendrá como mínimo 0.20 m2. y una altura máxima de 12 m.
d) En alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.18 m2 libre de instalaciones.

Art.429.- Muros divisorios entre viviendas. - Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y seguridad constructiva establecidas en ia normativa nacional, los muros divisorios se deben construir con los siguientes espesores y materiales:

Tabla 92. Muros divisorios entre viviendas.

Tipo de muro	Espesor(m)
Divisorios de bloque o ladrillo hueco	0 .1 5
Divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos	0 .1 2
De hormigón armado	0 .1 0

El INEN calificará las propuestas tecnológicas que reduzcan esos espesores.

Art.430.- Separación de espacios comunitarios. - En áreas comunitarias no se puede colocar muros ni divisiones para restringir el acceso, pero se autoriza colocar setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

Art.431.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas. - Un local puede recibir aire y luz directa desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12.00 m2, de dimensiones laterales mínimas menores a 3,00 m. y altura máxima de tres pisos.

En edificios multifamiliares de mayor altura el lado menor de los patios interiores debe ser al menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite, siendo 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esa altura es variable, se tomará el promedio.

Art.432.- Corredores o pasillos (Referencia NTE 1NEN 2247:00).- Los corredores y pasillos al interior de la vivienda deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En viviendas multifamiliares la circulación comunal el ancho mínimo debe ser 1.20 m.

Art.433.- Escaleras. - En viviendas unifamiliares, las escaleras interiores pueden tener un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permiten gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos.

a) El ancho de los descansos será igual al de la escalera.
b) En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m.
c) Las dimensiones de ías huellas serán el resultado de aplicar la fórmula 2ch+h=64, donde ch= contrahuella y h= huella. La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2.10 m.; vigas y elementos similares no pueden situarse bajo este nivel.

Art.434.- Estacionamientos. - Toda vivienda debe tener espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva, como establece el Régimen del Suelo. Sus especificaciones y dimensiones se deben someter a io correspondiente de esta Normativa, referido a Estacionamientos y Edificios de Estacionamiento.

Art.435.-Áreas de espacios comunales de uso general. - En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, en propiedad horizontal o no, se exige una dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulación peatonal y vehicular, áreas verdes, jardines, juegos infantiles y recreo los cuales deben localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las unidades de vivienda dispongan de acceso y usufructúen equitativamente.

Art.436.- Elevadores y/o ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, considerando también como tal el subsuelo, en caso de haberlo.

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en edificaciones existentes que, sometiéndose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluido subsuelos.

Art.437.- Servicios colectivos. - En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, en propiedad horizontal o no, la dotación mínima de servicios colectivos tales como sala comuna!, vivienda de conserje, guardianía, baños para personal de servicio, depósitos de basura y áreas recreativas se normarán de conformidad a la Normativa relativa a la Propiedad Horizontal, del Régimen del Suelo deí cantón Espejo.

Art.438.- Normas de estructura. - Las estructuras deben ser sismos resistentes, de acuerdo con lo señalado en esta Normativa.

En edificios de habitación de más de tres pisos de altura, los entrepisos entre unidades de vivienda deben asegurar una pérdida de transmisión de ruidos de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción -CEC- INEN 2000. De proponerse dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, se debe probar la eficacia del sistema.

En edificios que tengan sistemas de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, ventiladores, bombas, generadores eléctricos, etc., la maquinaria que produzca vibraciones debe estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Art.439.- Normas de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales. - Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas deben ser centralizadas. Cada vivienda debe

tener un medidor de agua propio, ubicado en un área destinada al equipo mecánico del edificio o en lugares accesible dentro de la vivienda.

a) Solo en casos excepcionales, a criterio de entidad encargada del agua en el cantón se permitirá un solo medidor en condominios.
b) Cada unidad de vivienda debe tener tuberías de evacuación de aguas servidas independientes hasta que empalmen con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en edificios de varios niveles.
c) Las instalaciones eléctricas deben ser centralizadas. Cada vivienda debe tener su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.
d) La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda debe ser:

Tabla 93. Dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda

Ambiente	Puntos de iluminación	Potencia (W)	Toma corriente	Potencia (W)	Nota
Sala		100	1	150	1 cada 6.00 m2
Comedor		100	1	150	
Cocina		100	12	150	2 electrodomésticos
Dormitorio		100	2	150	
Baño		100	1	150	Ducha eléctrica
Vestíbulo		100	1	150	1 cada 6.00 m2
Total	6	600	9	5 .9 5 0	

Se debe evitar o reducirla generación, emisión y propagación de ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, contenido en el Título IV del Libro V! del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria y en el Anexo 5 a dicho reglamento sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y para Vibraciones. Los edificios sobre línea de fábrica o adosados a los linderos laterales o posterior, no deben evacuar las aguas lluvias de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares hacia los terrenos adyacentes, debiendo orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, ia evacuación de las aguas lluvias debe canalizarse en todo su recorrido.

Art.440.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de vivienda cumplirán con todas las normas pertinentes referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y las que establezca el Cuerpo de Bomberos de Espejo.

Art.441.- Departamentos de un solo ambiente. - En edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de viviendas de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

a) Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones de local habitable, con un máximo de inmobiliario Incorporado, que incluya closet, y un área mínima de 9.20 m2, libres., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
b) Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas del Art. 353.

c) Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor de aire cuando no exista un adecuado sistema de ventilación natural. Tendrá un área mínima de 2.25 m2 ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 1.50 metros libres y el mesón de trabajo, tendrá un ancho mínimo de 0.55 m. libres.

d) El área de servicio de acuerdo a las normas del Art. 353.

e) Cuando superen los 50m2, se considerarán como departamentos de otra categoría.

CAPÍTULO II
EDIFICACIONES PARA EDUCACIÓN

Art.442.- Norma general. - La instancia técnica municipal de planificación debe autorizar, antes de su apertura, el funcionamiento de todo centro educativo que se proponga funcionar en edificios existentes no planificados para actividades educacionales, para lo cual debe comprobar el cumplimiento de todos los requisitos y regulaciones de esta normativa y lo dispuesto en el Régimen de! Suelo del cantón Espejo,

Art.443.- Universidades e institutos superiores. - Los edificios de educación superior deben cumplir todas las Normas de este Subtítulo y del Régimen del Suelo. La instancia técnica municipal de planificación debe aprobar la localización de estos centros de educación superior; presentará los siguientes documentos:

a) Registro de la universidad o instituto superior en la Senescyt;

b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

c) Informe de evaluación de impacto ambiental de la Dirección Ambiental;

d) Informe de la ENTIDAD ENCARGADA DEL AGUA EN EL CANTÓN sobre existencia de servicios de alcantarillado y agua potable; y,

e) Informe de impacto urbano vial emitido por la Dirección de Movilidad de Transporte Sustentable.

Aprobada ¡a implantación por parte de la instancia técnica municipal de planificación, el proyecto se debe someter a lo dispuesto en el Régimen del Suelo dei cantón Espejo en lo relativo al procedimiento de aprobación de planos y permiso de construcción.

Las áreas administrativas, sociales y académicas de universidades o institutos superiores se pueden instalar en edificaciones existentes de uso de suelo múltiple, una vez que cumplan con la normativa vigente.

Art.444.- Edificios de educación preprimaria, primaria y media. - Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, y media se deben someter a lo dispuesto en este Capítulo, más lo pertinente de la Normativa general.

Art.445.- Distancia mínima y criterios para localización. ■ Para implantar nuevos establecimientos educacionales se debe observar las distancias mínimas entre establecimientos que corresponden a ios radios de influencia que establezcan las autoridades nacionales, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferiora 14 m. de ancho.

Art.446.-Accesos. - Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público, cuyo ancho dependerá del flujo de personas.

Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se hará por ta vía de menor tráfico vehicular.

Art.447.- Locales para la enseñanza. - Las aulas o salas de clase deben cumplir las siguientes condiciones particulares:

Tabla 94. Condiciones particulares de aulas o salas de clase

Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso	3.00 m
Área mínima por alumno preprimaria	1.20 m2 x alumno
Área mínima por alumno Primaria y media	1.20 m2 x alumno
Capacidad máxima preprimaria y primaria	30 alumnos
Capacidad máxima secundaria	35 alumnos
Distancia míníma entre el pizarrón y la primera fila de pupitres	1.60 m. libres
Distancia máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres	8.00 m

Las áreas y alturas mínimas de ios laboratorios, talleres y afines deben estar condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido, conforme a las normas mínimas del numeral anterior.

Art.448.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión. - Los gimnasios, auditorios y afines deben cumplir lo especificado en lo referido a Salas de Espectáculos.

Art.449.- Salas de clase especiales. - Los laboratorios, talleres y similares se deben construir con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y tener puertas de escape, para evacuación en casos de emergencia, observándose las normas de protección contra incendios.

Art.450.- Áreas mínimas de recreación. - Los patios y espacios libres de recreo deben cumplir con las siguientes áreas mínimas:

a) Preescolar; 1.50 m2 x alumno;

b) Escolar y media: 5.00 m2 x alumno; y,

c) La superficie mínima total de los patios no debe ser menor a 500 m2., estructurados en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3. Los espacios libres de piso duro deben tener drenaje y una pendiente máxima del 1,50%.

Todo establecimiento de educación debe tener una cancha múltiple pavimentada de 15 por 30 m. imputable a la superficie total de patio exigida. Cuando el plantel además tenga sección preprimaria, requiere un patio independiente para uso exclusivo de este Capítulo.

Art.451.-Servicios sanitarios. - Los establecimientos deben tener servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.

Los servicios sanitarios para los alumnos deben agruparse en baterías independientes para cada sexo, de acuerdo con las siguientes relaciones:

Tabla 95. Servicios sanitarios

Preprimaria	Inodoros Urinarios	Inodoros
Primaria	1 inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos. En la escala de los niños y directamente	
Media	1 por cada 30 alumnos 1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
	1 por cada 40 alumnos 1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
En general	1 lavabo por cada dos inodoros	
	1 bebedero porcada 100 alumnos	

Se considerará además lo establecido en esta normativa referente a piezas sanitarias.

Art.452.- Servicio médico y dental. - Todo plantel para educación debe tener un espacio para servicio médico, dotado de equipo e instrumental de primeros auxilios, con un área total mínima de 24 m^2 asignados a consultorio, sala de espera y medio baño y otros 12 m2 para servicio dental.

Art.453.-Altura de edificación. - Las edificaciones de educación no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Art.454.-Ubicación de secciones escolares. - Los locales de educación básica (jardín de infantes y primeros grados) preferentemente deben estar localizados en la planta baja.

Art.455.- Distancias entre bloques. - La distancia mínima entre bloques debe ser de 6 m libres.

Art.456.- Ventilación, - Debe asegurarse un sistema de ventilación cruzada en las aulas. El área mínima de ventilación debe ser equivalente al 40% del área de iluminación, de preferencia en la parte superior y de fácil apertura.

Art.457.-Asoleamiento. ■ Se debe controlar y/o regular el asoleamiento directo de las aulas durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. De preferencia se debe orientar las ventanas hacia el norte o sur.

Art.458.-Visibilidad. - Los locales de clase deben permitir una visibilidad adecuada desde todos los puntos.

Art.459.- Condiciones acústicas. - El nivel de ruido admisible en bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no debe ser superior a 42 dB; se recomienda revestimientos interiores absorbentes para evitar la resonancia.

Art.460.- Iluminación. - La iluminación de las aulas se debe realizar por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores lailuminación natural se debe proveer por ambas paredes opuestas.

Los alumnos deben recibir luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no debe ser menor al 20% del área de piso del local.

Cuando sea necesario, la luz diurna se complementará por luz artificial. Lasfuentes deluz deben ser difusas, y estar distribuidas de modo homogéneo en el espacio.

Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos deben ser los siguientes:

Tabla 96. Niveles mínimos de iluminación en locales educativos

Tipo de local	Nivel mínimo iluminación (lux)
Corredores, depósitos de libros	70
Escaleras	100
Satas de reunión y consulta	150
Aulas de clase, laboratorios, bibliotecas, oficinas	300
Salas de arte y dibujo	450

Art.461.- Puertas. - Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 1.00 m. y abrirse hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación. Cumplirán lo establecido en el Artículo 274 de esta Normativa, referido a Puertas.

Art.462.-Escaleras. - Además de lo especificado en lo referido a Circulaciones Interiores y Exteriores de la presente Normativa, cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Los tramos deben ser rectos, separados por descansos y tener pasamanos en sus dos lados;

b) El ancho mínimo útil debe ser 1.80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. De existir más alumnos se aumentará el número de escaleras;

c) El número de alumnos se debe calcular de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que sirva cada escalera;

d) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras debe cumplir con lo dispuesto en la Normativa referida a Protección Contra Incendios;

e) En planta baja las escaleras deben comunicar directamente a patios, vestíbulos o pasillos;

f) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, deben estar a una longitud no menor a 1 1/2 del ancho útil del tramo de escaleras y abrir hacia el exterior; y,

g) En planteles nocturnos, fas escaleras deben equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.

h) Las escaleras deben tener máximo 10 contrahuellas entre descansos, huellas no menores a 0.28 m., ni mayor de 0.34 m. y contrahuellas máximo de 0.18 m.

i) Ninguna puerta debe colocarse a más de 25 m. de la escalera que le dé servicio. Las escaleras deben construirse íntegramente con materiales incombustibles.

Art.463,- Pasillos. - Ei ancho de pasillos para aulas no debe ser menor a 1.80 m. libres. Las circulaciones peatonales deben ser cubiertas y considerar lo estipulado referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art.464.- Aleros, - Los aleros de protección de ventanas en planta baja, serán de 0.90 m. como máximo.

Art.465,- Muros, - Las aristas de intersección externas entre muros deben ser chaflanadas o redondeadas. Los muros deben pintarse o revestirse con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50 m.

Art,466.- Elementos de madera.- Los elementos de madera accesibles a los alumnos deben ser acabados de modo que sus partes sean inastillables.

Art.467.- Materiales inflamables y peligrosos. ■ Se prohíbe almacenar materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, en recipientes cerrados y con seguridades.

Art.468.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento debe ser el señalado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo y cumplir lo establecido en lo referido a Estacionamientos, de esta Normativa.

Art.469." Venta de alimentos. - Por cada 180 alumnos debe existir un local con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 2.40 m., que debe tener un fregadero, paredes revestidas con material lavable hasta 1.80 m., pisos de cerámica antideslizante y estar localizado a no menos de 3 m. de las aulas y vinculado a las áreas recreativas.

Art.470.- Conserjería. - La vivienda de conserje debe cumplir lo especificado en el cuadro respecto a vivienda de un dormitorio de esta Normativa.

CAPÍTULO III

EDIFICACIONES DE SALUD

Art.471.- Alcance. - Son edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, según la clasificación del Ministerio de Salud Pública, las que se usan para fomento, prevención,

recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación. Los establecimientos hospitalarios deben ocupar toda la edificación. No se permiten otros usos compartidos.

Art.472.- Distancia mínima y criterios para localización. - Los establecimientos de salud a implantarse en el Cantón deben mantener la distancia mínima entre ellos que corresponde al radio de influencia señalado en el cuadro de Equipamiento Comunal de esta Normativa a partir del nivel zonal.

Art.473.-Accesos. - En las edificaciones hospitalarias, además del ingreso principal, deben existir accesos separados para emergencia; consulta externa, para el personal, servicio en general y abastecimiento, considerando además lo establecido en lo referente a Accesos y Salidas.

Art.474.-Altura libre de los locales. - Las antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos deben tener una altura libre mínima de 2.86 m. entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos la altura dependerá del equipo a instalarse, sin ser inferiores a 2.86 m). Los demás locales deben cumplir con las normas respectivas de esta Normativa.

En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3.40 m„ prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En locales de servicio y salas de máquinas debe considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos a instalarse, el volumen de aire requerido para su ventilación y el aislamiento por ruido. Debe también considerarse las medidas de prevención y control de contaminación por emisiones difusas, riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios) y ruidos.

Art.475.-Puertas. - Además de lo establecido en esta Normativa, referente a Puertas, se cumplirá con las siguientes condiciones:

Las puertas que se abran hacia el exterior de la edificación no deben obstruir la circulación en corredores, descansos de escaleras, o rampas y estar provistas de dispositivos de cierre automático;

a) Sus características mínimas serán las siguientes:

1. En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 1.00 m. de ancho;
2. En Rayos X deben tener la protección o recubrimiento para impedir el paso de radiaciones, al igual que ventanas, paredes y techos, conforme lo dispuesto por las autoridades competentes;
3. En las salas de hospitalización, quirófanos, salas de parto, recuperación, rehabilitación y otros servicios a los que acceden camillas o sillas de ruedas, equipos médicos portátiles y similares, deben ser de 1.50 m. de ancho y de doble hoja;
4. En baños deben ser de 0.80 m. de ancho y batirse hacia el exterior; y,
5. Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.

b) Las puertas de los baños de pacientes deben abrir hacia el exterior del local. Las puertas destinadas para salidas de emergencia deberán abrirse hacia el exterior del edificio, debiendo ser de fácil accionamiento. Sus características se regirán a la normativa de Salidas de Emergencia del presente Título.

Art.476.- Pasillos. - Los pasillos de circulación deben ser de 1.80 a 2.40 m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.

Deben ser iluminados y ventilados por ventanas separadas al menos 25 m. El ancho de pasillos delante de ascensores será de al menos 3.40 m.

Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos, se debe calcular un área adicional de 1.35 m2 de espera por persona y 8 asientos por consultorio.

El piso debe ser uniforme y antideslizante en seco o mojado. Considerar además lo establecido en lo referente a Corredores y Pasillos de esta Normativa.

Art.477.- Escaleras. - Según la complejidad de la Unidad de Salud, las circulaciones verticales y sus características son:

Tabla 97. Escaleras

Escalera	Ancho	Huella	Contrahuella
Principal (paciente y público en general)	1,50	0,30	0,17
Secundaria (personal médico y paramédico).	1,20	0,30	0,17
Emergencia (evacuación en caso de desastre)	1,50	0,30	0,17

Se requiere escaleras de emergencia en toda edificación hospitalaria con internación de más de un piso, para la evacuación rápida en caso de desastre.

No se admiten escaleras compensadas en los descansos. Considerar lo establecido referente a Escaleras de esta Normativa.

Art.478.-Rampas. - Las rampas para uso peatonal deben cumplir lo estipulado en lo referente a Rampas Fijas de esta Normativa.

Art.479." Elevadores.- Los elevadores en Unidades de Salud se deben proveer de acuerdo con el usuario:

a) Público en general;
b) Personal del establecimiento de salud;
c) Pacientes, personal médico y paramédico (monta camilla, abastecimiento); y,
d) Retomo materia! usado.

Las dimensiones de los elevadores deben estar en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento.

Se precisa un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

En edificaciones de salud que tengan internación y más de dos plantas arquitectónicas, se debe contemplar como mínimo un monta-camillas, o como alternativa una rampa.

Art.480.-Salas de pacientes. - La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos **u** 8 para niños, con un baño completo. El área mínima total de iluminación debe ser 20% del área del piso del local.

El área mínima total de ventilación debe ser 30% de superficie de la ventana; se considera incluida en la de iluminación. Lo cual se aplica a todos los locales, excepto los que por asepsia o su funcionalidad específica no permiten el contacto con el exterior.

Las salas de aislamiento para enfermedades infectocontagiosas y para quemados deben tener una antecámara o filtro previo con lavabo y ropa estéril.

Su capacidad debe ser 1 o 2 camas con baño completo privado y su área mínima 7 m2 para una cama y 10 m2 para dos camas.

Las salas de pediatría para lactantes deben tener una tina pediátrica y un área de trabajo para atender al niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.

En todas las habitaciones para pacientes debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.

Art.481.- Centros quirúrgicos u obstétricos. - Son áreas asépticas que deben disponer de sistema de climatización.

Para el ingreso debe existir un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas).

Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo ser compartidos. Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas. El área mínima de un quirófano es 30 m2.

El área mínima para una sala de partos es de 24 m2. Según la clase de servicios, se requiere quirófanos de traumatología, otorrinolaringología y oftalmología.

La altura mínima de piso a cielo raso debe ser de 3.00 m. Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con material lavable.

El cielo raso debe ser liso y con acabado de fácil limpieza, sin salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes deben tener las aristas redondeadas o achaflanadas.

No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire o climatización.

Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.

El personal médico y de enfermería debe ingresar a través de filtros **-** vestidores y ios pacientes a través de la zona de transferencia.

Art.482.- Esterilización. - Es un área restringida, con sistema mecánico de extracción de aire y autoclave.

Debe existir, mínimo, dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.

El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso y de fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica). Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

Art.483,-Cocinas. - El área de cocina debe cumplir las normas para establecimientos de alojamiento especificadas en la presente normativa.

Las paredes y divisiones interiores deben ser recubiertas con cerámica, lisas, de colores claros y lavables de piso a cielo raso. Su diseño debe estar en relación con las especificaciones del equipo a instalarse y contar con un sistema de extracción de olores.

Art.484.- Servicios sanitarios. - En las habitaciones de pacientes se requiere un baño completo por cada 6 camas; pueden existir baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.

En las salas de aislamiento se requiere un baño completo por habitación, con ventilación mecánica.

En las salas de espera se requiere un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas, los servicios higiénicos serán separados para hombres y mujeres.

Además, debe existir un baño destinado al uso de personas discapacitadas o con movilidad restringida, según lo especificado referente a Área Higiénica Sanitaria, de estaNormativa.

Los vestidores de personal deben tener al menos un ¡ocal para los servicios sanitarios y otro para casilleros, se debe diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos y tener una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros,

En cada sala de hospitalización debe existir un lavabo, lo mismo que en cada antecámara. Los servicios de hospitalización deben disponer de ¡avachatas.

Ei centro quirúrgico y obstétrico debe tener un vertedero clínico.

Art.485.- Lavanderías. - Pueden localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa y las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia al interior del servicio, deben estar separadas.

Se debe tener zonas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

Las paredes, pisos y cielo raso deben estar recubiertos de material de fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado. El área requerida es de 0.80 m2 por cama.

Art.486.- Estacionamientos. - El número de estacionamientos para Edificaciones de Salud, se debe calcular de acuerdo con lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo y cumplir las disposiciones establecidas en lo correspondiente a Estacionamientos de esta Normativa.

Art.487.- Generador de emergencia, ■ Todas las edificaciones hospitalarias deben tener un generador de emergencia, que tenga resuelta la propagación de vibraciones, ruido y gases de la combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser automática.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico. Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas.

El sistema eléctrico en ias salas de cirugía, partos, cuidados intensivos y similares debe tener tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similar. Las instalaciones deben ser de tubería metálica rígida roscable para sellar los extremos.

Art.488.- Disposición de desechos. - Todo establecimiento hospitalario debe tener un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, provisto de dispositivos de control de emisiones de combustión. El almacenamiento de desechos debe contar con sistemas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores) y compactador de basuras; que debe cumplir lo establecido en el Libro V de la Calidad Ambiental del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria.

Art.489.- Revestimientos. - Se debe utilizar materiales lavables en paredes; pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en los quirófanos.

Los pasillos deben tener zócalos con una altura de 1.20 m. como mínimo.

Art.490.- Protección contra incendio. - A más de !o estipulado en lo referido a Protección contra Incendios, de esta Normativa, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) Los muros que delimitan el generador de energía y/o cualquier tipo de subestación serán de hormigón armado, con un mínimo de 0.10 m. de espesor, para evitar la propagación de! fuego a los otros locales;

b) Debe existir un mínimo de dos alarmas de incendios por piso y extintores localizados cerca a la estación de enfermería;

c) La distancia máxima por recorrer hasta una salida debe ser 25 m;

d) Se requiere un armario con equipo para apagar incendios por cada 30 camas;

e) En caso de incendio u otra emergencia se descartan los ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica como medios de escape, deben existir vías de emergencia;

f) En edificios de una o dos plantas, se puede escapar por puertas que den a las terrazas o espacios abiertos. En edificios de varias plantas, las vías de escape deben estar claramente localizadas y señalizadas en todo el recorrido;

g) El Sistema Central de Oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, ventilado y usado exclusivamente para este propósito. Si se almacena más de 2.000 pies cúbicos, se precisa un cuarto independiente, que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora;

h) El Sistema Central de Oxígeno, con capacidad menor a los 2.000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Tales locales no deben comunicarse directamente con locales de almacenamiento de agentes inflamables, estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizarán en un sitio más alto de puntos de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior;

i) Por seguridad, el Sistema Central de Oxígeno debe estar a no menos de 15 m. de centros de reunión, a 15 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios y a 3 m. de los estacionamientos de vehículos. Asimismo, deben estar por lo menos a 1.50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0.30 m. si son paredes protegidas a prueba de fuego;

j) Las instalaciones eléctricas ordinarias en locales servidos por el sistema central de oxígeno deben estar a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel de piso terminado; y,

k) Las instalaciones centralizadas de GLP deben cumplir lo dispuesto en esta Normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.

CAPÍTULO IV

EDIFICIOS DE COMERCIOS

Art.491Alcance. - Los edificios destinados a comercios o centros comerciales y los locales comerciales ubicados en edificios de uso mixto, deben cumplir lo dispuesto en este Capítulo y todo lo pertinente de esta Normativa.

Art.492.- Circulaciones interiores y galerías. - Se debe considerar lo dispuesto en esta Normativa, entendiéndose como galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados de ios centros comerciales.

Art.493.- Dimensiones de puertas. - Las puertas de comercios tendrán una altura mínima: 2.10 m. y su ancho debe ser 1.20 m. Las puertas de los baños deben tener un ancho de 0.80 m. y 0.90 m. y ios requeridos para minusválidos, según la norma NTE INEN 2309:01.

Art.494.- Mezanine. - El mezanine se considera como un piso más para calcular la altura de edificación.

Art.495.-Ventilación en edificaciones comerciales. ■ Los locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrán ventilarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital que permita la líbre circulación del aire sin afectar a otros espacios colindantes. El área mínima de esas aberturas será el 8% de la superficie útil del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por galerías cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deben ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en esta Normativa.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores) o emisiones de combustión, no deben ventilar directamente a la vía pública a través de puertas o ventanas.

Art.496.-Ventilación por medio de ductos. - Los baños, cocinas y similares en edificios comerciales se pueden ventilar mediante ductos. En alturas menores a 9 m los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m2, con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m2 y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m2 libre de instalaciones.

Art.497.- Ventilación mecánica. - Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración.

Art.498.- Locales de comercio de productos alimenticios. - Los locales para comercio de productos alimenticios deben cumplir con las normas del presente Capítulo, otras pertinentes de la Normativa y los siguientes requisitos:

a) Ser independientes de todo local destinado a la habitación;
b) Tener muros y pavimentos lisos, impermeables y lavables;
c) Tener vanos de ventilación dotados de mallas o rejillas de metal;
d) Tener provisión de agua potable y al menos un fregadero;
e) Disponer de vestidores y baterías sanitarias completas para hombres y mujeres, de uso exclusivo de los empleados, en función de su número; y,
f) Disponer de sanitarios para uso público, en el número y con las características que se determinan para locales comerciales en general en este mismo Capítulo.

Art.499.-Servicios colectivos. - Se debe cumplir con lo estipulado en esta normativa, para lo cua! se relacionarán las áreas útiles correspondientes, a razón de la equivalencia de un departamento por cada 50 m2 de comercio o fracción mayor de 25 m2.

Art.500.- Servicios sanitarios en comercios. - La dotación de servicios sanitarios en comercios debe cumplir ias siguientes normas:

a) Un medio baño de uso público por cada 50 m2 de área útil total comercial o mínimo un medio baño en locales menores a 50 m2;
b) Un medio baño para hombres y uno para mujeres por cada 10 locales menores a 50 m2, en un mismo centro comercia!; y,
c) Toda batería sanitaria debe tener un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en esta normativa.

Art.501.- Cristales y Espejos. - Los cristales y Espejos grandes cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m del piso, en lugares públicos, deben señalarse o protegerse para evitar accidentes.

No se debe colocar Espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art.502.- Servicio médico de emergencia. - Todo centro comercial con área útil de más de 1.000 m2 debe tener un local destinado a servicio médico dotado del equipo e instrumenta! necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m2.

Art.503.- Estacionamientos en comercios. - E! número de estacionamientos por área útil de comercios se debe calcular de acuerdo con lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo. Deben cumplir las disposiciones referidas a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art.504.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de comercios deben cumplir con todas las normas referidas a Protección contra incendios de ¡a presente Normativa y las que establezcan el Cuerpo de Bomberos de Espejo.

CAPÍTULO V

EDIFICIOS DE OFICINAS

Art.505.- Alcance. - Los edificios destinados a oficinas deben cumplir con las disposiciones de este Capítulo y las pertinentes de ia presente Normativa. Altura interna de 2.40 m.

Art,506.-Circulaciones interiores y galerías. - Los edificios de oficinas deben cumplir las disposiciones de la presente Normativa. Se entiende por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas en sus costados.

Art.507.- Dimensiones de puertas. - Las puertas deben tener una altura mínima: 2.10 m. Los anchos mínimos deben ser 1.00 m. en accesos; 0,90 m. en comunicaciones entre ambientes y 0.80 m. en baños.

Art.508.- Mezanine. - Los mezanine se consideran como un piso más para el cálculo de altura de edificación.

Art,509.- Ventilación en edificios de oficinas. - La ventilación de oficinas se puede efectuar por vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual debe circular libremente el aire sin afectar recintos colindantes. El área mínima de esas aberturas debe ser 8% de la superficie útil deí local.

Las oficinas que tengan acceso por pasillos y carezcan de ventilación directa a! exterior, deben ventilarse por ductos o por medios mecánicos.

Art.510,-Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinas y dependencias similares en edificios de oficinas se pueden ventilar mediante ductos. En alturas menores a 9 m. los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m2. y un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto debe tener mínimo 0.20 m2. y una altura máxima de 12 m. Para alturas mayores el lado mínimo debe ser de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m2 libre de instalaciones.

Art.511.- Ventilación mecánica. - Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración.

Se debe usar ventilación mecánica en lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m3 por persona; locales ubicados en

sótanos, ocupados por más de diez personas simultáneamente; locales que por su función requieran ventilación mecánica.

Art.512.- Servicios colectivos. - Se debe cumplir con lo estipulado en el Art.... Primera de este Capítulo, para lo cual se relacionarán las áreas útiles correspondientes, a razón de la equivalencia de un departamento por cada 50 m2 de oficina o fracción mayor de 30 m2.

Art.513.- Servicios sanitarios en oficinas, - Se debe proveer un medio baño por cada 50 m2 de área útil.

Toda batería sanitaria debe tener un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida. Por cada 500 m2 de área útil se requiere un medio baño para uso público y uno adicional por cada fracción mayor al 50%.

Art.514.- Cristales y Espejos. - Los cristales y Espejos grandes cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, en lugares públicos, deben señalarse o protegerse para evitar accidentes. No se debe colocar Espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones,

Art.515.- Estacionamientos en oficinas. - El número de estacionamientos por área útil de oficinas se debe calcular de acuerdo con lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo. Deben cumplir las disposiciones correspondientes a Estacionamientos, de la presente Normativa.

Art.516.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de oficinas deben cumplir con las normas referidas a Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que establezca el Cuerpo de Bomberos de Espejo.

CAPÍTULO VI

CENTROS DE DIVERSIÓN

Art.517.- Alcance, - Los edificios destinados a centros de diversión, conforme al Subtítulo II del Régimen del Suelo y del Uso Comercial y de Servicios, deben cumplir con las disposiciones contenidas en la presente Normativa.

Art.518.-Capacidad. - Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican por su capacidad en:

a) Locales con capacidad superior o igual a 1.000 usuarios;
b) Locales con capacidad entre 500 y 999 usuarios;
c) Locales con capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios;
d) Locales con capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios; y,
e) Locales con capacidad hasta 50 usuarios.

Art.519.- Disposiciones particulares. - Los centros de diversión con capacidad mayor o igual a 50 usuarios deben cumplir lo especificado y pertinente referido a Salas de Espectáculos de la presente Normativa,

Art,520.- Disposiciones específicas. - Los centros de diversión con capacidad hasta 50 usuarios deben cumplir con las siguientes disposiciones:

a) Disponer de ventilación directa al exterior;
b) Las emisiones de procesos de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública a través de puertas o ventanas;

c) Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración; deben cumplir con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, contenido en el Título IV del Libro VI del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria y en el Anexo 5 a dicho reglamento sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente Para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y Para Vibraciones;

d) Los servicios sanitarios deben separarse para cada sexo y disponer cuando menos de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y un inodoro y un lavamanos para mujeres; a más de por !o menos un bebedero con agua purificada; y,

e) Cumplir con las normas referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y con las que exija el Cuerpo de Bomberos de Espejo.

CAPÍTULO VII

EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art.521.-Alcance. - Se consideran alojamientos hoteleros a los dedicados de modo habitual a proporcionar servicios de habitación temporal, con o sin otros servicios complementarios.

Art.522.-Clasificación. - Los alojamientos hoteleros.se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan.

a) **Establecimientos hoteleros:** Hoteles: Hotel; Hotel-residencia; Hotel-apartamento, Pensiones y hostales: Hostales; Hostales-Residencias; Pensiones Hosterías y Moteles: Hosterías; Moteles; y,

b) Establecimientos Extra-hoteleros: Apartamentos Turísticos, Campamentos de turismo o Campings, Refugios y cabañas

Art.523.- Definiciones específicas. - El Ministerio de Turismo determina varios tipos de establecimientos, que deben cumplir normativas propias de su jerarquía.

a) Establecimientos Hoteleros:

1. **Hotel:** Es un establecimiento que presta al público servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y tenga un mínimo de 30 habitaciones. Se califican en:

   i. 5 estrellas: Lujo;
   ii. 4 estrellas: Primera
   iii. 3 estrellas: Segunda
   iv. 2 estrellas: Tercera; y,
   v. estrella: Cuarta.

2. **Hotel residencia:** Es un establecimiento que presta al público servicios de alojamiento y desayuno o cafetería, pero no servicio de comedor y tenga un mínimo de 30 habitaciones;
3. **Hotel apartamento:** (Apart Hotel). Es un establecimiento que presta al público alojamiento en apartamentos (como mínimo una habitación independiente, un baño completo, área de cocina, comedor y estar), otros servicios de un hotel, muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes y tenga un mínimo de 30 apartamentos, además de otros servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos;

4. **Hostal:** Es un establecimiento que presta al público servidos de alojamiento y alimentación y tenga no más de 29 ni menos de 12 habitaciones;
5. **Hostal residencia:** Es un establecimiento hotelero que presta al público servicios de alojamiento y desayuno o cafetería, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tenga un máximo de 29 y un mínimo de 12 habitaciones;
6. **Pensión:** Es un establecimiento que presta al público servicio de alojamiento y alimentación y tenga no más de 11, ni menos de 6 habitaciones;
7. **Hostería:** Es un estabiecimiento situado fuera de los núcleos urbanos que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29; y,
8. **Motel:** Es un establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio de Espejo en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones con baño completo, entradas y garajes independientes desde el exterior. Deben prestar servicio de cafetería las 24 horas del día y tener una capacidad mínima de 6 habitaciones.

b) Establecimientos extra-hoteleros:

1. **Apartamentos Turísticos:** Son establecimientos turísticos que de modo habitual prestan servicio de alojamiento en apartamentos con mobiliario, equipos, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel;
2. **Campamentos de turismo o campings:** Son lugares delimitados, acondicionados y con facilidades para pernoctar al aire libre en tiendas de campaña (carpas), sin que se presten los servicios de un hotel; y,
3. **Refugios o cabañas:** Lugares delimitados y acondicionados en los que se provee alojamiento en cabañas o similares, sin que se preste otros servicios de un hotel.

Art.524.-Vestíbulos. - Toda edificación de alojamiento debe contar con un vestíbulo, cuya superficie tenga relación con la capacidad receptiva de! establecimiento para facilitar el acceso, tener contro! y garantizar la seguridad. El vestíbulo de establecimientos de lujo, primera y segunda categoría debe tener servicios de recepción y conserjería diferenciados; cabinas telefónicas (1 por cada 40 habitaciones o fracción); baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. Los vestíbulos en otros establecimientos hoteleros deben tener servicio de recepción, un teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art.525.- Pasillos. - El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de lujo debe ser 2.10 m.; en los de primera 1.50 m. y en los de segunda, tercera y cuarta categorías, 1.20 m.

En edificaciones de hasta 4 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m.

Se deben cumplir, también, los requisitos del Capítulo III, Secciones III y VI referidas a "Circulaciones interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art.526.- Escaleras. - La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de uso de los clientes. En cada planta debe constar el número de piso al que corresponde.

El ancho de las escaleras se relaciona con la categoría del hotel: En los hoteles de lujo debe ser entre 1.80 m. y 2.10 m. En los de primera 1.50 m.; en los de segunda a cuarta categorías, como mínimo 1.20 m.

Se debe cumplir también lo dispuesto en el Capítulo III, Secciones III y VI referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art.527.- Elevadores. - El número de elevadores se relaciona con la categoría del establecimiento: En hoteles de más de 200 habitaciones, debe haber cuatro ascensores; en los de más de 100 habitaciones, dos ascensores.

Cuando los hoteles de primera tengan más de tres pisos altos requieren un ascensor, igual que los de segunda, tercera y cuarta categorías que tengan más de cuatro pisos altos.

La instalación de elevadores además debe sujetarse a las disposiciones sobre ruidos o vibraciones.

Art.528.- Dormitorios. - El dormitorio mínimo debe tener una cama de 1.50 m. de ancho por 2.00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.90 m. y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m2 con un ancho de 0.60 m.

La altura mínima útil de entrepiso debe ser 2.68 m; debe tener, además, un baño compuesto por un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m y a los laterales de 0.20 m. a cada lado y ducha de mano (tipo teléfono); un lavamanos y una ducha cuyo lado menor debe ser 0.80 m o más.

En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos ios baños deben contar con sen/icio de agua caliente. El establecimiento debe tener una reserva de agua de al menos 75 litros por residente al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría puede existir en cada piso una batería de baños colectivos, diferenciados para hombres y mujeres.

Art.529.- Cocinas. - Deben contar con los elementos requeridos en relación con la capacidad del establecimiento: Los establecimientos de lujo y primera deben contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras independientes para carne y pescado, mesa caliente y fregadero.

El área de cocina debe equivaler al 70% dei área de comedor y de la cocina fría. Además de la cocina principal deben existir cocinas auxiliares para cafetería, grill, etc., según los servicios del establecimiento.

Los hoteles de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con un área total equivalente al menos al 60% del comedor.

Los de tercera y cuarta categorías, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero con una superficie total equivalente al 60% de la del comedor.

Art.530.- Comedores. - Los comedores deben tener ventilación al exterior o dispositivos para la renovación del aire y, en todo caso, de equipos de ventilación, aire acondicionado o similar.

El área requerida para comedores depende de la categoría del establecimiento: Los hoteles de lujo requieren un área mínima de 2.50 m2 por habitación; los de primera 2.00 m2 por habitación. Los de segunda categoría, 1.80 rr¡2, los de tercera 1.60 m2 por habitación y los de cuarta, 1.10 m2 por habitación,

Art.531.- Bares. - Los bares instalados en establecimientos hoteleros de cualquier categoría deben estar aislados o insonorizados cuando se ofrezca música.

El bar debe ser independiente, pero podrá instalarse en el área social si se diferencia claramente dei resto, y su superficie no se computa como la mínima exigida a aquellas áreas.

Art.532.- Locales comerciales. - Pueden existir tiendas o locales comerciales en el vestíbulo y pasillos, siempre que no se obstruya el paso en ellos y se cumplan ios requerimientos establecidos en esta Normativa.

Art.533.-Salones de uso múltiple. - Los salones para banquetes, actos sociales o convenciones deben tener un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas y baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. Su superficie debe guardar relación con su

capacidad, a razón de 1,20 m2 por persona y no se computará en la exigida para las áreas sociales de uso general.

Art.534,- Servicios sanitarios. - En los establecimientos de lujo, primera y segunda categoría, los baños generales de hombres y mujeres, deben tener accesos independientes y un vestíbulo o corredor antes de la puerta de estos. Deben existir baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión y al menos un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida según el artículo 286 de esta ordenanza, en todas las categorías. Las paredes, pisos y techos deben revestirse de material de fácil limpieza, en relación con la categoría del establecimiento.

Art.535.-Iluminación y ventilación de locales. - Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en esta Normativa.

Art.536.-Dotación de agua. - Se debe contar con una reserva de agua para un suministro mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en establecimientos de lujo, primera y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros en las restantes categorías. Un 20% del suministro será de agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Art.537,- Generador de emergencia. - Los establecimientos de lujo deben tener un generador de energía capaz de dar servicio a todas sus dependencias; en los de primera y segunda categoría el generador debe suministrar servicio a las áreas sociales.

Las áreas de máquinas y generador eléctrico deben estar insonorizadas y cumplir con las normas nacionales.

Art.538.- Estacionamientos. - El número de estacionamientos por tipo de alojamiento se debe calcular de acuerdo con lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo y cumplir las disposiciones referidas a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art.539.-Alcance. - El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior. Se admiten estacionamientos fuera de la edificación, pero cercanos a la misma.

Art.540.-Tratamiento y eliminación de basuras. - El almacenamiento de basura se hará en recipientes no menores a 2.00 m2. con un lado mínimo de 1.00 m., dependiendo su volumen del tamaño del establecimiento, calculado a razón de 0.02 m3 por habitación.

De no existir servicio público de recolección de basura, se debe proveer un sistema de almacenamiento, transporte y disposición final que no contamine ni afecte al medio ambiente.

Art.541.-Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos.- Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y similares, según su categoría, se someterán a la normativa del Ministerio de Turismo y de la Dirección de Gestión Ambiental, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de este Capítulo.

CAPÍTULO VIII

SALAS DE ESPECTÁCULOS

Art.542.-Cumplimiento. - Además de las normas señaladas en la presente Normativa, deben cumplir las disposiciones de este Capítulo, los edificios o locales de teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, salas de proyección de videos y otros locales de uso similar.

Art.543.- Capacidad. - De acuerdo con su capacidad, las edificaciones se dividen en:

a) Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores;
b) Capacidad entre 500 y 999 espectadores;
c) Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499;
d) Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores; y,
e) Capacidad hasta 49 espectadores.

Art.544.- Accesos y salidas. - De instalarse barreras para el control de los ingresos, éstas deben contar con dispositivos adecuados que las abatan o eliminen su obstáculo con el simple empuje de los espectadores de adentro hacia afuera.

Las salas del grupo a) deben tener accesos a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16.00 m.

Las salas del grupo b), frente a una calle de ancho no menor a 14.00 m. y otro acceso directo a la calle a través de un pasaje de ancho no menor a 6.00 m.

En las salas de los otros grupos, los accesos principales pueden estar alejados de la calle o espacio público, pero comunicarse a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6.00 m., con salidas en sus dos extremos.

Tales pasajes y patios deben tener piso o pavimento en un solo plano, y rejas o puertas que deben mantenerse abiertas cuando el local esté funcionando.

De existir pórticos o arquerías, éstos no deben disminuir el ancho mínimo fijado. Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes referidas a Accesos y Salidas de la presente Normativa.

Art.545.- Puertas. - Las puertas principales de acceso deben comunicar directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estar a nivel de la acera a la que comunican sin interposición de gradas.

Para los locales del grupo a) es indispensable !a colocación de tres puertas en su frente principa], como mínimo, y para los del grupo b), dos puertas.

Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.

Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el acceso y evacuación del público.

El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en la siguiente tabla:

Tabla 98. Número mínimo de salidas

NÚMERO MÍNIMO DE SALIDAS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS		
No. de espectadores	No. mínimo de salidas	Ancho mínimo de puertas
Menos de 49	2	1 ,2 0 / 2 , 4 0
Entre 50 y 200	2	1 ,2 0 / 2 ,4 0
Entre 300 y 500	2	1 , 8 0 / 3 , 6 0
Entre 500 y 1000	3	1 ,8 0 / 5 ,4 0
Más de 1000 (1)	4	1 , 8 0 / 7 , 2 0
(1) Una salida adicional de 1,20 m por cada 200 espectadores más o fracción		

Art.546.- Puertas de emergencia. ■ Las puertas de emergencia deben cumplir las siguientes especificaciones:

Toda sala de espectáculos debe tener al menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, según las normas del artículo anterior y su cuadro;

a) Deben atender áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores), evitando la cercanía al escenario;
b) Sobre las puertas debe existir un aviso luminoso con ¡a leyenda "emergencia", encendido mientras dure la función;
c) Las puertas de emergencia deben comunicar directamente a los corredores de emergencia y éstos en forma directa a la calle, debiendo permanecer iluminados, durante toda la función;
d) Las puertas de emergencia deben abrir siempre hacia afuera de la sala; y,
e) Las puertas de emergencia pueden ser usadas también para la evacuación normal de la sala, cuestión que debe darse a conocer al público con antelación.

Art.547.-Ventanas. - Ninguna ventana de un local de reuniones puede tener rejas, barrotes u otros obstáculos que impidan la salida en caso de emergencia. Se exceptúan las ventanas de locales inaccesibles para el público.

Art.548.-Corredores. - Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones

a) El exceso se debe calcular a razón de 1.20 m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción. El ancho mínimo será de 1.50 m;
b) Se prohíbe la construcción de gradas en corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %;
c) No se permiten los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito;
d) Se prohíbe la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local;
e) Los corredores deben aumentar su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo; y,
f) Además, cumplirán con lo referido a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art.549.-Corredores interiores. - Los pasillos interiores deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos íados: 1.20 m;

b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1.00 m;

c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida;

d) El ancho de los pasillos estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima; y,

e) No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3.00 m,, en relación con el nivel de piso de estos.

Regirán, para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Normativa que no se contrapongan a las señaladas en este artículo. Y, además, se debe cumplir con lo establecido en el artículo 511, referente a Corredores y Pasillos.

Art.550.- Escaleras. - Las escaleras de estas edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras;

b) Ninguna escalera de uso público puede tener un ancho menor a 1.50 m;

c) La huella mínima debe ser 0.30 m., y la contrahuella máxima 0.17 m;

d) Cada tramo debe tener un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor a! ancho de la escalera;

e) Los tramos deben ser rectos. Se prohíben las escaleras compensadas o de caracol;

f) Toda escalera debe llevar pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3.60 m., tendrá un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas fin de facilitar la circulación;

g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deben contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores;

h) El ancho mínimo de escaleras debe ser igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio;

i) Las escaleras que presten servicio al público no se deben comunicar con pisos subterráneos en el subsuelo del edificio;

j) No se permite disponer escaleras que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes; y,

k) Además, se debe cumplir con lo referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art.551,- Altura libre. - La altura libre en cualquier punto del local, medida desde e! nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3.50 m como mínimo.

Art.552.-Ventilación. - El volumen mínimo del local se debe calculara razón de 7.00 m3 por espectador, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la renovación del aire. Además, se debe cumplir lo establecido referente a Iluminación y Ventilación de locales de la presente Normativa.

Art.553.-Condiciones acústicas. - Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deben aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión de! ruido o de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deben garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.

En los cines es necesario un espacio de 0.90 m de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.

Art.554.- Iluminación de seguridad.- A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iiuminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio durante el desarrollo del espectáculo o función.

Art.555,- Condiciones de visibilidad en espectáculos. - Todos los locales destinados a centros de reunión, espectáculos y afines, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente Normativa. Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la saía, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Art.556.- Cálculo de la isóptica. - La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 0.12 m.

Art.557,- Otros sistemas de trazo de isópticos. - Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en este Capítulo.

Art.558.- Nivel de piso. - Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso es de 1.10 m., cuando éste se encuentre en posición sentado, y de 1.70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art.559.- Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal.- Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, eí trazo de la isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art.560.- Cálculo de isópticos en cines. - Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de esta no podrá exceder a 30° y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Art.561.-Datos que deberá contener el proyecto. - Debe anexarse al proyecto los planos de las isóptica y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

a) Ubicación y nivei de los puntos más críticos para el cálculo de visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fita sucesiva;

b) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base de! cálculo;

c) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar ¡a construcción de estos; y,

d) La magnitud de la constante "k" empleada.

Art.562.- Escenario. - El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público que lo comunique directamente con la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Art.563.-Camerinos. - Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos;

b) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente;

c) Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias; y,

d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

Art.564.- Palcos y galerías. - Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1.50 m.

Art.565.- Butacas. - En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas. Las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

a) Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m;

b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m;

c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en ía presente Normativa;

d) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente;

e) Los asientos serán plegables, salvo e! caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1.20 m;

f) Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima;

g) La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7.00 m; y,

h) Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados en planta baja. Para ello se realizarán las siguientes adecuaciones: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1.20 m, Allí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas de! público y la obstrucción de la salida.

Art.566.-Cabinas de proyección. - Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

a) Tendrán un área mínima de 4.00 m2. por cada proyector y, una altura mínima de 2.20 m;

b) Se construirán con materiales incombustibles y dotados interiormente con extintores de incendio:

c) Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala;
d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible; y,
e) La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

Art.567.- **Taquillas.** - Las taquillas para venta de boletos se localizarán en e! vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art.568.-Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo con la siguiente relación:

a) 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción;
b) 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción;
c) Se instalará por lo menos 1 bebedero con agua purificada, pudiendo estar fuera del servicio sanitario;
d) Para palcos y galerías se preverán servicios sanitarios de acuerdo con la relación indicada en los numerales 1 y 2 de este artículo; y,
e) Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad a lo establecido en esta Normativa referente al Área Higiénico Sanitaria.

Art.569,- **Locales en pisos altos.** - Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

a) Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de los locales en ia planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales incombustibles; y,
b) Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.

Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1,80 m.

El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0.17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0.30 m., debiendo en todo caso mantenerse la relación 2 ch + 1 h = 0,64 m.

Art.570,- Talleres y habitaciones para empleados. - Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art.571.-Accesos de vehículos y de servicio.- Los accesos para vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que se prevean para el público.

Art.572.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento para salas de espectáculos se calculará de acuerdo con lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen dei Suelo.

Art.573.- Protección contra incendio. - Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes referidas a Protección contra Incendios de la presente Normativa, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art.574.- Muros cortafuegos. - Las edificaciones comprendidas en este Capítulo deben separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación,

Art.575.- Depósitos subterráneos. - No se podrá disponer en el subsuelo depósitos de materiales, productos, maquinaría o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

CAPÍTULO IX

EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art.576.-Alcance. - Se consideran edificios para espectáculos deportivos los de estadios, coliseos, hipódromos, velódromos, polídeportivos, espacios de uso múltiple y otros semejantes.

Art.577.- Graderíos. - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Altura máxima: 0.45 m;

b) Profundidad mínima: 0.70 m;

c) De existir butacas sobre las gradas, se deben ajustar a lo referido a Salas de Espectáculos;

d) En graderíos cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo: 3.00 m;

e) Ancho mínimo por espectador: 0.60 m;

f) Drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%; y,

g) Perfecta visibilidad para los espectadores en cualquier punto del graderío, según lo referido a Visibilidad de Espectáculos de la presente Normativa.

De existir madera en graderíos, debe ser "dura" y tratada (Condiciones de resistencia al fuego. Norma INEN 756:87). Su espesor debe corresponder a resistencia, debiendo tener un mínimo de 0.05 m.

Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deben apoyarse en la estructura metálica.

La separación entre dos tablones consecutivos no podrá ser mayor de 10 mm. En caso de tablones apareados, su separación no debe exceder 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura debe existir una conexión de dos pernos enroscados.

Art.578.- Graderíos sobre terreno natural. - Los graderíos sobre terreno natura! en desmonte o terraplén deben hallarse protegidos para evitar eventuales deslizamientos, hundimientos u otros fenómenos geodinámicos.

Art.579.- Circulaciones en el graderío.- Cada 60 asientos o butacas, debe existir una escalera con ancho no menor de 1.20 m. y pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo, con un ancho no menor a la suma de los anchos de las escaleras que desemboquen a ellos.

Art.580.-Accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida en lugares de espectáculos deportivos. - Se debe cumplir lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa,

Se reservará el 2% de ¡a capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso.

Para ello, se debe retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una plaza única iibre de 1.20 m. para ubicar una silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio debe ser alternada, evitando zonas segregadas y obstruir la salida.

Art.581,- Taquillas. - Las taquillas deben tener mínimo 1.50 m. de ancho y altura mínima de 2.10 m.; se calculará una porcada 1.500 espectadores y un mínimo de dos boleterías.

Art.582.- Estacionamientos. ■ El número de puestos de estacionamiento para los edificios para espectáculos públicos, se debe calcular de acuerdo con el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo y conforme a las disposiciones de la presente Normativa.

Art.583.- Servicios sanitarios. - Deben cumplir las siguientes especificaciones:

a) Ser independientes para cada sexo y diseñados para que ninguna pieza sanitaria sea visible desde el exterior incluso con la puerta abierta;
b) Tener 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres y 2 inodoros y 1 lavabo para mujeres por cada 600 espectadores o fracción; y,
c) Cada sección debe tener al menos un bebedero de agua purificada.
d) Los deportistas y participantes de! espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios con duchas, separados de los de! público. Además, deben existir servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo con lo establecido en la presente normativa.

Art.584.- Servicio médico de emergencia. - Las edificaciones de espectáculos deportivos deben tener un local para servicio médico, con instrumental para primeros auxilios y un sanitario, con un área mínima de 36 m2 y paredes recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1.80 m como mínimo.

Art.585.- Protecciones especiales. - Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias. Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de acuerdo con el espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a ios espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo.

Art.586.- Protección contra incendio. - Las edificaciones comprendidas en este Capítulo deben construirse íntegramente con materiales incombustibles, y conforme al Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Espejo.

Art.587.- Clubes deportivos o sociales. - Los campos deportivos, centros de reunión y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en este Capítulo, y con las demás de la presente Normativa que fueren pertinentes.

CAPÍTULO X

PISCINAS

Art.588.- Alcance. - Las piscinas públicas, semipúblicas y privadas deben cumplir las normas de este Capítulo, y las disposiciones del "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Art.589.- Definición. - Piscina es un estanque, con sus instalaciones y equipos, destinado al baño o los deportes acuáticos. Pueden ser públicas, semipúblicas o privadas, respecto a los

usuarios y a la vez, pueden ser intermitentes, continuas, de recirculación, etc., de acuerdo con la modalidad de su funcionamiento, como se detalla en los siguientes artículos.

Art.590.- Equipamiento básico. - Los locales donde existan piscinas públicas, semipúblicas y privadas deben tener:

a) Vestuarios con guardarropas;

b) Duchas;

c) Servicios higiénicos;

d) Lavapiés;

e) Implementos para control de calidad del agua;

f) Equipo de primeros auxilios; y,

g) Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Art.591.- Vestuarios. - Los vestuarios deben ser separados para hombres y mujeres, ventilados y con adecuadas condiciones higiénicas, con pisos pavimentados o recubiertos de materiales antideslizantes en seco y en mojado y con declive hacia los desagües. Las paredes deben revestirse de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminar a 0.20 m. de! suelo. Deben contar con canceles individuales o colectivos y vestidores en número adecuado al de bañistas que permita !a piscina en su carga máxima.

Art.592.- Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios deben estar cerca a los vestuarios. Los bañistas deben pasar obligatoriamente por las duchas y lava-pies antes de ingresar a la piscina.

Deben existir servicios sanitarios separados para hombres y mujeres y para personas con discapacidad y movilidad reducida según lo establecido en esta normativa.

El número mínimo de piezas sanitarias debe ser:

Tablaj)^ Número mínimo de piezas sanitarias

Piezas sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro x cada	60	40
1 lavamanos x cada	60	60
1 ducha x cada	30	30
1 urinario x cada	60	

Art.593.- Lavapiés. - Los lava-pies deben estar a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Sus dimensiones mínimas deben ser 3.00 x 1.00 x 0.30 m. El nivel del agua 0.20 m. y tener una dosificación de cloro.

Art.594.- Circulación perimetral. - En torno a la piscina y a la lava-pies, debe existir un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art.595.- Capacidad. - La capacidad máxima de una piscina se debe calcular según la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de esta. La capacidad máxima de piscinas que posean un sistema de desinfección continua se calcula a razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas porcada metro cúbico de agua en las que carezcan de ese tipo de desinfección.

Art.596.- Carga máxima. - La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2.50 m2 de piscina, sin contar el área utilizada para los trampolines que, de existir,

deben tener un área mínima de 3.00 m. de radio, con centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamiento.

Art.597.-Piscinas infantiles. - Toda piscina pública, semipública y privada debe tener condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma, dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años. Las piscinas de uso exclusivo de niños deben tener las mismas condiciones de construcción que otras, pero su profundidad no debe ser más de 0.70 m. Los declives hacía los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art.598.- Piscinas intermitentes o de renovación periódica. - Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Art,599.- Piscinas al aire libre. - Las piscinas al aire libre se sujetarán a todas las normas señaladas en este capítulo y en ellas, adicionalmente, debe evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0.24 ppm.

Art.600.- Materiales y acabados. - Las piscinas deben ser de hormigón o de materiales impermeables y resistentes. Las paredes deben ser verticales y revestidas, igual que el fondo, con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que contenga el agua o las de limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas debe tener una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, sin grietas ni hendiduras. Las uniones entre paramentos y entre éstos y el fondo deben redondearse, con un radio mínimo de 0.10 m.

Art.601.- Profundidad. - La profundidad de una piscina puede variar entre 0.90 m, y 1.50 m. en la parte más baja, y 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total debe tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda debe extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. detrás del trampolín.

Art,602.- Pendientes del fondo. - Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, sin cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

Art.603.- Asideros. - Las piscinas deben tener asidero en todo el contorno, recomendándose canaleras de rebalse que sean lo suficientemente profundas para que los dedos del Art. 595.

Art.604.- Escaleras. - En cada esquina debe construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso, la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23.00 m.

Art.605.-Trampolines. - Las piscinas provistas de trampolines y/o plataformas, deben tener las siguientes profundidades mínimas en el sector deí lanzamiento.

Tabla 100. Trampolines

Elevación de la plataforma	Profundidad de la piscina
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

Las alturas y profundidades mencionadas se miden desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas deben ubicarse mínimo a 2.50 m. de las paredes laterales de ía piscina. El extremo del trampolín o plataforma debe sobresalir mínímo 1.50 m. del borde de la piscina, y al menos 0.75 m. de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Encima del trampolín debe existir un espacio libre no inferior a 4.00 m. Debe estar protegido por barandas en sus costados y posterior. No se permiten trampolines de más de tres metros en las piscinas públicas, saívo si son para competencias.

Art.606.- Entradas de agua. - Las piscinas deben tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda y su dimensión no debe ser inferior a 75 mm de diámetro.

Art.607.- Evacuación de agua. - La canalización para el escurrimiento del agua debe permitir su vaciamiento diario. Las salidas deben localizarse en la parte más profunda de la piscina y su diámetro no ser inferior a 110 mm.

Art.608.-Iluminación artificial. - La iluminación artificia! de las piscinas debe observar las siguientes condiciones:

a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux;

b) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz; y,

c) Cuando se trata de iluminación subacuática, la intensidad de iluminación debe estar entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Art.609.-Facilidades para personas con discapacidad.- Se debe cumplir con lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa, para permitir líbre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúbiicas y privadas, para lo cual debe darse acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado y proveerse de vestuarios y aseos adecuados con dimensiones mínimas de 2.00 m. x 2.00 m.

Art.610.-**Equipo de limpieza.-** Las piscinas deben tener grifos para mangueras con suficiente presión para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Art.611.- Purificación del agua. - Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, según el tamaño de la piscina. El sistema debe tener indicadores de carga y reguladores de vaciado. De reguerirse, la filtración debe estar precedida de procesos de coagulación,

Art.612.-Recirculación del volumen de agua. - Las piscinas deben contar con maguinaria y eguipos gue permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

RECIRCULACION DE AGUA EN PISCINAS		
Area de piscina	Período de renovación	Recirculaciones diarias
Superior a 50 m2	8 horas	3
Inferior a 50 m2	6 horas	4

Art.613.-Equipo de emergencia. - Toda piscina debe contar con cuerdas y boyas, botiquín y equipo de primeros auxilios, varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Art.614.-Conserje. - Todas las piscinas públicas y semipúblicas tendrán un conserje responsable del mantenimiento y seguridad de los usuarios.

CAPÍTULO XI

IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

Art.615.-Alcance.- Las edificaciones en que se hacen operaciones de producción industrial tipo I, II, III, IV o que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos peligrosos, deben cumplir las disposiciones de la presente Normativa; las demás de esta Normativa que sean aplicables y las establecidas en el Capítulo II, Edificios y Locales; Capítulo III, Servicios Permanentes; Capítulo IV, Instalaciones Provisionales en Campamentos, Construcciones y demás trabajos al aire libre; y, Capítulo V, Medio Ambiente y Riesgos Naturales por factores físicos, químicos y biológicos de! Reglamento de Seguridad y Salud de los T rabajadores.

Tales edificaciones deben mantener los retiros exigidos según el tipo de implantación industria!. Las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por la Normativa Municipal.

Art.616.- Localización. - Se deben localizar de acuerdo con lo que dispone la Normativa Municipal sobre Zonificación y sobre Régimen del Suelo y cumplir con todas las normas pertinentes de otras normas municipales especiales vigentes y disposiciones legales ambientales nacionales.

Art.617.-Conjuntos o parques industriales.- Los conjuntos o urbanizaciones industriales se deben someter a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la instancia técnica municipal de planificación, previo informe favorable de la instancia técnica municipal de gestión ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo.

Art.618.- Iluminación.-Todo lugar de trabajo debe tener la iluminación natural o artificial necesarias para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con eltipo de faenao actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 5000 luxes.

Art.619.-Ventilación. - La ventilación de locales habitables en edificios industriales puede efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales que por su actividad produzcan emanaciones nocivas o explosivas no podrán ventilar directamente hacia la vía pública a través de puertas o ventanas. Pueden construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, para producir una ventilación o iluminación auxiliar adicional al ¡ocal que lo requiera.

Los locales industriales deben instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y medidas de contro! de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, antes de su salida al ambiente externo.

Los locales de trabajo deben tener una capacidad volumétrica no inferior a 10 m3 por obrero, salvo que exista renovación del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deben permitir una renovación mínima de aire de 8 m3 por hora, salvo que existan sistemas de extracción y renovación forzada de! aire, o de justificarse técnicamente.

Los locales industriales deben instalar sistemas para tener al interior una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda el del exterior.

Art.620.- Ventilación mecánica. - De no ser satisfactorios la cantidad, calidad y control del aire con ventilación natural, se debe usar ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deben evitar afectaciones al área donde se ubican, en especial por la generación de niveles altos de presión sonora y vibración.

Se debe usar ventilación mecánica en los siguientes casos:

a) Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m3. por persona;
b) Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión, en concordancia con lo estipulado en esta Normativa;
c) Sótanos, donde se encuentren más de diez personas simultáneamente; y,
d) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art.621.-Temperatura. - En locales cerrados de trabajo se debe mantener una temperatura que no exceda 28° C, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Art.622.- Prevención y **control de** la **contaminación por ruidos.-** Se debe evitar o reducir la generación, emisión y propagación de ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento a ia Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, contenido en el Título IV deí Libro VI del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria y en el Anexo 5 a dicho Reglamento sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y para Vibraciones.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de ios talleres deben ser aislados adecuadamente y las paredes y suelos deben protegerse con materiales no conductores de sonido.

Las máquinas se deben instalar sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva.

Art.623.- Requisitos complementarios y **prohibiciones. -**

a) Las industrias, equipamientos anexos y aprovechamiento de recursos naturales, deben presentar conjuntamente con el proyecto arquitectónico, el informe ambiental emitido por la Dirección de Gestión Ambiental del GADM de Espejo, respecto de las soluciones técnicas propuestas y previstas, mediante un estudio de Impacto y Plan de Manejo Ambiental, que contemple las medidas para prevenir y controlar la contaminación (descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, vibración, etc,) y riesgos ambientales inherentes a las actividades (derrames, fugas, explosiones, incendios, intoxicaciones, etc.);
b) Para modificar o remodelar establecimientos existentes, se debe presentar una Auditoría Ambiental (Diagnóstico Ambiental de la situación actual) y la propuesta del Plan de Manejo Ambiental;

c) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial deberán ser impermeables y fácilmente lavables;

d) Las fábricas de productos alimenticios elevarán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido, sin grietas y de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros;

e) Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en frío y en caliente), y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como materiales pétreos, cemento, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, etc.) mediante humectación controlada, cobertura con lonas o con plástico, etc., para lo cual tomarán ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetas y otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas;

f) Las plantaciones (cultivos intensivos bajo invernadero y a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán impíementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, agroquímicos, olores ofensivos), por descargas líquidas no domésticas (infiltración, evacuación a cursos hídricos), por residuos sólidos (envases de agro químicos, materia vegetal de corte y post cosecha), y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura y sección horizontal significativas para captación y retención de sus impactos ambientales adversos; y,

g) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Art.624.- Prevención contra incendios. - Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes; las normas de seguridad e higiene industrial de conformidad a la Ley y los reglamentos vigentes. Además, deben aplicar las siguientes normas:

a) Las construcciones deben ser de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros cortafuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro;

b) En establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias inflamables, explosivas o nocivas ai ambiente y a ¡a salud humana, instalar sistemas de captación, extracción forzada y depuración;

c) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deben mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del área de trabajo;

d) Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deben tener muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deben instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no debajo de locales de trabajo o habitables;

e) El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques-depósitos

subterráneos, situados mínimo 6.00 m. de los edificios; debiendo distribuirse a los lugares de trabajo por medio de tuberías;

f) En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles debe diseñarse y construirse de acuerdo con la norma INEN 1536:98, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos;

g) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones se deben almacenar por separado;

h) No se debe manipular ni almacenar líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que estén provistos de ventilación adecuada;

i) Todo establecimiento industrial debe contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente;

j) El área de construcción de industrias clasificadas de alto impacto (13) no debe exceder 3.000 m2 en cada nave; y,

k) Las salidas de escape o de emergencia deben considerar lo siguiente:

1. Ninguna parte del establecimiento debe estar alejada de una salida al exterior, en función del grado de riesgo existente;
2. Cada nivel debe disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 m;
3. Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no son parte de las salidas de emergencia;
4. Las salidas deben estar señaladas e iluminadas;
5. Las salidas de emergencia y sus accesos siempre deben mantenerse sin obstrucciones;
6. Las escaleras exteriores y de escape no deben dar a patios internos o pasajes sin salida; **y.**
7. Ningún puesto de trabajo fijo debe estar a más de 24.00 m. de una puerta o ventana que pueda ser utilizada en caso de emergencia.

Art.625.- Servicios sanitarios. - Los establecimientos industriales deben tener servicios higiénicos, independientes para ambos sexos, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada sexo, o según:

Tabla 101. Servicios sanitarios

Piezas sanitarias en locales industriales		
Aparato	**Hombres**	**Mujeres**
Inodoro	1 por cada 25 o fracción	1 por cada 25 o fracción
Urinario	Opcional	
Lavabo trabajos limpios	1 por cada 20 o fracción	1 por cada 20 o fracción
Lavabo trabajos sucios	1 por cada 10 o fracción	1 por cada 10 o fracción
Ducha	En función del tipo	En función del tipo

Art.626.- Estacionamientos. - El número de estacionamientos para edificios industriales se calcula según el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo y conforme las disposiciones de esta Normativa.

Se debe prever facilidades para carga y descarga, según la forma y superficie del terreno y los vehículos que deben maniobrar en él, sin afectar el funcionamiento de la vía pública. El área de maniobras del patio de carga y descarga debe cumplir con un radio de giro mínimo de 12.20

m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de y 13.72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15.25 m.

Art.627.- Primeros auxilios. - Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben tener una sala de primeros auxilios equipada con un área mínima de 36 m2.

CAPÍTULO XII

NORMAS MINIMAS DE CONSTRUCCION PARA MECANICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADOR AS Y SIMILARES

Art.628.- Normas específicas. - Las mecánicas, iubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

a) No se podrá utilizar el espacio público para las actividades de mecánicas, iubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares;

b) Ser construidas con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran;

c) El área de trabajo el piso debe ser de hormigón o recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante;

d) Las áreas de trabajo deben ser cubiertas, tener una capacidad mínima para tres vehículos y disponer de un sistema de evacuación de aguas lluvias;

e) El piso debe estar provisto de rejillas de desagüe para la evacuación de! agua utilizada, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado;

f) Todas las paredes del área de trabajo deben ser revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m;

g) Los cerramientos deben ser de manipostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m;

h) La altura mínima libre entre el piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no debe ser inferior a 2.80 m;

i) La capacidad de atención se debe calcular con los siguientes índices mínimos:

Tabla 102. Capacidad de atención

Tipo de local	Superficie (m2)	Relación
Lavadoras, Lubricadoras	Más de 30	Área de trabajo
Mecánica automotriz liviana	20	Por vehículo
Taller automotriz, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, Mecánica de motos,	50	Área de trabajo
Mecánica eléctrica, fibra de vidrio, pintura automotriz, refrigeración, mecánica de bicicletas,	15	Área de trabajo
Cambios de aceite, vulcanizadora artesanal	De 20 a 50	área útil de local

j) Los locales deben contar con ¡os siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área alrededor de 20 m2;

k) Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite deben
i) cumplir lo especificado en la presente Normativa; y,
m) Las mecánicas deben cumplir con los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 10.

CAPÍTULO XIII

ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

Art.629.- Objeto. - Regular ios procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróieo.

Art.630.- Alcance.- Los establecimientos autorizados a operar en el cantón Espejo, en la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador (Decreto Ejecutivo No. 1215 publicado en el Registro Oficial 265 de 13 de febrero de 2000) y la presente Normativa Municipal.

Art.631.- Procedimiento. - Se desarrollará eí siguiente procedimiento:

a) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo;
c) Aprobación de planos;
d) Permiso de construcción;
e) Permiso de habitabilidad; y,
f) Informe Ambiental de conformidad con las leyes de Evaluación de Impacto Ambiental.

Art.632.-Clasificación de los establecimientos. - Los establecimientos a los que se refiere el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías:

a) **Gasolineras:** Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores;
b) **Estaciones de servicio:** Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos y/o cualquier otra actividad comercial o de servicio a los automovilistas, sin interferir en el funcionamiento del establecimiento; y,
c) **Depósitos y surtidores privados:** Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionen en locales internos con prohibición de extender dichos servicios al público.

Art.633.-Condiciones del terreno. - Para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio, ¡os terrenos situados en zonas urbanas o rurales deben cumplir con las siguientes condiciones:

a) Terrenos ubicados en áreas urbanas:

1. Gasolineras:
   Frente mínimo del terreno: 30 m.
   Área mínima del terreno: 750 m2.
2. Estaciones de servicio:
   Frente mínimo del terreno: 30 m.
   Área mínima del terreno: 1.000 m2.

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías expresas o arteriales principales, requieren carriles de desaceleración y aceleración, excepto en áreas urbanas.

b) Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas rurales:

1. Gasolineras:
   Frente mínimo: 50.00 m
   Fondo mínimo: 30.00 m
   Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según lo señalado en el Régimen del Suelo del cantón Espejo
2. Estaciones de servicio:
   Frente mínimo: 50.00 m
   Fondo mínimo: 40.00 m
   Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según [o señalado en ei Régimen del Suelo del cantón Espejo.

Art.634.-Distancias mínimas de localización para gasolineras o estaciones de servicio. - La distancia de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde los linderos más próximos de (os lotes respectivos.

Debe existir una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras;

a) A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por el Municipio de Espejo, destinados a esíabíecimientos educativos, hospitalarios, equipamientos de servicios sociales de nivel zonal y urbano, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores;

b) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión;

c) A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, o tuberías de transporte de petróleo crudo o derivados. A 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras;

d) En vías expresas urbanas y en la zona rural debe cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);

e) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;

f) A 1.000 m. de plantas envasadoras y a 500 m. de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio del cantón Espejo;

g) A 1000 m. de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación y dentro de las franjas de seguridad de 400 m, de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación; y,

h) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho, conforme al cuadro de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Rurales del Régimen del Suelo de Espejo.

Para establecimientos nuevos relacionados con los numerales 3 y 9, se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca.

Las distancias relativas al presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

Art.635.-Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. - La circulación y los accesos deben observar las siguientes disposiciones:

a) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15.00 m. en vías arteriales y colectoras;

b) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas deben ser de 5.00 m. como mínimo 8.00 m. como máximo. En vías arteriales principales, exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos debe ser, como mínimo, de doce metros y máximo de quince metros, para la seguridad por desaceleración y aceleración de estos. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras;

c) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45°) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30°) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera;

d) Toda estación de servicio o gasolinera debe tener una sola entrada y una salida sobre la misma calle. En todo el frente deben construirse y mantenerse aceras de acuerdo con el ancho y nivel fijado por el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, excepto en el espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en el cual la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras;

e) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras debe ser 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y 6 m. para otros vehículos. Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no pueden prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y deben colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido;

f) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3.00 m. del borde de la superficie de rodadura;

g) Gasolineras o estaciones de servicios construidas sobre rellenos deben compactarlos y controlarlos de manera técnica, previo estudio de suelos presentado para eí permiso de construcción;

h) La capa de rodadura debe ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. Se permite adoquín de piedra o de hormigón, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores. Debe tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar inundaciones;

i) En las gasolineras y estaciones de servicio se deben colocar avisos de advertencia y señalizaciones visibles, como fueren necesarios; y,

j) El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y ia atención a los usuarios.

Art.636,- Islas de surtidores. - Las islas de surtidores deben cumplir las disposiciones establecidas a nivel nacional por las entidades competentes y particularmente las siguientes:

a) Los surtidores deben instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 m. protegidos contra posibles impactos;

b) Deben situarse a una distancia mínima de 6.00 m. contados a partir de ía línea de fábrica, y a 10.00 m. de los linderos del terreno;

c) Deben situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y 3.00 m. del área para tanques;

d) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre islas debe ser 6.00 m. y 8.00 m. para islas con otra alineación o paralelas;

e) Los establecimientos que instalen servicios de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deben ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las de diseño de gasolineras y de preferencia formando cuerpos diferentes al de ia gasolinera; y, cada isla debe tener una cubierta a altura no menor a 4.20 m., medidos desde la superficie de rodamiento y con la extensión necesaria para cubrir los surtidores y los vehículos que se provean de combustible.

f) Las islas y sus cubiertas son áreas construidas que forman parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Art.637.- Características de los tanques de almacenamiento.- Sin perjuicio de lo que señala el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento debe sujetarse a las siguientes normas:

a) Los tanques deben ser subterráneos, enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena. Deben ser de planchas metálicas, protegidos contra la corrosión. Su diseño debe considerar los esfuerzos que reciben por la presión del suelo y eventuales sobrecargas;

b) Las planchas de los tanques deben tener un espesor mínimo de 4 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm. para tanques de entre cinco y diez mil galones;

c) El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros;

d) No se permite la Instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios;

e) El borde superior de los tanques debe quedar a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular;

f) Si el caso lo requiere de acuerdo con lo que determine el estudio de suelos los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras;

g) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda deben llenarse con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo;

h) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00 m. como mínimo, pudiendo ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento;

i) Todo tanque debe poseer un ducto de venteo (desfogue de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4.00 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.); y,

j) El remate debe terminar en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 malias por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm de este.

La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 m. a cualquier edificio.

Art.638.- Instalación de bocas para llenados. - Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

a) Las plataformas de descarga de auto tanques deben estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado sea como mínimo cinco metros. La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones del establecimiento será como mínimo de cinco metros;

b) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto;

c) Las bocas de llenado deben estar identificadas de acuerdo con el tipo de combustible con los siguientes colores: Azul: Gasolina Extra; Blanco: Gasolina Súper; Amarillo: Diésel 1 y 2;

d) Deben instalarse de manera que los edificios vecinos queden protegidos de derrames.

Art.639.-Redes de drenaje. - Las redes de drenaje deben proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplir las siguientes disposiciones:

a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas debe ser 110 mm,, y la profundidad mínima de enterramiento 600 mm, medidos desde la generatriz superior de la tubería;

b) La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases;

c) La red de aguas servidas se debe conectar a la red pública municipal; o en su defecto, asegurar, mediante tratamiento, un vertido no contaminante;

d) Las redes de drenaje deben separar las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y las aguas no contaminadas por estos elementos; y,

e) Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

Art.640.- Instalaciones mecánicas. - El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo con las mejores prácticas **de** ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por:

a) American Petroleum Institute API, USA;

b) ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Bipine System"; y,

c) Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

Art.641.- Instalaciones eléctricas. - Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, deberán sujetarse a las siguientes normas:

a) La acometida eléctrica será de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a seis cuarenta metros desde el piso, debiendo

tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codo de radio íargo del mismo material y diámetro, que el ducto en mención;

b) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento;

c) Toda la tubería será rígido-metáíica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa a prueba de: Tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores como de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada;

d) Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada;

e) Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan en el área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros;

f) Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de brakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afínes se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores;

g) El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro; y,

h) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.

Art,642.- Servicios. - Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

a) Una batería de servicios higiénicos, para los clientes o el público, dispuestos separadamente para hombres y mujeres. En cada uno de ellos se contará con un equipo mínimo de 1 lavamanos, 1 inodoro y 1 urinario (en el de los hombres);

b) Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua;

c) Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos;

d) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores;

e) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión;

f) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público;

g) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido; y,

h) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Ésta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

Art.643.- Lavado y lubricación. - Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en el Régimen del Suelo y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.

a) En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales;

b) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud;

c) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m;

d) Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de íavado y engrasado;

e) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras; y,

f) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.

Art.644.- Protección ambiental. - Deberán cumplir las disposiciones ambientales vigentes establecidas por los Ministerios y autoridades nacionales competentes.

a) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones;

b) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento;

c) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes;

d) Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de sen/icio; y,

e) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Art.645.- Normas de seguridad. - Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente Normativa referidas a Prevención contra Incendios, y las siguientes especificaciones;

a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:

1. Fecha de construcción;
2. Constructor;
3. Espesor de la plancha; y,
4. Capacidad total.

b) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónico o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías;

c) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra todo el contenido vaya al tanque;

d) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición de este;

e) Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultrasonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno;

f) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario, o arrendatario procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar ía peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Económico sobre la disposición final de dicho tanque;

g) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques;

h) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor;

i) Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor debe disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base de este, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías;

j) Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera, una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permítan la descarga de la electricidad estática;

k) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión;

l) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, deberán sera prueba de explosión y mantenerse en buen estado;

m) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y active una alarma en la consola de contro!;

n) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques movibles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos;

o) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisterna a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas portales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión ni en la boca de llenado de tanques;

p) El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisterna debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo e! tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisterna deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos;

q) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa;

r) En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados;

s) Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles ai haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible;

t) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales;

u) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio no será permitido fumar, tampoco hacer fogatas a menos de cincuenta metros del surtidor de combustibles. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición;

v) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos;

w) Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos; y,

x) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Art.646.- Funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio. - Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

a) Todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible;

b) Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, wipe, linterna eléctrica); y,

c) Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.

Art.647,- Centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP).- Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las mismas disposiciones contempladas en esta Normativa, que determina las distancias mínimas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio. A más de lo contemplado en el Acuerdo Ministerial No. 266, del Ministerio de Energía y Minas, de julio de 1989. Para la presente Normativa se considera centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilogramos. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

a) Estos locales deberán estar construidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP; en el área de almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües o alcantarillas;

b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser livianas y no inflamables. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión;

c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso;

d) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimeíral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento;

e) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de ios cilindros; será horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP;

f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m3 de volumen encerrado se disponga de 0.072 m2 para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros;

g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica;

h) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos;

i) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos de los linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2.20 m;

j) Deberán contar con un extintor de 15 kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg. de GLP almacenados;

k) En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

1. Prohibido fumar;
2. Peligro gas inflamable; y,
3. Prohibida ía entrada a personas particulares;

l) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acoplo será de 2.000 m2. Artículo 559 Depósitos de distribución de GLP;

m) Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües o alcantarillas;

n) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión;

o) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación;

p) No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos;

q) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno;

r) En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

1. Prohibido fumar;
2. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas;
3. Peligro gas inflamable; y,
4. Prohibida la entrada a personas particulares;

s) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m2. y una altura mínima de 2.30 m.; y,

t) Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

CAPÍTULO XIV

ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS

Art,648.-Clasificación de estacionamientos según tipo de vehículos. - Los estacionamientos vehiculares en la calle, dentro o fuera del carril de circulación, o dentro de los predios o edificaciones, son parte dei sistema de vialidad.

a) Los estacionamientos públicos se clasifican en los siguientes grupos:

1. De vehículos menores como motocicletas y bicicletas;
2. De vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas;
3. De vehículos de transporte público o carga liviana: buses busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes; y,
4. De vehículos de carga pesada: Combinaciones de camión, remolque o tracto camión con remolque; y,

b) Los sistemas de estacionamiento de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

1.En el predio o lote;

2. En la vía pública; y,

3. En espacios específicos (en playa o edificios)

Art.649.- Estacionamientos en la via pública. - Los estacionamientos en la vía pública pueden diseñarse en cordón o en batería y se deben someter a los lineamientos relativos a los diferentes tipos de vías, según lo señala esta Normativa.

Art.650.-Estacionamientos en sitios específicos. * El área de estacionamiento en bahías debe estar delimitada y señalizada. Esa delimitación no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, ía disposición del mobiliario urbano o la arborización.

Esa área debe continuar el diseño y material de la acera, como mínimo 0.10 m. por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera.

Si se crea una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art.651.-Edificios de estacionamiento. - Las disposiciones de la presente Normativa, afectarán a toda edificación en que existan o creen sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Todo espacio para estacionamiento debe disponer de una reserva de lugares para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida, equivalente a una plaza por cada 25 lugares o fracción. Tales lugares deben ubicarse lo más cerca posible a los accesos de los espacios o edificios servidos, de preferencia al mismo nivel. De existir un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, debe crearse vados de acuerdo con la NTE INEN 2245:00.

Los lugares destinados a esos estacionamientos deben estar señalizados horizontal y verticalmente con el símbolo de Personas con Discapacidad, según las normas NTE 2 239:00 y 2240:00 y ser visible a distancia.

Art.652.- Entradas y salidas. - Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

a) Zona de transición: Las edificaciones que por su ubicación no tengan retiros frontales a la vía pública o pasajes, deben prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3,00 m. de longitud, medidos desde la línea de fábrica, con una pendiente no mayoral 10%;

b) **Número de carriles:** Los estacionamientos de más de 40 puestos deben tener dos carriles: uno para entrada y otro para salida de los vehículos;

c) Ancho mínimo de carriles: Cada carril debe tener un ancho mínimo útil de 2.50 m., y estar claramente señalizado;

d) **Señal** de **alarma-luz:** Toda edificación que tuviese más de veinte puestos de estacionamiento al interior del predio, debe instalar a la salida de vehículos una señal de alarma-luz que sea visible para los peatones y opere al salir y entrar los vehículos; y,

e) Los accesos de estacionamientos no pueden ocupar más del 30% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 15 m de frente, en los que pueden ocuparse hasta el 40% para ese objeto.

Art.653.-Circulaciones para vehículos. - Los edificios con estacionamientos deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Circulaciones vehiculares:

1. Los estacionamientos deben tener circulaciones vehiculares independientes de las peatonales;
2. Las rampas deben tener una pendiente máxima del 18%, con piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2.50 m. en las rectas;
3. El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa debe ser de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Las circulaciones interiores no deben ser inferiores a 5 m;
4. Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en !a propia rampa: 9%.
5. Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deben tener una protección permanente de 0.30 x 0.15 m. sin aristas vivas; y,
6. Altura Máxima de Edificación con Rampas: Las edificaciones de estacionamientos no deben exceder 7 (siete) pisos, cuando e! sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

b) **Dimensiones para rampas helicoidales:**

1. Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior). 7.50 m.;
2. Ancho mínimo del carril interior 3.50 m. Ancho mínimo del carril exterior; 3.20 metros;
3. Sobreelevaclón máxima: 0.1 m/m;
4. Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0.15 m;
5. Anchura mínima de aceras laterales: 0.30 m. en recta y 0.50 m. en curvas; y,
6. En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se debe destinar para subir y la interior para bajar. Conviene que la rotación de los automóviles se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Art.654.- Protecciones en los puestos. ■ Los puestos en estacionamientos públicos deben disponer de topes de 0.15 m. de alto, separados 0.80 m. del límite de este o a una distancia mínima de 1.20 m. de antepechos o muros frontales.

Art.655.- Circulaciones peatonales. - En los edificios para estacionamientos, los usuarios que transitan caminando deben utilizar escaleras o ascensores, que deben cumplir ¡as siguientes normas:

En edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo la planta baja, debe instalarse ascensores. Su número y capacidad se debe determinar según las disposiciones de la presente Normativa, asumiendo una demanda de dos personas por cada puesto de parqueo.

Las escaleras deben cumplir con !o indicado en el Capítulo III, Secciones Tercera y Séptima de esta Normativa.

Art.656.-Áreas de espera. - Los edificios de estacionamiento deben tener áreas de espera cubiertas a cada lado de los carriles, con longitud mínima de 6.00 m., ancho no menor de 1.20 m. y piso terminado elevado 0.15 m. sobre el nivel de los carriles.

Art.657.- Casetas de cobro y control. - En los estacionamientos pagados debe haber caseta(s) de control junto a los accesos vehiculares, con una superficie mínima de 3.00 m2. y un aseo (medio baño).

Art.658.- Altura libre mínima. - Las construcciones para estacionamientos públicos deben tener una altura libre mínima de 2.30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior deí elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura debe ser de 2.20 m.

Art.659.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento. - Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento dependen de la forma de colocación de estos, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 103. Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento

Estacionamiento	A	B	C
En 30°	5.00	4.30	3.30
En 60°	2.75	5.50	6.00
En 90°	2.30	4.80	5.00
En paralelo	6.00	2.20	3.30

Art.660.- Anchos mínimos de puestos de estacionamiento. ■ Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Tabla 104. Anchos mínimos de puestos de estacionamiento

Anchos mínimos de puestos de estacionamiento para automóviles livianos		
Lugar de emplazamiento	**A (m)**	**B (m)**
Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4 .8 0	2 .3 0
Con pared en uno de los lados	4.8 0	2 .5 0
Con pared en ambos lados (caja)	4.8 0	2 .8 0

Las dimensiones mínimas de los lugares para estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad son Ancho: 3.50 m. (Área de transferencia 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m); Largo: 4,80 m.

Art.661.- Estacionamientos para vehículos pesados. - Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados. Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho deí vehículo (2,60 m.) + 0,40 m. de tolerancia (camiones).

Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m. Camiones rígidos: ancho mínimo de las circulaciones 9,00 m.

Tabla 105. Estacionamientos para vehículos pesados

Tipo de Vehículo	Inclinación														
	90			60			45			30			Paralelo		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C
Pesado	3	10	8	5,5	10	8	4,2	9,2	6	6,2	7,6	6	3	12	6
1	3	18	12	3,5	17	12	4,2	15	9	6,2	12	9	3	22	9
2	3	4	12	3,5	13	12	4,2	12	9	6,2	9,7	9	3	17	9
Tipo 1: Buses, ousetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes Tipo 2: Tracto camiones y remolques A: Ancho; B: Largo; C; Carril de circulación															

Art.662.- Colocación de **vehículos en fila.** - En ¡os estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, los puestos deben disponerse para que al mover un vehículo no se precise mover más de otro.

Art.663.- Protecciones. - Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos deben protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos.

Art.664.- Señalización. - Se debe usar el sistema de señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

a) Altura máxima permisible;
b) Entradas y salidas de vehículos;
c) Casetas de contro!;
d) Sentido de circulaciones y rampas;
e) Pasos peatonales;
f) Divisiones entre puestos de estacionamiento;
g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes; y,
h) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art.665.- Ventilación. - La ventilación en los estacionamientos puede ser natural o mecánica.

a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural debe ser de 5% del área del piso, dispuestos en paredes exteriores opuestas; y,
b) Ventilación mecánica: De ser preciso, la ventilación puede ser mecánica, con capacidad de renovar el aire al menos seis veces por hora. **El** proyecto de ventilación mecánica debe ser aprobado junto con los planos generales de la edificación.

Art.666.- Iluminación. - La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma del siguiente cuadro:

Tabla 106. Iluminación

Iluminación en Áreas	Estacionamientos Iluminación (lux)
Corredores de circulación	**90-160**
Aparcamiento de Vehículos	**30-100**
Acceso	**- 1000**

Art.667.- Protección frente a robos y actos de violencia, - Debe preverse una adecuada iluminación, como se señala en el artículo anterior. Las cajas de escaleras deben ser visibles y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos con ascensor, sus puertas deben estar abiertas hasta que el usuario ingresa y presiona el botón para operar el sistema.

Art.668.-Servicios sanitarios. - Los estacionamientos públicos deben tener servicios sanitarios independientes para empleados y el público.

a) Los servicios sanitarios para empleados deben tener como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario, y vestuarios con ducha y canceles;

b) Los servicios sanitarios para el público deben ser separados para hombres y mujeresy el número de piezas sanitarias debe estar de acuerdo con la siguiente relación:

c) Hasta los 100 estacionamientos: 1 inodoro, 2 urinarios, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres;

d) Sobre estacionamientos y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 incrementar un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior;

e) Se debe contar con servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida, de acuerdo con lo establecido en esta misma Normativa; y,

f) Debe existir un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

Art.669.- Estacionamientos de servicio privado. - Los estacionamientos privados deben cumplir todas las normas señaladas en esta Normativa, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos, casetas de control y servicios sanitarios.

Art.670,- Estacionamientos en terrenos baldíos. - Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, deben cumplir con las normas básicas de esta Normativa.

Art.671.- Estacionamiento fuera del predio. - En edificaciones donde no se cuente parcial o totalmente con los estacionamientos exigidos por la norma, se podrán proveer en otro predio, situado a no más de 300 m del acceso principal de la edificación.

Art.672.- Protección contra incendios. - Los locales de estacionamiento público o privado, se deben aislar de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que los edificios vecinos se hallen a una distancia mayor o igual a 6.00 m.

Los locales deben cumplir las disposiciones de esta Normativa y las normas que exija el Cuerpo de Bomberos para cada caso en particular.

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio con otros usos se deben construir íntegramente con materiales contra incendio.

Art.673.- Habitaciones en estacionamientos. - En estacionamientos de uso público no podrán disponerse habitaciones, excepto las de guardia, que deben ser de materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Art.674.-Áreas de reparaciones o estaciones de servicio. - Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deben separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

CAPÍTULO XV

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Art.675.- Alcance. ■ Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de este Capítulo, cumplirán con todas las disposiciones especificadas en la presente Normativa.

Art.676.-Área de la sala. - El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado,

Art.677.-Volumen de aire. - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m3 de aire por asistente.

Art.678.-Altura libre mínima. - La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3.00 m. libres.

Art.679.- Locales Anexos. - Todos los locales Anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente Normativa, que les sean aplicables.

Art.680.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo con lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos dei Régimen del Suelo. Cumplirán, además, con las disposiciones establecidas para Estacionamientos de la presente Normativa.

CAPÍTULO XVI

CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Art.681.- Calidad espacial. - Los locales funerarios (cementerios, criptas, salas de velación y funerarias) deben tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana. Si no existe un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación, cumpliendo lo establecido en esta Normativa, referido a Iluminación y Ventilación de Locales.

Art.682.- Disposiciones específicas para cementerios (referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No. 597 de 17 de julio de 1974). - Los cementerios deben contemplar el 60 % del área para caminos, jardines y contar con instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos para cementerios deben ser secos, estar constituidos por materiales porosos y su nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Los cementerios deben localizarse donde vientos dominantes soplen en sentido contrario a los centros poblados, centros urbanos y de la ciudad y en vertientes opuestas a la topografía urbana, en terrenos que no sean lavados por aguas lluvias que escurran a cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de la población y. cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento.

En todo el perímetro de los cementerios debe existir cerramientos sólidos de al menos 2.00 m. de altura.

Art.683.-Retiros. - Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10,00 m en sus costados, el que puede utilizarse como vía perimetraí de circulación.

Art.684.-Circulación. - Las circulaciones (accesos, caminerías, y andenes) deben ser de materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y tendrán las siguientes secciones:

a) Interior de mausoleos familiares: 1.80 m.;

b) Entre tumbas: 1.80 m.;

c) Entre columbarios: 1.80 m.;

d) Entre nichos de inhumación: 2.60 m.;

e) Al interior de Criptas: 2.60 m.;

f) Entre sectores de tumbas: 2.60 m.;

g) Entre tumbas, cuya posición es paralela al camino. 1.20 m.;

h) Vehiculares: bidireccionales 8.00 m. (5 de calzada y 1.5 de vereda a cada lado);

i) La distancia de los nichos a los estacionamientos o vías no excederá 180 m.; y,

j) Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana. Se deben cumplir las normas de esta Normativa.

Art.685.- Espacios por zonas y dimensiones. - Los cementerios contarán con los siguientes espacios:

a) Zona administrativa: Gerencia, archivo, secretaría, sanitarios: 30 m2;

b) **Zona de inhumaciones:** Conformada según las siguientes normas y cuadros:

Tabla 107. Zona de inhumaciones

Sistema	Tipo	Ancho	Alto	Profundidad
Nichos inhumación (1)	Adultos	0,7 0	0,6 5	2 ,1 0
Nichos exhumación		0,7 0	0,6 5	0 ,7 0
Columbarios		0,4 0	0,4 0	0,4 0
Osarios		2,0 0	2,0 0	1 0,0 0
Tumbas o fosas	En tierra	A 2.00 m. del borde del ataúd al nivel del suelo; Separación entre tumbas 1,5 m		
	Prefabricadas Hormigón	A 0,40 m del suelo. Sistema de drenaje de líquidos y ventilación de gases. (2)		
Fosa Común	Variable: Capa variable y pozo hormigón para lixiviados			

Notas:
1) Luego de la inhumación, los nichos se deben tapar con un doble tabique de hormigón, ía recolección de líquidos debe hacerse en fosos de ai menos 0,25 m de profundidad, rellenos con capas sucesivas de carbón, cal y sementina de 0,05 m.

c) **Zona tanatopráxica:** Sala equipada con lavabo, mesa para tanatopraxis, homo incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor y servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos; una antesala de! servicio de exhumaciones;

d) **Zona de servicios:** Estacionamientos para el público; Salas de velación de 60 m2 c/u y 3.50 m de altura libre, en función de la demanda, baterías sanitarias públicas para hombres y mujeres, incluyendo servicios para personas con discapacidad o movilidad reducida; área de recibo, descanso y cafetería; espacios para venta de flores, lápidas y cofres; crematorio; vivero y depósito de jardinería; capilla y sacristía; y,

e) Zona para empleados: Baterías sanitarias; vestidores y duchas, bodega.

Art.686.-Salas de velación y funerarias. - Las Funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo con sus relaciones de compatibilidad, establecidas por el PUGS-E2032; deben tener accesibilidad a una vía colectora o local, libre de conflictos. Deben tener un equipamiento similar al de la zona de servicios de los cementerios y suficiente área de estacionamientos internos.

Art.687.- Calidad espacial. - Las salas de velación deben tener vista a áreas exteriores de preferencia ajardinadas.

Las salas de preparación de ¡os difuntos no deben tener relación visual con otros espacios.

CAPÍTULO XVII

CIRCOS Y FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Art.688.-Generalidades. - Las ferias con juegos mecánicos, circos y otros espectáculos y eventos temporales de tipo similar se deben instalar en espacios identificados por la instancia técnica municipal de planificación y previa obtención de un permiso de funcionamiento otorgado por el GADM de Espejo.

Art.689.- Protecciones. - El área asignada debe cercarse para impedir el paso del público a una distancia no menor de 2.00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de las instalaciones y aparatos en movimiento hasta la cerca.

Art.690.-Servicios sanitarios. - Deben proveerse de servicios sanitarios móviles para el público. Artículo 603 Primeros auxilios. Las instalaciones deben estar equipadas con un servicio de primeros auxilios de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 m.

Art.691.-Protección contra incendios. - Deben cumplir los requerimientos para locales de concentración de público que determine el Cuerpo de Bomberos de Espejo.

CAPÍTULO XVIII

EDIFICACIONES DE TRANSPORTE, ACCESOS Y MOVILIZACIÓN (REFERENCIA INEN 2292:2011)

Art.692.- Alcance. - Esta norma establece (os requisitos que deben cumplir ios sistemas de acceso a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos y privados, en áreas urbanas y rurales, para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art.693.- Disposiciones generales.- Los sistemas de transporte deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su señalización, para permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida se integren de manera efectiva al medio físico.

Art.694.- Requisitos específicos. -

a) Andenes: Deben ser diseñados con espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida en sitios de fácil acceso a los accesos al vehículo de transporte y con una dimensión mínima de 1.80 m. por lado; y,

b) Señalización: NTE INEN 2239:00.

c) Los terminales terrestres deben cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc.

d) Las paradas de buses, andenes y terminales terrestres deben tener señalización horizontal y vertical de acuerdo con los siguientes requisitos:

1. En los espacios para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE ÍNEN 439:84, e incorporarse el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2240:00; y,
2. Debe colocarse la señalización vertical con el símbolo gráfico utilizado para informar que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizabte exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo dispone la norma NTE INEN 2240:00.

CAPÍTULO XIX

EDIFICACIONES INVENTARIADAS Y EN ÁREAS HISTÓRICAS

Art.695.-Intervenciones de conservación. - Todas las edificaciones con protección total o parcial, podrán ser objeto según el caso, de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que, sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda se regirán, además de las disposiciones de este Capítulo.

Art.696.- Componentes sujetos a conservación. - En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

a) Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.

b) Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.

c) Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entrepisos, cubiertas, arquerías, bóvedas, cielo-rasos, armaduras, dinteles y zócalos.

d) Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.

e) Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

Art.697.- Intervenciones de recuperación.- Las edificaciones con protección total, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos impropios, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se hubiere perdido partes de la edificación.

Las edificaciones con protección parcial, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración o de rehabilitación, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde sea pertinente. También puede agregarse edificación nueva complementaria, siempre y cuando se logre integración con lo existente y no se ocasione alteración tipológica de la edificación.

Art.698.- Intervenciones de restauración. - Son intervenciones que implican una operación global o parcial de un conjunto o de una individualidad de valor histórico, que tiene como fin el preservar y revelar valores estéticos e históricos de monumentos y, se basa en el respeto de la sustancia antigua de los documentos auténticos, pero ella termina donde comienza la hipótesis. De allí en adelante, cualquier trabajo complementario reconocido como indispensable, respetará la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestra época.

Art.699.- Intervenciones de rehabilitación. - Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitarles, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, ios elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.

Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad.

Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda. La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entrepisos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y no sobrepasará el nivel del cumbrera. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.

No se podrá modificar la altura de entrepisos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se deberá asegurar iluminación natura! y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.

Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0.30 m.

Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tiene otros materiales.

No se podrán modificar las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original; o sea resultado de una propuesta técnica que lo justifique.

Se prohíben recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica o a ias texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas o muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones o áreas históricas los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato.

Las fachadas deberán recuperar sus características, morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia a las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipologías arquitectónicas similares. En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente; y,

La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas: Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas; siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.

Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones; y, las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los informes necesarios para sustentar las propuestas.

Art.700.-Altura de edificación. - En las áreas históricas patrimoniales la altura máxima será la que determine la zonificación asignada y se tomará como referencia la altura dei entorno inmediato al sector donde se ubica.

Art.701.- Edificaciones que amenacen ruina. - Las edificaciones que amenacen ruina el propietario presentará una solicitud a la Municipalidad, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado. Cuando la edificación que amenaza ruina forma parte del Inventario de Edificaciones Protegidas o de una de las Áreas de Protección Histórica, el único organismo que podrá autorizar su demolición parcial o total será el INPC, en base al informe técnico de la instancia técnica municipal de planificación.

Art.702.- Obras de mantenimiento. - Las obras de mantenimiento de las edificaciones de las áreas históricas, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios sean estos personas naturales o jurídicas de derecho privado y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

Art.703.- Pintura. - El mantenimiento de la pintura en fachada deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el área urbana del cantón Espejo.

En los inmuebles ubicados en las áreas de protección integral, de segundo orden y las edificaciones inventariadas localizadas fuera del centro histórico de El Ángel y en los núcleos urbanos de las parroquias rurales se procederá con planes de recuperación del color.

Art.704.- Puertas, ventanas y balcones.- Las puertas y ventanas de edificaciones en áreas históricas se sujetarán a ias siguientes disposiciones:

Las puertas metálicas enrollables caladas podrán ser utilizadas como primera puerta y vistas desde el exterior previo informe favorable de su diseño por parte de la Dirección encargada de ¡a planificación territorial.

Si el uso de puertas metálicas enrollables llenas es imprescindible por razones de seguridad, se utilizarán como segunda puerta o tras puerta, debiendo en este caso colocarse una primera puerta, batíble o desmontable, acorde con las características del inmueble y su entorno.

En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:

a) Ventanas sin ningún elemento adicional, que facilite la exhibición permanente de artículos. Cubre ventanas desmontables de madera hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y,

b) Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables.

No se permite eliminar ni cerrar ¡os balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios.

Art.705,- Lonas y marquesinas. - En las áreas históricas se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros. Serán reversibles y de considerarlo necesario, el Municipio podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0.20 m. antes del borde de acera. Esta disposición es aplicable para todas las áreas urbanas de Espejo.

Art.706.- Normas para nuevas edificaciones. - Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas (Centro Histórico de Espejo) y núcleos históricos parroquiales deberán cumplir con las siguientes normas:

a) Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.

b) Se respetará la tipología de patios existentes. Se establece como mínimo, un área abierta de veinticuatro metros cuadrados y dimensiones de seis por cuatro metros,

c) fuera de galerías, las mismas que deberán tener por lo menos un metro veinte centímetros de ancho.

d) Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán los aleros. Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no admitiesen cumplir con esta disposición, se aceptarán dimensiones que en ningún caso uno de sus lados sea inferior a tres metros y área mínima de doce metros cuadrados.

e) La ubicación de bloques de escaleras no deberá afectar la estructura tipológica ni las fachadas del inmueble.

f) Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a ios costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de un metro ochenta centímetros.

g) El diseño de fachadas de nueva edificación integrada a conjuntos históricos se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se

inscribe el proyecto, asi también tendrá como referencias de proyecto las líneas de entrepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar, las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo.

h) Así mismo, se tomará como referente del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración deberán estar fehacientemente sustentadas y conceptualmente apoyadas para que constituyan un nuevo aporte de la arquitectura de integración.

i) Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales, en concordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.

j) La altura de planta baja, a no ser por razones de las pendientes del terreno, no será menor a la altura de los otros pisos,

k) Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. El tramo mínimo entre medianera y vano será de ochenta centímetros. La distancia mínima entre vano y alero o cornisa será también de ochenta centímetros. Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho un metro ochenta centímetros: altura dos metros cincuenta centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de sesenta centímetros. Siempre la altura neta de ventana tipo vitrina debe ser mayor que el ancho con por lo menos cincuenta centímetros con el propósito de mantener la verticalidad de vanos.

l) No se permiten los volados de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de ochenta centímetros. Cuando ta edificación contemple aleros, el volado de éstos será de cincuenta y cinco centímetros como mínimo y de ochenta centímetros como máximo, excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente cuya característica original presente dimensiones diferentes. Deberán contar con canales para recolección de aguas lluvias. Todos los elementos sobresalidos de fachada a más de cumplir con las especificaciones anteriores, serán inferiores en por lo menos veinte centímetros al ancho de la acera; y,

m) La composición volumétrica en general y de fachadas y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana.

CAPÍTULO XX

NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN NEC

Art.707,- Norma Ecuatoriana de **la Construcción.** - Para el diseño sismo resistente y de instalaciones de las edificaciones se aplicarán las normas ecuatorianas de la construcción que se detallan a continuación:

a) NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
b) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 1
c) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 2
d) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 3
e) NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 4
f) NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras
g) NEC-SE-GC: Geotécnia y Cimentaciones
h) NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado

i) NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
j) NEC-SE-MP: Manipostería Estructural
k) NEC-SE-MD: Estructuras de Madera
1) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 1
m) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 2
n) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 3
o) NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 4
P) NEC-HS-VIDRIO: Vidrio
q) NEC-HS-CI: Contra Incendios
r) NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal
s) NEC-HS-EE: Eficiencia Energética
t) NEC-HS-CL: Climatización
u) NEC-HS-ER: Energías Renovables
v) NEC-SB-IE: Instalaciones Eléctricas
w) NEC-SB-TE: Infraestructura Civil Común de Telecomunicaciones.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su posterior publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y dominio Web Institucional.

SEGUNDA: La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en ios respectivos Planes de Operación anual POAs de las Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas y Empresas Públicas Municipales, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDyOT y aprobadas por el Consejo Cantonal de Planificación; y a lo dispuesto en el Pian De Uso y Gestión de Suelo PUGS-E2032.

TERCERA: Los trámites ingresados en fecha anterior a la publicación de la presente Ordenanza, serán despachados atendiendo las disposiciones de las Ordenanzas vigentes hasta esa fecha, sin perjuicio de ser negados por incumplimiento de las mismas, y en cuyo caso, al reingreso se observará las disposiciones de la presente Ordenanza,

CUARTA: Encárguese a la Secretaria General del GAD Municipal de Espejo distribuir íntegramente los contenidos del PDyOT y PUGS-E 2032.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo, en el plazo de 60 días de aprobada la presente ordenanza, homologará los formatos institucionales para: formulación de proyectos, planes operativos anuales (POA), planificación mensual o semanal, informes mensuales de actividades e informe semestral y anual de gestión, este último debe estar en concordancia con los parámetros para la rendición de cuentas de! ejecutivo.

SEGUNDA: En el plazo de 90 días de promulgada la presente ordenanza, la Dirección de Ambiente del GAD Municipal deberá entregar un estudio técnico determinando las fajas de protección del sistema hidrológico del Cantón, que se pondrá a consideración de Autoridad del agua para su validación.

TERCERA, - En el plazo de 90 días de promulgada la presente Ordenanza, el Concejo Municipal emitirá una Ordenanza que norme todo !o relacionado con Expropiaciones y Legalización de la tenencia de tierra de propiedad municipal previo a la presentación de un proyecto por parte de la Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo.

CUARTA: En el 180 día de promulgada la presente Ordenanza, el Concejo Municipal emitirá una Ordenanza que norme todo lo relacionado con lote baldío previo a la presentación de un proyecto por parte de la Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo.

QUINTA: Los usos de suelo prohibidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de Publicación de la presente Ordenanza, continuarán funcionando como restringidos durante eí año fiscal de publicación, posterior a ello, en e! plazo de 24 meses de iniciado el siguiente año fiscal, deberán reubicarse en sitios que la presente ordenanza lo permita. Los usos de suelo restringidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en e! territorio a la fecha de publicación de la presente ordenanza, en el plazo de 12 meses a partir de la publicación de la presente ordenanza realizarán las adecuaciones pertinentes para seguir funcionando.

SEXTA: En el plazo de 90 días de promulgada la presente Ordenanza, ¡a Dirección Administrativa implementará la vinculación de los sistemas de datos públicos con la DINARDAP/ SINAT/SIL.

SÉPTIMA: En el plazo de 180 días de promulgada la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas y Vialidad del GADM Espejo y la Empresa de agua Potable y Alcantarillado Espejo, presentarán el Proyecto de Ordenanza en materia de Agua Potable y Alcantarillado.

OCTAVA: En el plazo de 180 días de promulgada la presente Ordenanza, la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Espejo, actualizará el Catastro en función de la clasificación del suelo determinada con el ajuste de los límites urbanos, catastrando como rurales los predios que se clasifican como tales y complementando los predios que no se encuentran catastrados.

NOVENA: En el plazo de 90 días de promulgada la presente Ordenanza La Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo, formulará el estudio de nomenclatura y señalética de calles espacios públicos y presentará el respectivo Proyecto de Ordenanza en la materia para el Cantón Espejo.

DÉCIMA: En el plazo de 180 días de promulgada la presente Ordenanza la Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo y la entidad competente de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial MOVIDELNOR Agencia Espejo, actualizarán y reformularán el Plan de Transporte, Movilidad, Transito y Seguridad Vial y presentarán el respectivo Proyecto de Ordenanza para el Cantón Espejo.

DÉCIMO PRIMERA: En el plazo de 120 días de promulgada la presente Ordenanza, la Dirección Administrativa, presentará la Ordenanza que regule el modelo de gestión sostenible del Funcionamiento del Sistema de Mercados, Ferias y del Camal para el cantón Espejo.

DÉCIMO SEGUNDA: En ei plazo de 90 días de promulgada la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Estratégica de! GAD Municipal de Espejo, presentará el Proyecto de Cementerio y la Ordenanza que regule su funcionamiento para el cantón Espejo.

DÉCIMO TERCERA: La instancia municipal encargada de turismo y cultura, en el plazo de seis meses de aprobada la presente ordenanza, presentará el proyecto de ordenanza que regule el buen uso del espacio público y aprovechamiento del tiempo libre para el cantón Espejo.',

DÉCIMO CUARTA: La instancia municipal encargada de la Planificación y ia Dirección Financiera elaborarán el Proyecto de Ordenanza de incentivos, en ei plazo de 90 días de promulgada la presente.

DÉCIMO QUINTA: La Instancia municipal encargada de la gestión administrativa, conjuntamente con la instancia municipal encargada de la gestión financiera, la dirección de OOPP y la asesoría jurídica, en el plazo de tres meses de aprobada la presente ordenanza, presentará el Informe técnico, jurídico, administrativo y financiero de la planta hidroeléctrica simultáneamente presentarán proyecto de ordenanza de regulación, operación y mantenimiento

DÉCIMO SEXTA: La instancia municipal encargada del desarrollo económico local, en el plazo de tres meses de aprobada la presente ordenanza, presentará el proyecto de ordenanza de incentivos a actividades económicas y comerciales.

DÉCIMO SÉPTIMA: La instancia de Participación Ciudadana conjuntamente con la Comisión de Legislación del GADM-Espejo actualizará la Ordenanza de! Sistema de Participación Ciudadana respecto a la Conformación del Consejo Cantonal de planificación y sus roles y elaborará en un plazo de un año año la normativa para la creación de barrios en concordancia con la regularización de los asentamientos humanos conforme lo establece la Normativa del ente rector.

DÉCIMO OCTAVA: Que se actualice la Ordenanza de Constitución de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado devolviendo el Saneamiento como competencia en el plazo de un año,

DÉCIMO NOVENA: Una vez aprobada la presente Ordenanza por el Legislativo y sancionada por el Ejecutivo del GAD Municipal de Espejo y previo a su publicación en el Registro Oficial en un plazo de 30 días se analizará nuevamente el presente instrumento legal por parte de la Cámara Edilicia conjuntamente con las Direcciones de la Municipalidad de Espejo que se requieran, con el objetivo de incluir todas y cada una de las observaciones que se han establecido dentro de cada uno de ios Informes Técnicos que han sido revisados.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Derogúese total y expresamente toda Ordenanza, Reglamento o Normativa que se contraponga a los contenidos de la presente Ordenanza.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autón* omo Descentralizado Municipal de Espejo a los trece días del mes de septiembre efel^ño dos r^iil veintiuno.

Ing. Arnaldo Cuacés Quelal
ALCALDE DEL GADM-E

GAD MUNICIPAL DE ESPEJO

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICOt-QuS^'LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN-DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO", fuá discutida y aprobada por el Seno de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, en primer y segundo debate en dos Sesiones Extraordinarias de fechas sábado once y lunes trece de septiembre del año dos mil veintiuno.

El Ángel, 21 de septiembre de 2021.

GAD MUNICIPAL DE ESPEJO

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

SECRETARÍA GENERAL

tSECRETABA GENERAL DEL GOBIERNOyttJTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL ÍÍE ESPEJO. - Mgs. Auris Tatiana GuliéueZ'Rivera, Secretaria General, a los veintiún días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, siendo las 10HQ0.- Visto de conformidad con el Art. 322 inciso 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de: "LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE-DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO" ante el Señor Alcalder^ári^Lnsatipión y promulgación.

El Ángel, 21 de septiembre de 2021.

GAD MUNICIPAL DE ESPEJO

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

SECRETARÍA GENERAL
EL ÁNGEL - CARCHI

ALCALDÍA.- De conformidad con io establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO "LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO" y ORDENO su PUBLICACIÓN en el dominio Web de la institución, siendo las 12H00 del día martes veintiuno de septiembre del año dos mi! veintiuno.

El Ángel, 21 de septiembre de 2021.

Ing. Arnaldo Cuacés Quelal
ALCALDE DEL GADM-E

CERTIFICACIÓN, - Proveyó, Firmó: "LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FORMULACIÓN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO" y Ordenó su Publicación a través dei dominio Web de la institución, eí señor Ing. Arnaldo Cuacés Quelal, Alcalde del Cantón Espejo, siendo las 12H00 dei día martes veintiuno de septiembre del año dos mil veintiuno. **LO CERTIFICO. -**

El Ángel, 21 de septiembre del 2021.

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

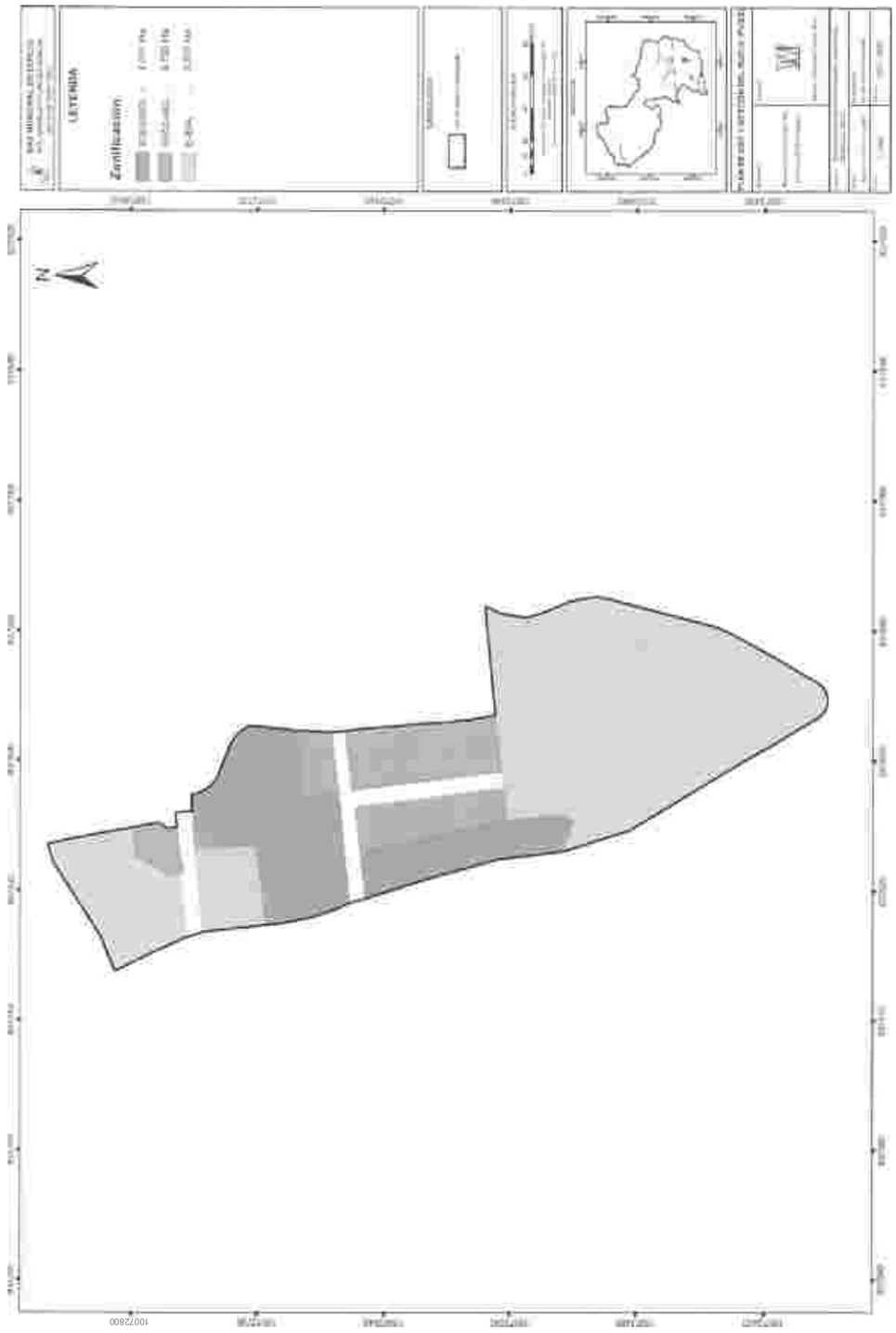
ANEXOS

ZONIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS - BARRIO INGUEZA

Zonificación

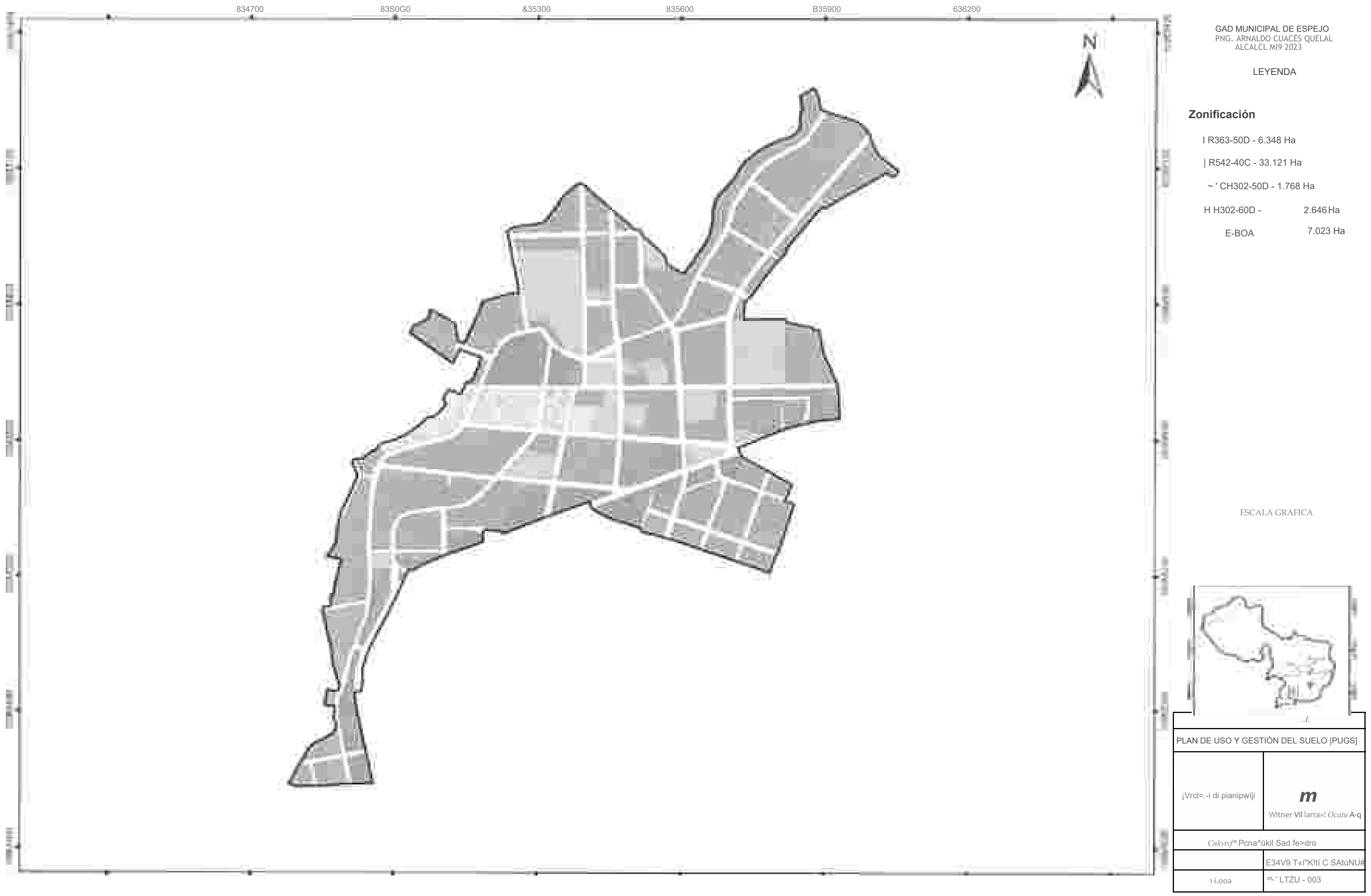
H.R363-5QD - 3.736Ha
I.R542-4QC - 6.719Ha
CZ1 E-80A - 2.840Ha

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

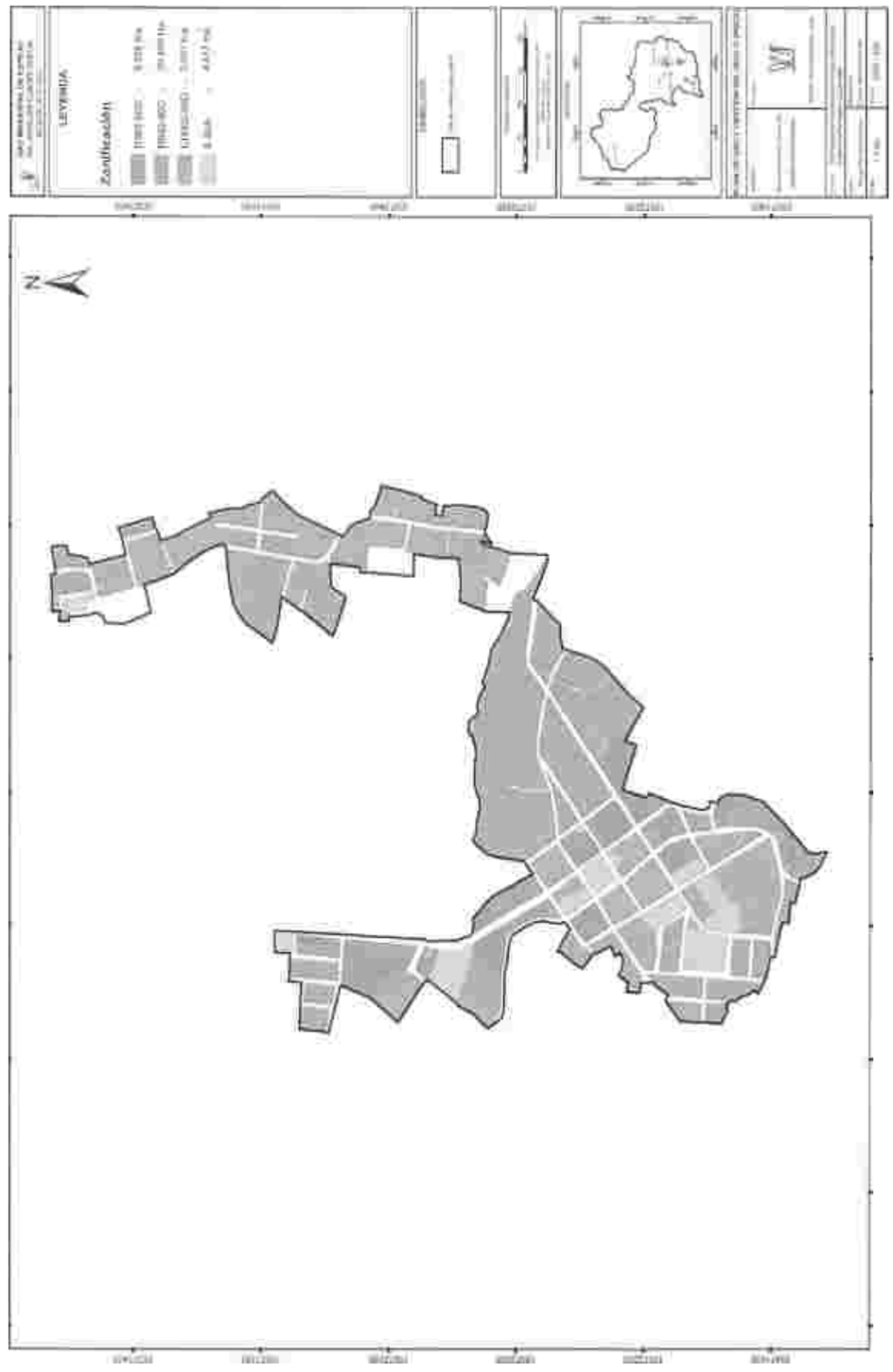


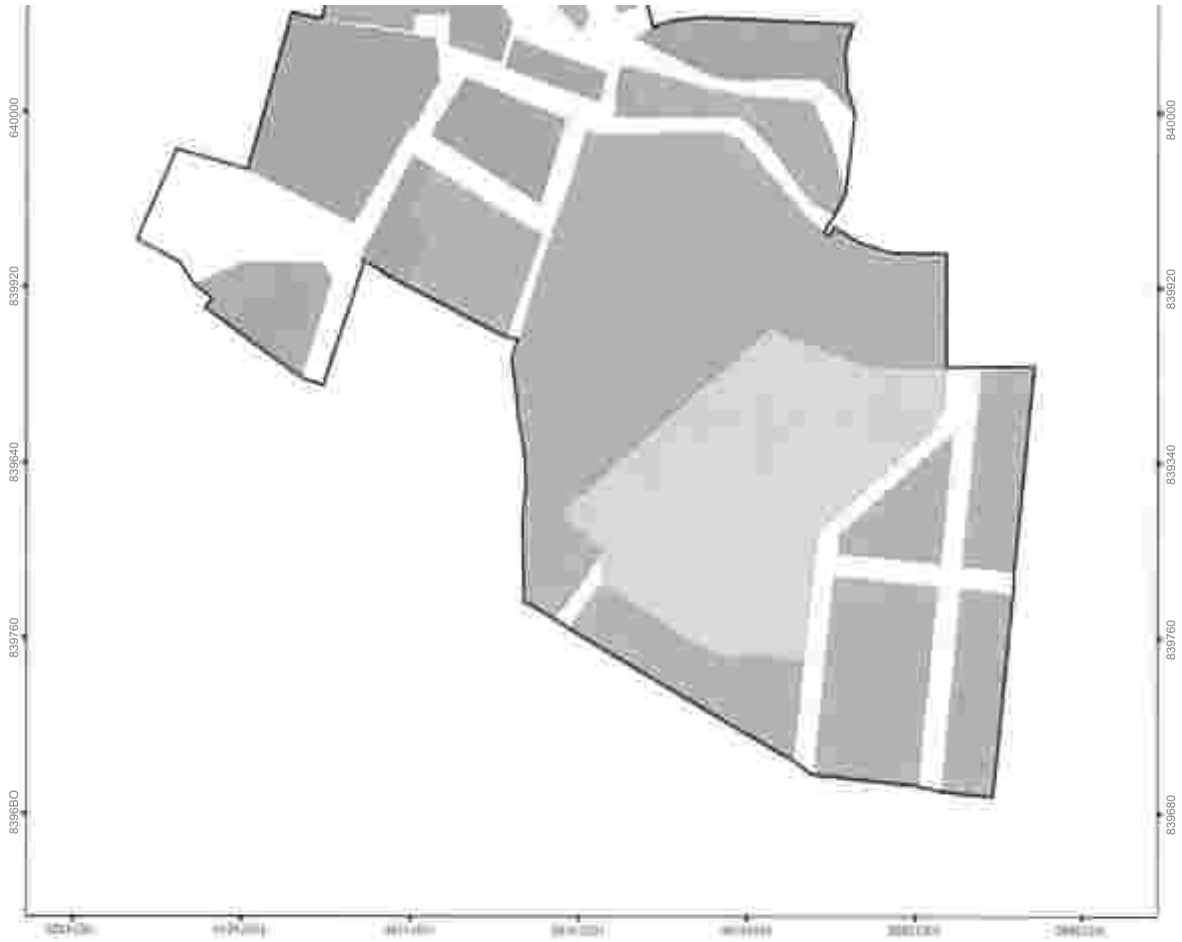
en

I en

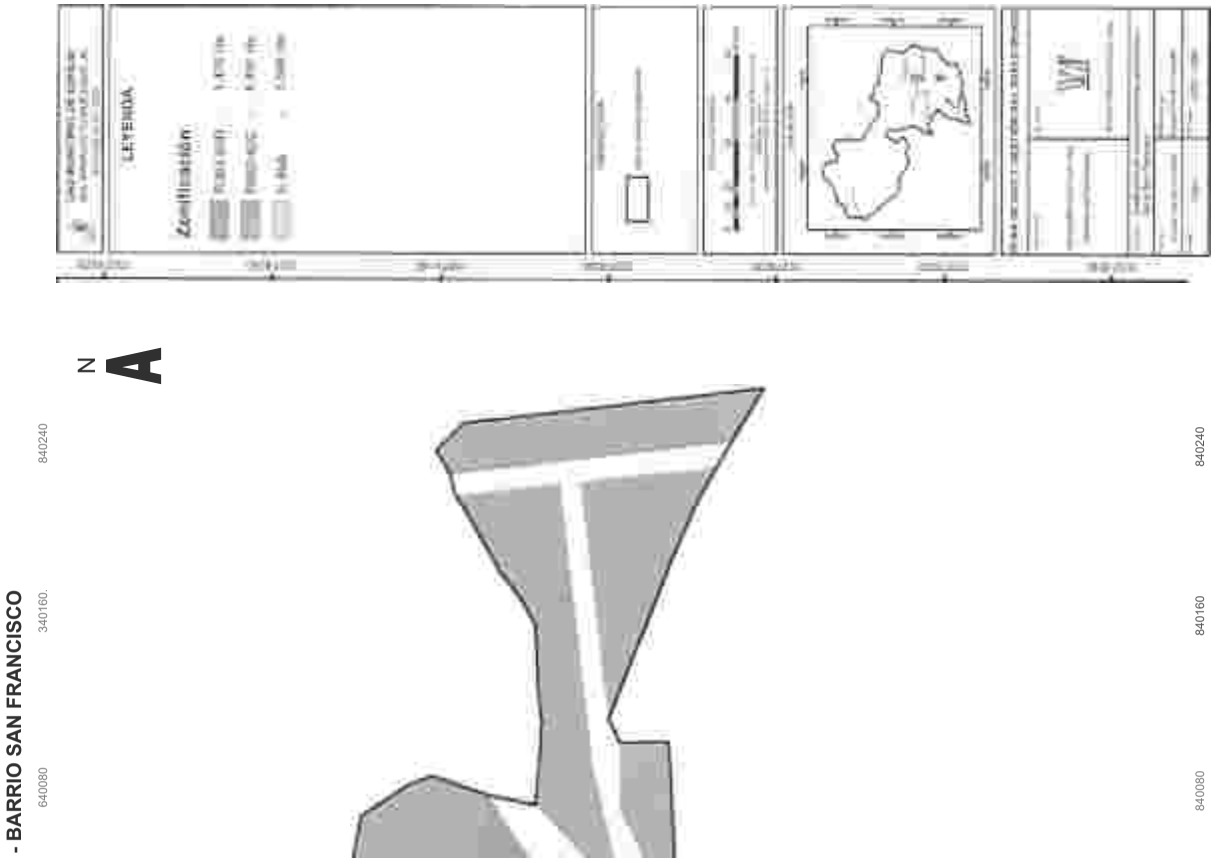


GAD MUNICIPAL DE ESPEJO
LEYENDA
Zonificación
R363-50D - 6.348 Ha
R542-40C - 33.121 Ha
CH302-50D - 1.768 Ha
H302-60D - 2.646 Ha
E-BOA 7.023 Ha
ESCALA GRAFICA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)





263


LEYENDA
Zonificación
N
- BARRIO SAN FRANCISCO
840240
340160.
640080
840240
840160
840080

I en

N

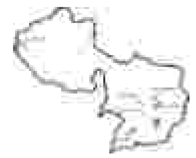
GAD MUNICIPAL DE ESPEJO
ING.ARNALDO CUACÉS OUELAL
ALCALDE £019 • 2023

Zonificación

R363-50D - 1.269Ha
R542-40C - 2.690Ha
E-80A - 0.373Ha

CZh

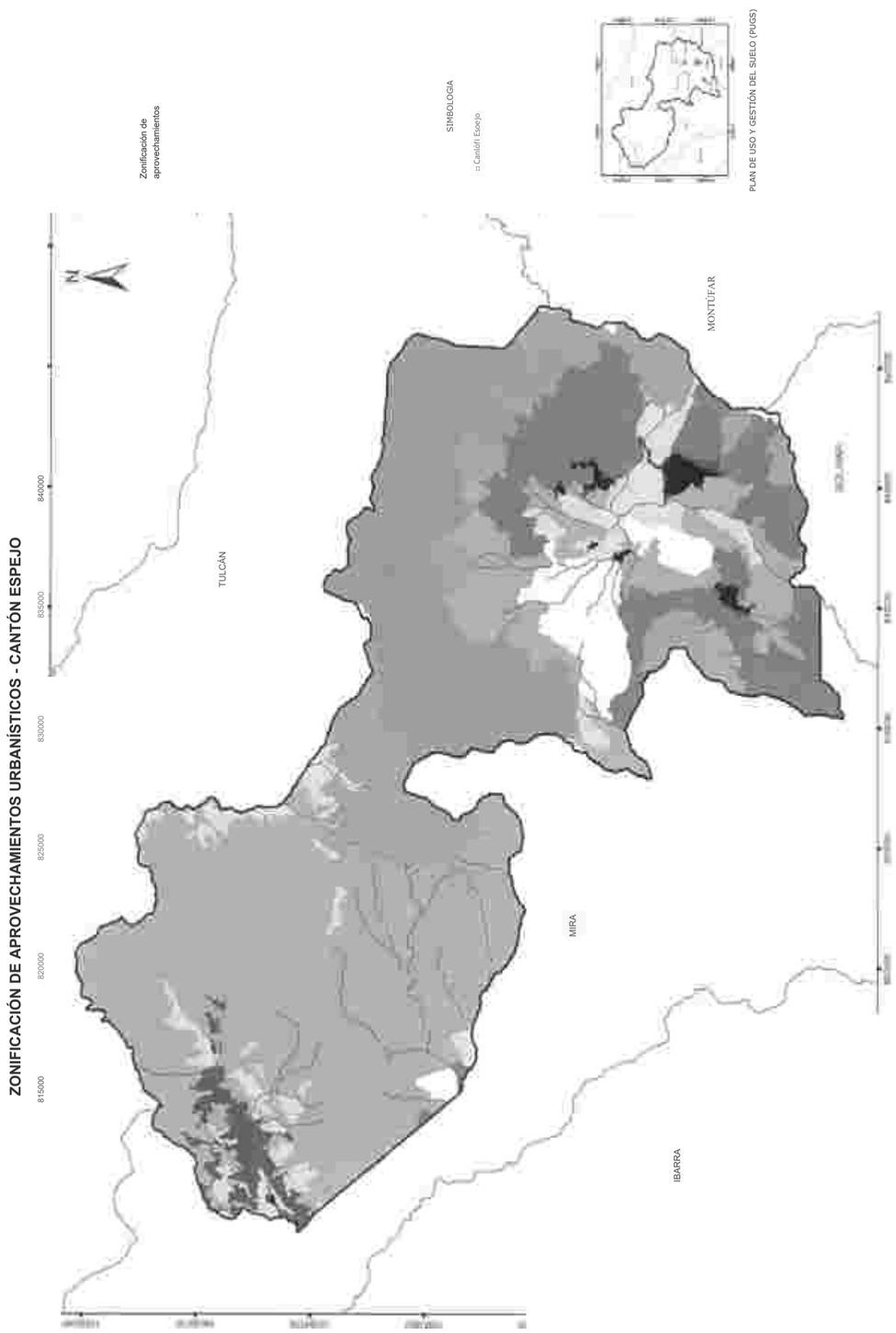
ESCALA GRAFICA
20 -0 00



PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

810080

ZONIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS - CABECERA CANTONAL EL ÁNGEL


ZONIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS - CANTÓN ESPEJO
Zonificación de aprovechamientos
SIMBOLOGIA
Cantón Espejo
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)
TULCÁN
MONTÚFAR
MIRA
IBARRA
N
830000
825000
820000
815000
840000
835000

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosea 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así eomo la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1° de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.