Edición Especial

Registro Oficial®
Órgano de la República del Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR

ORDENANZA QUE EXPIDE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, EN BASE A LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS NUEVOS OBJETIVOS Y METAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO NACIONAL 2021 - 2025

Año I - Nº 630 - 465 páginas
Quito, viernes 2 de diciembre de 2022

SECRETARIA GENERAL

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR EN BASE A LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS NUEVOS OBJETIVOS Y METAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO NACIONAL 2021 – 2025.

TABLA DE CONTENIDO

LIBRO I: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....

TÍTULO I: NORMAS GENERALES .....

CAPÍTULO I: DEFINICIÓN, OBJETIVO DE LA ORDENANZA, DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ARTICULACÍON DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN OPERATIVOS. .....

CAPÍTULO II: COMPONENTES DEL PDOT .....

CAPITULO III: DE LA REVISION, ACUTALIZACIÓN Y AJUSTES A LOS CONTENIDOS DEL PDOT. .....

TÍTULO II: VINCULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR.....

CAPITULO I: VINCULACIÓN ENTRE EL PDOT Y PUGS. .....

TÍTULO III: PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. .....

CAPITULO I: DE LA PARTICIPACION CIUDADANA Y LA APROBACIÓN DEL PDOT .....

TÍTULO IV: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL COMPLEMENTARIOS .....

CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMPLEMENTARIOS .....

TÍTULO V: DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. .....

CAPÍTULO I: VISIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL CANTÓN Y DIRECTRICES ESTRATEGICAS DE DESARROLLO.....

LIBRO II: PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO.....

TITULO I: GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ACRÓNIMOS .....

CAPITULO I: USO DE SUELO – LIMITES URBANOS.....

CAPÍTULO II:CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....

CAPÍTULO III: COMPONENTE URBANÍSTICO .....

SECCIÓN 1. DETERMINACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL .....

SECCIÓN 2. DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS .....

SECCIÓN 3. USOS DE SUELO .....

SECCIÓN 4. DEFINICION APROVECHAMIENTO URBANISTICO.....

SECCIÓN 5. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL CANTON MONTÚFAR .....

CAPÍTULO IV:USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ……..

CAPÍTULO V: SISTEMA VIAL.....

CAPÍTULO VI: PATRIMONIAL CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO...……

SECCIÓN 1.- DEFINICION, AMBITO Y JURISDICCION.....

SECCIÓN 2.- POLIGONOS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PP).....

SECCIÓN 3. PLANEAMIENTO ESPECÍFICO PARA EL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO DEL CANTÓN. .....

SECCIÓN 4. DE LAS LIMITACIONES EN LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO. .....

CAPÍTULO VII: CONSIDERACIONES ESPECIALES ……

SECCIÓN 1.- CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y CANALES DE RIEGO. .....

SECCIÓN 2.- USO Y MANEJO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES. .....

SECCIÓN 3. CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN, DEL PAISAJE Y DE ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES. .....

SECCIÓN 4.- ZONAS DE INTERÉS TURÍSTICO DEL CANTÓN MONTÚFAR. .....

SECCIÓN 5.- RIO SAN GABRIEL. .....

SECCIÓN 6.- GESTIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS. .....

TÍTULO II: NORMAS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO DE SUELO.....

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES TÉCNICAS GENERALES……

CAPÍTULO II: NORMATIVAS ESPECÍFICAS PARA USOS DE SUE…….

SECCIÓN 1. NORMATIVAS ESPECÍFICAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN GENERAL. .....

SECCIÓN 2. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE MOTOCICLETAS. .....

SECCIÓN 3. NORMATIVAS ESPECÍFICAS PARA ESTACIONES DE SERVICIO Y VENTA DE GLP.....

SECCIÓN 4. NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE USO INDUSTRIAL Y PARQUES INDUSTRIALES. .....

SECCIÓN 5. NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE USO DE EQUIPAMIENTO PARA CEMENTERIOS. .....

SECCIÓN 6. CONDICIONES GENERALES DE FUNCIONAMIENTO E IMPLANTACIÓN DE USO DE SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS Y NO TURÍSTICOS, DE DIVERSIÓN Y OTROS EN LOS QUE SE COMERCIALICEN ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS. .....

SECCIÓN 7. NORMA ESPECÍFICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE DE ANTENAS. .....

SECCIÓN 8. DISPOSICION DE RESIDUOS. .....

SECCIÓN 9. EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS. .....

SECCIÓN 10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CENTROS DE TOLERANCIA. .....

LIBRO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....

CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO…….

CAPÍTULO 2: INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS…….

CAPÍTULO 3: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO ……..

CAPÍTULO 4: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO ……..

LIBRO IV: NORMAS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES DE URBANISMO Y ARQUITECTURA .....

CAPÍTULO I: ARQUITECTURA Y URBANISMO ……..…

SECCIÓN 1. DEFINICIONES. .....

SECCIÓN 2. NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS.....

SECCIÓN 3. PRESENTACION DE PLANOS URBANO – ARQUITECTÓNICOS. .....

SECCIÓN 4. VIGENCIA DE LOS PROYECTOS URBANO – ARQUITECTÓNICOS. .....

CAPITULO II: FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIONES.....

SECCIÓN 1. DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES. .....

CAPITULO III: DE LAS LOTIZACIONES .....

SECCIÓN 1. DE LAS LOTIZACIONES.....

SECCIÓN 2. NORMA TECNICA.....

SECCIÓN 3. DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.....

SECCIÓN 4. DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS.....

CAPITULO IV: REESTRUCTURACION, UNIFICACION DE PREDIOS URBANOS Y RURALES……..

SECCIÓN 1. DE LAS REESTRUCTURACIONES Y UNIFICACIONES. ....

CAPITULO V: DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRICOLA.....

SECCIÓN 1. DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS. .....

CAPITULO VI: DE LAS URBANIZACIONES. …….

SECCIÓN 1. DE LAS GENERALIDADES. .....

SECCIÓN 2. DEL ANTEPROYECTO.....

SECCIÓN 3. ANALISIS DEL ANTEPROYECTO, CORRECCIONES Y RECOMENDACIONES. .....

SECCIÓN 4. DEL PROYECTO DEFINITIVO**.** .....

SECCIÓN 5. DE LAS NORMAS TECNICAS. .....

SECCIÓN 6. DE LAS VIAS. .....

SECCIÓN 7. DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**.**.....

SECCIÓN 8. DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.....

SECCIÓN 9. PORCENTAJE DE AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. .....

SECCIÓN 10. DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS.....

CAPITULO VII: DE LA VIVIENDA DE CARÁCTER SOCIAL……

SECCIÓN 1. DEL CUMPLIMIENTO.....

CAPITULOVIII: DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL ..... ……..

SECCIÓN 1. DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**.** .....

.....

SECCIÓN 2. REQUISITOS PARA APROBACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**.**.....

CAPITULO IX: DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION .....

SECCION 1. DE LOS PERMISOS.....

SECCIÓN 2. DE LOS PERMISOS DE TRABAJOS VARIOS.....

CAPITULOX: DE LOS INSTRUMENTOS, CONTRAVENCIONES-SANCIONES, DE LA DIRECCION TECNICA DE OBRA Y PROCEDIMIENTOS .....

SECCION 1. DE LOS INSTRUMENTOS.....

SECCION 2. DE LAS CONTRAVENSIONES Y SANCIONES. .....

SECCIÓN 3. DE LA DIRECCION TECNICA DE OBRA. .....

SECCIÓN 4. DEL PROCEDIMIENTO.....

LIBRO V: NORMAS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES DE URBANISMO .....

CAPITULO I: NORMAS GENERALES……

SECCIÓN 1. ASPECTOS GENERALES. .....

SECCION 2. ACCESIBILIDAD AL MEDIO FISICO. .....

SECCIÓN 3. DISEÑO VIAL PEATONAL. .....

SECCIÓN 4. DISEÑO VIAL.....

SECCIÓN 5. ÁREAS DE PROTECCIÓN. .....

SECCIÓN 6. REDES DE INFRAESTRUCTURA. .....

SECCIÓN 7. ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO. .....

SECCIÓN 8. SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO. .....

CAPITULO II: NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA……..

SECCIÓN 1. DIMENSIONES DE LOCALES. .....

SECCIÓN 2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES.....

SECCIÓN 3. CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES. .....

SECCIÓN 4. ACCESOS Y SALIDAS.....

SECCIÓN 5. PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS. .....

SECCIÓN 6. CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES**.**.....

CAPITULO III: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN …….

SECCIÓN 1. EDIFICACIONES DE VIVIENDA. .....

SECCIÓN 2. EDIFICIOS DE COMERCIOS.....

SECCION 3. EDIFCIOS DE OFICINAS.....

SECCION 4. CENTROS DE DIVERSIÓN**.** .....

SECCION 5. EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO.....

SECCION 6. SALA DE ESPECTÁCULOS. .....

SECCIÓN 7. EDIFICIOS PARA ESPECTACULOS DEPORTIVOS.....

SECCIÓN 8. IMPLANTACION INDUSTRIAL. .....

SECCION 9. NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES. .....

SECCIÓN 10. NORMAS DE ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.....

SECCIÓN 11. ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS ESTACIONAMIENTOS.....

ANEXOS.....

DISPOSICIONES GENERALES ……

DISPOSICIONES TRANSITORIAS ……
DISPOSICIÓN DEROGATORIA …….
DISPOSICIÓN FINAL ……

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE BIÓTICO. .....

Tabla 2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE ECONÓMICO PRODUCTIVO.....

Tabla 3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE SOCIO CULTURAL.....

Tabla 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ENERGÍA, MOVILIDAD Y TELECOMUNICACIONES.....

Tabla 5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL.....

Tabla 6. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO .....

Tabla 7. SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL .....

Tabla 8. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CIUDAD DE SAN GABRIEL

Tabla 9. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL CRISTÓBAL COLÓN .....

Tabla 10. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL CHITÁN DE NAVARRETES.....

Tabla 11. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL FERNÁNDEZ SALVADOR .....

Tabla 12. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL PIARTAL.....

Tabla 13. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL LA PAZ.....

Tabla 14.TABLA DE TRATAMIENTOS DEL SUELO RURAL DE MONTÚFAR. .....

Tabla 15. USO DE SUELO GENERAL.....

Tabla 16. USO DE SUELO RESIDENCIAL .....

Tabla 17. USO DE SUELO INDUSTRIAL .....

Tabla 18. USOS DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS .....

Tabla 19.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN .....

Tabla 20.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE CULTURA.....

Tabla 21.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE SALUD .....

Tabla 22.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL.....

Tabla 23.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS.....

Tabla 24.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS RELIGIOSOS .....

Tabla 25.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD.....

Tabla 26.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....

Tabla 27. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS FUNERARIOS.....

Tabla 28.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE.....

Tabla 29.NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTO DE INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA.....

Tabla 30. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTO ESPECIAL .....

Tabla 31. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTO DE APROVISIONAMIENTO.....

Tabla 32. USO DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA .....

Tabla 33. USO DE SUELO DE RIESGOS NATURALES.....

Tabla 34.USO DE SUELO DE PROTECCIÓN A PATRIMONIO CULTURAL..

Tabla 35. TABLA DE USO DE RECURSOS NATURALES .....

Tabla 36. USO DE SUELO AGRÍCOLA RESIDENCIAL .....

Tabla 37.USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS .....

Tabla 38.USO DE SUELO SERVICIOS TURÍSTICOS .....

Tabla 39. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE USOS DE SUELO SERVICIOS TURÍSTICOS.....

Tabla 40. USO DE SUELO DE DERECHO DE VÍA .....

Tabla 41. USO DE SUELO DE GLP .....

Tabla 42. USO DE SUELO INFRAESTRUCTURA DE RIEGO .....

Tabla 43. USO DE SUELO DE ENTRETENIMIENTO .....

Tabla 44.USOS PRINCIPALES PARA LA CABECERA CANTONAL DE MONTÚFAR. .....

Tabla 45.USO PRINCIPAL PARA LA CABECERA PARROQUIAL DE CRISTÓBAL COLÓN .....

Tabla 46. TABLA DE USO PARA LA CABECERA PARROQUIAL DE CHITÁN DE NAVARRETES. .....

Tabla 47.USO PARA LA CABECERA PARROQUIAL Y CENTROS POBLADOS DE FERNÁNDEZ SALVADOR .....

Tabla 48.TABLA DE USO PARA LA CABECERA PARROQUIAL Y CENTROS POBLADOS DE PIARTAL .....

Tabla 49.TABLA DE USO PARA LA CABECERA PARROQUIAL Y CENTROS POBLADOS DE LA PAZ .....

Tabla 50. TABLA DE APROVECHAMIENTO RURAL .....

Tabla 51. ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA VÍAS .....

Tabla 52. PREDIOS AFECTADOS POR EL PLAN VIAL.....

Tabla 53. DERECHO DE VÍA DEFINIDOS PARA VÍAS EXPRESAS DEL CANTÓN MONTÚFAR .....

Tabla 54. RECURSOS NATURALES RENOVABLES.....

Tabla 55. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES .....

Tabla 56. PROTECCIÓN ECOLÓGICA .....

Tabla 57. RIESGOS NATURALES.....

Tabla 58.CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS .....

Tabla 59. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....

Tabla 60.DIMENSIONES LÁMINAS PLANOS URBANO-ARQUITECTÓNICOS .....

Tabla 61.DIMENSIONES LÁMINAS PLANOS TOPOGRÁFICOS .....

Tabla 62. Escalas .....

Tabla 63. TIEMPOS DE CADA TRÁMITE .....

Tabla 64. DIMENSIONES MÍNIMAS .....

Tabla 65.NÚMERO MAXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL .....

Tabla 66. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS.....

Tabla 67. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS.....

Tabla 68. RADIOS MÍNIMOS DE REDONDELES .....

Tabla 69. ÁREAS DE PROTECCIÓN.....

Tabla 70. CAUDAL DE INCENDIO.....

Tabla 71.VELOCIDAD MÍNIMA DE LOS CONDUCTOS PARA CAUDAL SANITARIO .....

Tabla 72. DIMENSIONES DE MOJONES.....

Tabla 73. DIMENSIONES MÍNIMAS Y MÁXIMAS. .....

Tabla 74. DIMENSIONES DE LAS ESCALERAS .....

Tabla 75.DIMENSIONES DE LAS ESCALERAS PARA EDIFICIOS Y OFICINAS .....

Tabla 76. DIMENSIONES DE RAMPAS.....

Tabla 77. CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES ..

Tabla 78.NORMAS DE INSTALACIONES SANITARIAS, ELÉCTRICAS Y ESPECIALES .....

Tabla 79.NÚMERO MÍNIMO DE SALIDAS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS. .....

Tabla 80. PIEZAS SANITARIAS EN LOCALES INDUSTRIALES .....

Tabla 81. ÍNDICES MÍNIMOS DE CÁLCULO .....

Tabla 82.DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO .....

Tabla 83.DIMENSIONES PARA ESTACIONAMIENTO POR TIPO DE VEHICULOS PESADOS (en metros) .....

Tabla 84.PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO SAN GABRIEL .....

Tabla 85.PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO CRISTÓBAL COLÓN.....

Tabla 86.PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARROQUIA CHITÁN DE NAVARRETES.....

Tabla 87.PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARROQUIA FERNÁNDEZ SALVADOR .....

Tabla 88.PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARROQUIA PIARTAL.....

Tabla 89.PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARROQUIA LA PAZ.....

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL.

Anexo 2: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CRISTÓBAL COLÓN. .....

Anexo 3: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHITÁN DE NAVARRETES.....

Anexo 4: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE FERNÁNDEZ SALVADOR .....

Anexo 5: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE PIARTAL.....

Anexo 6: AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE LA PAZ .....

Anexo 7: MAPAS DE SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO .....

Anexo 8: MAPA DE SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN MONTÚFAR .....

Anexo 9*:* MAPAS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS.....

Anexo 10: MAPA DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO RURAL DEL CANTÓN .....

Anexo 11: TABLAS DE APROVECHAMIENTO .....

Anexo 12: MATRIZ DE ALINEACIÓN PDOT CON PND 2021-2025……

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Administración, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras

Conforme al artículo 238 de la Constitución, los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los GADS 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.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los GADS municipales, las que según dispone el artículo 260, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa

participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la emergencia a través de una real planificación territorial bajo los términos dispuestos por el régimen de desarrollo de la Constitución con el análisis y respuesta a los cinco componentes del sistema territorial recogidos por el PDOT garantizando, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma prospectiva hasta tanto se supere la pandemia.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo en el Artículo 27 manda que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. Por lo tanto, es necesario que se dé cumplimiento a este mandato por lo que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial ha elaborado el Plan de Uso Y Gestión de Suelo del Cantón Montúfar en el marco de la actualización del PDOT. El Plan de Uso y Gestión del Suelo al ser un instrumento de planeamiento urbanístico contenido en el PDOT responde al proceso de ordenamiento territorial definido en el modelo territorial deseado.

Al ser uno de los objetivos del régimen de desarrollo, promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre las distintas actividades que se generan en el Cantón, y que coadyuven a la unidad del Estado, es necesario incorporar las normas sobre la alineación de los Objetivos Estratégicos del PDOT del Cantón Montúfar con el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, Plan de Creación de Oportunidades.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRAIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece los deberes primordiales del Estado entre los que se indica: artículo 3, numeral 5, “Planificar el desarrollo nacional,

erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir."

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, 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 artículo 375 de la 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 la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (…) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos";

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

Que, el artículo 415 de la Constitución señala que el "Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento

territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes."

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

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

Que, 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 gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (……)";

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 tradicionalmente 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 el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo, en sus artículos 1,2,3,4,5, proceso administrativo 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.- "El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:

Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo.

El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes;

Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

La solicitud del cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, será realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente en razón de su territorio, presentará por escrito en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, será dirigida al titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

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 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 artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los 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 Concejo, 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 local;

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. Participar en 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 presupuestaria 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 intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, 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."

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 climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales."

Que, el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas en el Artículo 49, determina: "Preeminencia de la producción y mano de obra nacionales.- Las entidades, sujetas al 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 los 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 los 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 los 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 lineamientos 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, 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 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: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.";

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

Que, el artículo 15 del 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 el 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 las 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 la atribución que le confiere el literal b) del 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, mediante Decreto Ejecutivo N° 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República, declara el estado de Excepción por calamidad pública en todo el 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 artículo 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, el artículo 8 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, referido a la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial reza que: "Los Planes de Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: (….) c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre".

Que, el artículo 30 del Código Civil, expresa que: "Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.".

Que, el Presidente de la República emite el Decreto Ejecutivo N° 1017, del 16 de marzo de 2020, en el que de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 1 reza que: "DECLÁRASE el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID – 19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que".

Que, el artículo 3, ibídem, referido a: "Suspender el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión".

Que, el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 1017, reza que: "Emítase por parte de todas las funciones del Estado y otros organismos establecidos en la Constitución de la República del

ecuador, las resoluciones que se consideren necesarias para que proceda a la suspensión de términos y plazos a las que haya lugar, en procesos judiciales y administrativos; y, de igual forma, en procesos alternativos de solución de conflictos; a fin de precautelar la salud pública, el orden y la seguridad, en el marco de las garantías del debido proceso, ante la presente calamidad doméstica pública".

Que, el artículo 13 ibídem, expresa que: "El Estado de excepción regirá durante sesenta días a partir de la suscripción de este Decreto Ejecutivo.

Que, el artículo 14 ibídem reza que: "El estado de excepción regirá durante treinta días a partir de la suscripción de este Decreto Ejecutivo".

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, con fecha 22 de marzo del 2018, se expide la ordenanza sustitutiva que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, ha realizado todos los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar; y que, como producto de la pandemia COVID – 19, se encuentra trabajando en las Estrategias POST PANDEMIA y REACTIVACIÓN ECONÓMICA, para reajustar tanto el PDOT como el PUGS, con el fin de que, una vez terminado, se haga conocer estos instrumentos de planificación a la sociedad civil, para su aprobación.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación mediante Resolución No. 001-2021, con fecha 25 de marzo del 2021, aprobó los procedimientos y avances que tiene el PDOT, y motivó su complementación, por mayoría absoluta.

Que, con fecha 13 de septiembre del año dos mil veintiuno se aprobó la Ordenanza Reformatoria para la aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial y elaboración del Plan de Uso y Gestión del suelo bajo registro oficial Nº 1728 el 28 de octubre del 2021.

Que, el artículo 5 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: "La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en su calidad de ente rector de la planificación nacional y el ordenamiento territorial, y como ente estratégico del país, emitirá directrices y normas para la formulación, articulación coordinación y coherencia de los instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial, de manera que se asegure la

coordinación de las intervenciones planificadas del Estado en el territorio, así como la verificación de la articulación entre los diferentes sectores y niveles de gobierno. Estos lineamientos y normas son de obligatorio cumplimiento para las entidades establecidas en el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en las diferentes instancias de planificación";

Que, el artículo 10 ibídem, dispone: "Una vez aprobado el Plan Nacional de Desarrollo, los consejos sectoriales y los consejos locales de planificación deberán actualizar su planificación a través de las instancias correspondientes. Para el efecto la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, emitirá la norma y directrices metodológicas correspondientes, definirá los plazos a los cuales deben sujetarse las entidades públicas y coordinará y acompañará a este proceso ";

Que, el artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 371 de 19 de abril de 2018 declaró como política pública del Gobierno Nacional la adopción de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible orientada al cumplimiento de sus objetivos y metas en el marco de la alineación a la planificación y desarrollo nacional. Asimismo, el número 1 del artículo 3 señala que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa deberá "garantizar la alineación de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible con los instrumentos de planificación, en coordinación con las entidades de la Administración Pública y diferentes niveles de gobierno";

Que, la letra a) del artículo 8 de la Resolución No. 002-CNC-2017, de 15 de mayo de 2017, mediante la cual se aprobó la metodología para la aplicación del criterio de cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y de los planes de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado, dispone: "Para la aplicación del índice de Cumplimiento de Metas, los gobiernos autónomos descentralizados deberán reportar al ente rector de la planificación nacional la siguiente información, validada y verificable: (…) a) Todos los objetivos estratégicos y metas de resultados definidas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, aprobado y vigente, vinculadas a la planificación nacional y a las competencias exclusivas por nivel de gobierno (…)";

Que, el artículo 11 ibídem, señala: "El ente rector de la planificación nacional será el encargado de revisar la información ingresada por los gobiernos autónomos descentralizados al Módulo de Cumplimiento de Metas del Sistema de Información para los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de generar las alertas correspondientes, mismas que serán socializadas a los gobiernos autónomos descentralizados, a fin de que se realicen las correcciones que correspondan ";

Que, mediante Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, de 30 de octubre de 2019, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo emitió la "Norma técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados", la misma que en el número 2 del artículo 3 señala: "En los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente: (…) 2. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno (…)";

Que, el artículo 3 ibídem, prevé: "En los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente: (…) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno";

Que, mediante Resolución No. 002-2021-CNP, de 20 de septiembre de 2021, el Consejo Nacional de Planificación conoció y aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, en su integridad y contenidos; Que, el artículo 2 ibídem, resuelve: "Disponer a la Secretaría Nacional de Planificación que, de conformidad al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y su Reglamento, emita las directrices y/o instrumentos necesarios con el fin de que la gestión pública, sus planes y/o proyectos a nivel nacional y territorial, estén alineados con el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025";

Que, mediante informe técnico Nro. INF-SNP-SPN-DPT-004 de 10 de noviembre de 2021, revisado por el Director de Planificación Territorial, se justifica la emisión de "Directrices para la alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025";

Que, mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A del 19 de noviembre del 2021 se expiden las "Directrices para la alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025";

Que, el Art. 4 IBIDEM, referido a la propuesta de alineación de objetivos y metas, determina que: Los gobiernos autónomos descentralizados deberán alinear los objetivos estratégicos y metas de sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial con los objetivos y metas

definidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025. Para ello, las unidades o áreas responsables de la elaboración y ejecución de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán revisar el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 y hacer la propuesta de alineación conforme el instrumento diseñado para el efecto.

Que, en el Art. 6 del Acuerdo N° SNP-SNP-2021-0010-A, referido a la aprobación de la alineación de objetivos y metas, establece que: La propuesta de alineación, así como el informe favorable serán remitidos al órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado para su aprobación y finalización del proceso, mediante la emisión de la ordenanza correspondiente.

Que, es necesario incorporar al final del articulado establecido para el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT, las normas sobre la alineación de los Objetivos Estratégicos del PDOT del Cantón Montúfar, con el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, Plan de Creación de Oportunidades.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación mediante Resolución No. 001-2022, con fecha 13 de enero del 2022, aprobó los procedimientos y cambios efectuados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del cantón Montúfar, y emitió su Resolución Favorable por mayoría absoluta.

Que, con fecha 22 de marzo del 2018, se expide la Ordenanza Sustitutiva que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 7, 57 letra a), 295 y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren la Constitución y la Ley;

Expide:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR EN BASE A LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS NUEVOS OBJETIVOS Y METAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO NACIONAL 2021 – 2025.

LIBRO I: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÍTULO I: NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIÓN, OBJETIVO DE LA ORDENANZA, DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ARTICULACÍON DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN OPERATIVOS.

Art.-1. **Definición:** El Plan de Desarrollo del cantón Montúfar constituye el instrumento director para el desarrollo y el ordenamiento del territorio cantonal, para lo cual establece las orientaciones de planificación y gestión.

Art.-2. **Contenido**: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, contiene: el Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión. Determina los lineamientos de política y las intervenciones principales relacionadas con el uso de suelo en el cantón, las áreas de protección ambiental, la infraestructura básica, los equipamientos de uso público, el transporte y vialidad, la vivienda, las áreas históricas patrimoniales, las áreas verdes y recreativas; así como la identificación de proyectos cantonales de carácter estratégico.

Art.-3. **Objetivo**: El Plan de Desarrollo tiene como propósito fundamental dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano (parroquias urbanas y rurales) y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde a la situación de emergencia general en el país y realidades territoriales conforme a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, por lo que se incorporan en el diagnóstico, en la propuesta y en el modelo de gestión las variables de la emergencia, los riesgos y las vulnerabilidades a los que está expuesta la población, instituciones, y sistemas de soporte en el territorio.

Regular el uso del suelo, como un conjunto y tipo de actividades que son afectadas por la emergencia mundial y nacional para lo cual se tomará como referencia la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Regular la ocupación del suelo (forma, derecho superficie, frecuencia de uso, tiempo horas/día permanencia/año), capacidad habitacional, número de habitantes/ área, densidad

edificada e índice de edificabilidad, número y tipo de personas, condiciones socio económicas, culturales, discapacidad, género, generacional, interculturalidad, movilidad).

Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, trasformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas.

CAPÍTULO II:

COMPONENTES DEL PDOT

Art.-4. Componentes Del Plan De Desarrollo: Los principales instrumentos para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Desarrollo son: La presente ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo; el Sistema de Objetivos y Estrategias; El Modelo Territorial Objetivo, los Programas y Proyectos.

Dichos instrumentos constan en los documentos anexos que forman parte de la presente Ordenanza.

Art.-5. Ámbito de Aplicación Del Plan: La presente Ordenanza tiene vigencia en todo el territorio del cantón Montúfar que incluye tantos las áreas urbanas como rurales, conforme lo previsto en el COOTAD. El desarrollo físico, el uso y ocupación de suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en ese Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en los demás instrumentos que lo complementan.

Art.-6. Declaración De Interés Público o Social: Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de ordenamiento, planificación y gestión del territorio previstas en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del cantón Montúfar, en concordancia con el Artículo 116 del COOTAD. Todas las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio cantonal o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de sus componentes o instrumentos principales y complementarios, y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades municipales correspondientes.

CAPITULO III:

DE LA REVISION, ACUTALIZACIÓN Y AJUSTES A LOS CONTENIDOS DEL PDOT.

Art.-7. Duración. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar, fue elaborado con proyección hasta el año 2031.

Como parte del plan de desarrollo y ordenamiento territorial se proyecta un modelo territorial hasta el 2031 y para aportar al cumplimiento de este, las metas e indicadores se rigen al período 2020 - 2023.

Art.-8. Evaluación.- La evaluación del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial será continua y permanente por parte de todas las entidades de la administración municipal, para el efecto, de manera anual la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial procesará las observaciones institucionales y/o ciudadanas, relacionadas con la aplicación y ejecución del Plan, las mismas que serán recopiladas, sistematizadas y puestas en conocimiento del Sr. Alcalde y el Concejo Municipal para la toma de decisiones correspondientes. Así como proceder a informarán a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas.

Art.-9. Revisión: El Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial será obligatoriamente revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas;

Art.-10. Revisión De Excepción: Excepcionalmente el Plan podrá ser revisado antes de los plazos previstos en la presente ordenanza, por las siguientes razones:

a- Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones demográficas;

b- Cuando exista la necesidad de ejecutar macro proyectos que generen impactos sobre el ordenamiento previsto;

c- Cuando situaciones producidas por fenómenos naturales o antrópicos, alteren las previsiones establecidas en el Plan.

d- Cuando los cambios en la Normativa Orgánica Nacional lo requieran.

Art.-11. Componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Incorpórese dentro de los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente los siguientes programas y proyectos en el marco de la emergencia COVID19:

- COMPONENTE BIOFISICO
- COMPONENTE ECONOMICO PRODUCTIVO
- COMPONENTE SOCIO CULTURAL
- COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ENERGÍA, MOVILIDAD Y TELECOMUNICACIONES
- COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL

Art.-12. Principios del Plan de Ordenamiento Territorial. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, para la planificación y desarrollo del cantón se regirá por los principios establecidos en el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

a) Unidad territorial
b) Solidaridad
c) Coordinación y corresponsabilidad
d) Subsidiariedad
e) Complementariedad
f) Equidad interterritorial
g) Participación ciudadana.
h) Sustentabilidad del desarrollo
i) Ajuste a los principios que constan en el artículo 5 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

Art.-13. Articulación del PDOT con el presupuesto del GAD Municipal de Montúfar y los demás niveles de gobierno. Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el PDOT deberán guardar concordancia con el presupuesto del GAD Municipal de Montúfar y los demás niveles de gobierno, conforme lo establece el artículo 245 del COOTAD.

Las inversiones presupuestarias del GAD Municipal de Montúfar se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme lo establece el artículo 215 del COOTAD.

Art.-14. Prioridad del Gasto Social. - El GAD Municipal de Montúfar a fin de continuar impulsando el buen vivir de la jurisdicción cantonal priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando la debida continuidad a fin de cumplir con las metas y objetivos del plan de ordenamiento territorial del cantón Montúfar y en base a las evaluaciones periódicas que se realicen

TÍTULO II: VINCULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR.

CAPITULO I: VINCULACIÓN ENTRE EL PDOT Y PUGS.

Art.-15. Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada y la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, el GAD Municipal De Montúfar deberá observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;
b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de Paris, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III);
c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda.
d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción; y las resoluciones emitidas por el COE Nacional en el marco de la emergencia nacional sanitaria.
e) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias; entre otros.
f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provincial, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
g) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio;
h) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
j) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT.

Art.-16. Vinculación del PUGS con el PDOT .- El plan de uso y gestión del suelo responde a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial PDOT, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, del cantón; manteniendo relación directa con el PDOT y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores.

TÍTULO III: PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

CAPITULO I: DE LA PARTICIPACION CIUDADANA Y LA APROBACIÓN DEL PDOT

Art.-17. De la participación ciudadana. - La Instancia Técnica Municipal de Planificación, previo al inicio de formulación del PUGS, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón.

Durante el proceso de formulación y ajuste del PUGS, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso.

Todos los talleres y reuniones de participación que se realicen con los actores al menos deberán contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del PDOT que será presentado oportunamente al Concejo Cantonal de Planificación.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal de Planificación al Concejo Cantonal de Planificación Municipal o Metropolitano.

Durante el proceso de formulación e implementación de los instrumentos de planificación territorial los actores serán organizados en mesas técnicas temáticas territoriales siguiendo la estructura del modelo territorial del PDOT y modelo de gestión, para su respectiva participación en talleres o espacios adicionales que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso, se puede utilizar de forma organizada procesos telemáticos o medios electrónicos, redes sociales disponibles.

Toda la participación social que se realice deberá contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material video gráfico y fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del PDOT que será presentado oportunamente al Consejo Cantonal de Planificación.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal de Planificación al Concejo Cantonal de Planificación Municipal.

La Dirección de Desarrollo Social correspondiente del GAD Municipal De Montúfar creará la gaceta informativa a través de la cual se comunicará sobre las decisiones estratégicas de desarrollo adoptadas para su publicación y difusión ya sea por medios impresos o telemáticos.

Art.-18. Mapeo de actores por objetivos y competencias. - Para el mapeo de actores, a estos se los estructurará en función de sus competencias, rol u objetivos que cumplen en el sistema territorial, distribuyéndoselos en tres sectores.

a) Primer sector: La administración del estado desconcentrada y descentralizada que opera en el cantón.
b) Segundo sector: La sociedad civil generadora de rentabilidad económica (considerados del emprendimiento o emprendedor de los tres sectores de la economía y economía popular y solidaria los sectores financieros, hasta los grandes empresarios).
c) Tercer sector: La sociedad civil que sin ser públicos ni tener ánimo de lucro realizan acciones, proyectos o defienden intereses colectivos de cualquier tipo o sociales generan rentabilidad social (están involucrados las organizaciones sociales, ONGs, Academia, Filántropos, figuras Ilustres, Activistas, Influencers, exalumnos etc. todos aquellos agentes individuales o colectivos que generan valor social).

Un actor de cualquiera de los tres sectores no puede participar en uno o dos a la vez bajo la misma condición o título que lo acredita, para hacerlo tendrá que generar las condiciones que acreditan a cada sector; ejemplo un actor financiero del segundo sector que quiera participar con procesos del tercer sector requerirá estructurar una ONG para hacerlo.

Art.-19. Mapeo de actores por el rol que cumplen en la cadena de valor territorial. Los actores estarán también estructurados por el rol que cumplen en la cadena valor dentro de cada uno de los tres sectores:

a) Actores asesores: Actores dadas sus funcione en el sector que se ubiquen cumplen esta condición. Permiten fortalecer las acciones en los procesos de gestión del ciclo de planificación colaborando de los instrumentos de planificación.
b) Actores agregadores de valor: Aquellos actores que por sus funciones y actividades que cumplen en la sociedad generan valor agregado, con los que se puede interactuar mediante acción colaborativa, complementaria, asociatividad pública o privada permiten mancomunar esfuerzos para alcanzar los fines del MTD.

c) Actores de Apoyo: Son todos aquellos actores colaborativos que con sus acciones apoyan al logro de los objetivos planteados.
d) Actores de facilitación de servicios: Son todos aquellos actores que brindan servicios públicos o privados coadyuvantes al logro de las acciones o cumplimiento de los objetivos planteados, estos actores por su condición ya se ubican en el segundo sector.

Art.-20. De la conformación del Consejo Cantonal de Planificación. - Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 numeral 3 del COPYFP, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente. Complementariamente, los tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, serán designados por la máxima autoridad del ejecutivo local, perteneciendo cada uno de ellos a:

(1) un técnico de la Instancia técnica municipal o encargada de la gestión de riesgos o similares; (1) un técnico de la Instancia técnica municipal o encargada de la gestión de urbanismo y/o aprobación de edificaciones; y (1) un técnico de la Instancia técnica municipal o encargada de la gestión ambiental.

Art.-21. Participación del Consejo Cantonal de Planificación.- La Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del Plan, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases de acuerdo con la metodología que se presente.

Art.-22. Procedimiento de aprobación del Consejo Cantonal de Planificación de los instrumentos de planificación PDOT.- Además de los términos establecidos en la ley, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación los instrumentos de planificación PDOT con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo.

El Consejo Cantonal de Planificación deberá discutir al menos en una oport en pleno los contenidos del expediente de formulación y/o actualización de los instrumentos de planificación PDOT, y dejar por sentada un acta con los resultados generados de dicha reunión. Las reuniones podrán ser concurrentes con las de discusión de los contenidos del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Si existieren observaciones y ajustes a realizar a los contenidos de los instrumentos de planificación PDOT discutido, la Instancia Técnica Municipal de Planificación deberá

actualizar los expedientes del PDOT, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica.

Art.-23. Resolución del Consejo Cantonal de Planificación. El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una "Resolución Favorable", toda vez que se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación con sus contenidos del PDOT.

Art.-24. De la aprobación del PDOT por parte del Concejo Municipal.- Para la aprobación del PDOT o sus instrumentos complementarios por parte del Concejo Municipal, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación:

a) Expediente completo de formulación y/o actualización del PDOT validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir las documentaciones referentes a las observaciones de los GAD parroquiales a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía.
b) Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación
c) Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente al PDOT.
d) Una vez discutidos los contenidos de los instrumentos de planificación PDOT, el Concejo Municipal deberá aprobar en una sola ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente, Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS.

TÍTULO IV: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL COMPLEMENTARIOS

CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMPLEMENTARIOS

Art.-25. Instrumentos de ordenamiento territorial. - Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial los instrumentos de ordenamiento territorial concordante con el Artículo 12 de la LOOTUGS son:

1) Instrumentos de planificación supranacional. En el marco de la integración latinoamericana e inserción estratégica internacional, el ente rector de la planificación

nacional, en coordinación con el rector de políticas de relaciones exteriores, establecerá planes fronterizos, binacionales, regionales, y los demás que considere pertinentes.

2) Instrumentos del nivel nacional. Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el Gobierno Central.
3) Instrumentos de los niveles regionales, provinciales, cantonales, parroquiales rurales y regímenes especiales. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regionales, provinciales, cantonales, parroquiales rurales y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias.

Art.-26. Planes complementarios de ordenamiento territorial. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación, municipal que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas Artículo -13 de la LOOTUGS.

Para detallar y territorializar el modelo territorial deseado y sus objetivos propuestos con los programas y proyectos estructurantes por cada componente territorial, las unidades administrativas competenciales deberán elaborar, actualizar y ejecutar los siguientes planes:

Art.-27. Planes complementarios específicos referidos a las competencias del GAD Municipal De Montúfar. El GAD Municipal de Montúfar deberá contar básicamente con los siguientes instrumentos de planificación territorial complementarios mínimos.

a) Plan integral de gestión ambiental y control de la contaminación del cantón
b) Plan de desarrollo económico del cantón
c) Plan de promoción turística del cantón
d) Plan para la gestión del patrimonio material del cantón
e) Plan para el desarrollo y promoción de la cultura, el patrimonio inmaterial y etnográfico del cantón.

Art.-28. Planes complementarios territoriales relacionados con zonas específicas del cantón.- El modelo territorial deseado MTD contempla cuatro zonas de planificación, para detallar la territorialización de los objetivos propuestos y plan de acción propuesto en el PDOT teniendo como objetivo la revalorización, revitalación del suelo la promoción del desarrollo rural integral, potenciar el desarrollo endógeno, el policentrismo de los núcleos

urbanos y avanzar hacia el desarrollo sostenible del cantón con una mayor relación campo ciudad.

TÍTULO V: DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

CAPÍTULO I: VISIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL CANTÓN Y DIRECTRICES ESTRATEGICAS DE DESARROLLO

Art.-29. Visión de desarrollo 2040. El cantón Montúfar al 2040 será un territorio organizado y planificado con bases sólidas para las transformaciones y dinámicas poblacionales, económicas, productivas, sociales, y culturales que integren su accionar con una sociedad propositiva con corresponsabilidad a través de una gestión transparente e incluyente.

Art.-30. Misión.- El cantón Montúfar será un territorio agropecuario planificado y ordenado que garantiza la seguridad y soberanía alimentaria; con acceso a servicios básicos, sociales, conectividad y vías que permiten la accesibilidad y conectividad entre los sectores productivos, turísticos y asentamientos humanos, con un patrimonio tangible e intangible que ha fortalecido la memoria colectiva y respeto al medio ambiente

Art.-31. Valores.- Los valores que guiarán los procesos de desarrollo territorial en el cantón Montúfar son.

Art.-32. Principios rectores.- Los principios rectores están determinados por cada uno de los componentes territoriales:

Art.-33. Objetivos estratégicos. La propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contiene 18 objetivos estratégicos, políticas, estrategias, metas estructurantes e indicadores distribuidos en sus cinco componentes territoriales.

Art.-34. Alineación.- En función de las directrices planteadas por la Secretaría Nacional de Planificación, SNP, se ha alineado los objetivos estratégicos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT, del cantón Montúfar, con el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa y su articulación de la planificación con los diferentes gobiernos autónomos descentralizados.

Art.-35. Se incorpora como anexo el instrumento diseñado para el efecto por la Secretaría Nacional de Planificación, SNP, con la propuesta de alineación de los Objetivos

estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT, del cantón Montúfar, con los Objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, PND, 2021-2025, "Plan de Creación de Oportunidades", de acuerdo a los Lineamientos establecidos por la mencionada Secretaría, con este fin. (Anexo 12).

COMPONENTE BIOFÍSICO

Tabla 1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE BIÓTICO.

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META DEL RESULTADO PDOT	LÍNEA BASE	INDICADOR DE LA META
OE1. Fortalecer la capacidad de resiliencia al cambio climático mediante la transversalización de la gestión de riesgo para minimizar la vulnerabilidad y garantizar la sostenibilidad del territorio	Incrementar 225 hectáreas que contribuyen como sumideros de carbono al 2023	374 hectáreas con procesos de incentivo ambiental al 2019	Número de hectáreas de conservación con incentivos ambientales
OE2. Mejorar el control de fuentes fijas y fuentes móviles que ocasionan contaminación del aire.	Incrementar al marco legal Jurídico Municipal, mediante la creación de 2 Ordenanzas sobre el componente de aire al finalizar el 2022.	0 proyecto Nuevo	Número de Ordenanzas en ejecución por año.
OE3. Consolidar un sistema de protección de fuentes hídricas	Mantener 14.044,25 hectáreas bajo procesos de conservación, protección y uso sustentable al 2023.	8895,75 hectáreas del patrimonio natural declaradas áreas de conservación al 2019	Número de hectáreas que se encuentran en proceso de conservación
OE4. Manejar y controlar la fauna urbana para evitar propagación de enfermedades y mejorar el paisaje urbanístico.	Incrementar 900 mascotas esterilizadas para contribuir al	300 mascotas esterilizadas anualmente al 2019	Número de mascotas esterilizadas anualmente.

	control de fauna urbana al 2023		

COMPONENTE ECONÓMICO PRODUCTIVO

Tabla 2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE ECONÓMICO PRODUCTIVO

OBJETIVO ESTRATÉGICO	*META PDOT*	*LÍNEA BASE*	*INDICADOR*
OE1.Fomentar el crecimiento y diversificación económica a través de zonas de desarrollo económico especial que genere valor agregado.	Declarar 50 hectáreas de la Zona agro Industrial como Polo de Desarrollo cantonal al 2023	25,21 has de propiedad municipal que se encuentran en la zona de desarrollo	Porcentaje de superficie adquirida anualmente que conforma la zona agro industrial
OE2. Consolidar un sistema económico sostenible y solidario	Repotenciar 3 centros de comercialización para dinamizar la economía del cantón al 2023	1 mercado rehabilitado al 2019	Número de espacios de comercialización rehabilitados
	Fortalecer al menos a 250 familias en procesos de sostenibilidad y seguridad alimentaria hasta el 2023	0 proyecto nuevo	Número de familias involucradas
	Apoyar a 45 emprendimientos locales al 2023	0 proyecto nuevo	Número de emprendimientos generados
OE3. Consolidar un sistema integral económico productivo que permita posicionar al cantón como un destino turístico	Repotenciar 4 espacios turísticos para el fomento y desarrollo turístico cantonal al 2023	15000 turistas al 2019	Porcentaje anual de turistas en el cantón
		1 espacio turístico habilitado al 2019	Número de espacios turísticos habilitados

COMPONENTE SOCIO CULTURAL

Tabla 3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE SOCIO CULTURAL

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META PDOT	LÍNEA BASE	INDICADOR
OE1. Recuperar el espacio público y generar espacios multifuncionales y sostenibles que se adapten al entorno que refleje el valor histórico cantonal	Incrementar al 5% de la tendencia de la participación de la ciudadanía en actividades culturales, sociales, deportivas y comunitarias-otro al 2023	24.33% participación 21.900 personas	Porcentaje de personas que participan en actividades culturales, sociales, deportivas y comunitarias
OE2. Mejorar la calidad de vida de las personas en un contexto de equidad, cohesión e inclusión social	Incrementar el 10% de atención integral de grupos prioritarios al 2023	10% (2657 personas)	Porcentaje de personas de grupos prioritarios que reciben atención
	Incrementar el 20% la participación de la población en actividades deportiva y recreativa al 2023	10%	Porcentaje de participación en eventos deportivos
Garantizar el ejercicio de los derechos con enfoque inclusivo y con énfasis en los grupos de atención prioritaria	Contar con una herramienta que oriente la gestión de protección de derechos al 2020	0 proyecto Nuevo	Agenda cantonal de derechos
	Incrementar el 2% de atención de casos por restitución de derechos vulnerados anualmente al 2023	130 casos anuales	Número de casos de restitución de derechos atendidos

COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ENERGÍA MOVILIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Tabla 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ENERGÍA, MOVILIDAD Y TELECOMUNICACIONES

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META PDOT	LÍNEA BASE	INDICADOR
OE 1. Establecer un sistema de asentamientos humanos sistémicos y ordenados	Incrementar el 1% de predios informales bajo procesos de regularización anualmente	4500 predios	Porcentaje anual de predios informales regularizados
O E 2. Conservar el patrimonio histórico de la ciudad de San Gabriel	Incrementar 4 instrumentos normativos para la intervención patrimonial al 2023	1 plan de Gestión y Conservación del CHSG	Número de instrumentos normativos realizados
OE 3. Prestar servicios básicos de calidad que satisfagan la demanda existe en el cantón.	Mejorar 12 sistemas de agua potable para ampliar la cobertura del servicio al 2023	5	Número de sistemas de agua potable mejorados
	Mejorar 12 sistemas de alcantarillado para garantizar las condiciones sanitarias del cantón al 2023	5	Número de intervenciones en sistemas de alcantarillado urbano y rural
	Incrementar la cobertura del servicio de recolección de residuos sólidos al 87.5% a nivel cantonal al 2023.	70,7 sector urbano y 61.3% en el sector rural	Porcentaje de incremento del servicio alcanzado
OE 4. Establecer un territorio equitativo para la ciudadanía	Ampliar el equipamiento de 1 cementerio de acuerdo a la demanda al 2023	1	Número de equipamientos intervenidos
	Construir y/o rehabilitar 7 equipamientos para el deporte, recreación	0	Número de equipamientos intervenidos

	e interacción social al 2023		
	Incrementar 25000 metros cuadrados al índice verde urbano al 2023	5000 m^2	Metros cuadrados de índice verde urbano
	Intervenir en 12 equipamientos públicos al 2023	0	Número de equipamientos públicos intervenidos
OE 5. Consolidar una trama vial urbana continua y articulada al sistema provincial	Incrementar 20.000 m^2 de mantenimiento vial urbano para mejorar la habitabilidad al 2023	324000 m^2	Área de adoquinado por año
OE6. Propender hacia un territorio que promueve la seguridad de sus ciudadanos	Incrementar el 30% de percepción de seguridad ciudadana en espacios identificados como inseguros hasta el 2023	0 proyecto Nuevo	Porcentaje de percepción de inseguridad
OE7. Lograr un territorio con acceso a las tecnologías de información y comunicación para mejorar la conectividad y desarrollo	Incrementar 10 espacios públicos con cobertura de Internet inalámbrico al 2023	5	Número de espacios públicos con acceso a internet

COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL

Tabla 5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, COMPONENTES Y METAS DEL COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL

OBJETIVO ESTRATÉGICO	META PDOT	LÍNEA BASE	INDICADOR
Promover un Territorio con gestión participativa, transparente y comprometida con el	Incrementar el 60% de participación ciudadana en procesos de planificación y gestión de los asuntos públicos al 2023	500	Porcentaje anual de participación ciudadana

desarrollo y bienestar de la gente orientadas a generar mayores niveles de eficiencia y eficacia en la prestación de los servicios públicos	Desvincular 15 personas de la Institución municipal al 2023	3	Número de personas desvinculadas por año
	Incrementar el 40% la eficiencia operacional institucional al 2023	0 proyecto Nuevo	Porcentaje de eficiencia operacional anual
	Incrementar el 8% de uso eficiente del presupuesto Institucional al 2023	0 proyecto Nuevo	Porcentaje de eficiencia presupuestaria

LIBRO II: PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

TITULO I: GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ACRÓNIMOS

Planes de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Plan Maestro Sectorial. - Plan que tiene por objeto detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Plan Parcial. - Son planes que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, de conformidad con el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Afectación. - área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación.

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

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

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

Áreas computables para el COS.- aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS: aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida. - es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto, sean estas cerradas, semi abiertas o abiertas, excluyendo la tapa gradas en azoteas.

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

Área de lote. - es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

Calzada. - área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Vías tercer orden. - son carreteras convencionales básicas que incluyen a lodos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

Canales. - el sistema de distribución está formado por la red de canales de riego, los cuales se denominan así: canales principales que parten de las obras de captación, canales laterales o secundarios que parten de los canales principales o primarios, canales sublaterales o terciarios que parten de los secundarios y así sucesivamente hasta las acequias que son pequeños canales que conducen el agua de riego hasta los surcos y melgas en los sistemas de riego por gravedad.

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

Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB). - relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL). - relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

Derecho de vía. - Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación del camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

Frente mínimo. - distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

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

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

Lote. - área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o un camino privado.

Lote mínimo. - área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Polígono de zonificación.- área específica de planificación definida por el PUGS que por sus características de homogeneidad morfológica, paisajística, económico, histórico, intercultural y de uso, tiene asignaciones propias en las que se define el uso de suelo principal en función del impacto urbanístico y social, la compatibilidad de usos complementarios – permitidos, condicionados y prohibidos y las determinaciones normativas para la urbanización y edificación como son el tamaño de lote, frente mínimo, aislamientos, retiros, coeficientes de ocupación del suelo y altura de edificación.

Retiro de construcción. - distancia comprendida entre los linderos y la fachada; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

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

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

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

Vía. - espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Sujetos de derechos. - las personas, comunidades, pueblos nacionales y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.

Zonificación. - es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, mediante la norma urbanística de cada Polígono de Intervención Territorial, que comprende el tamaño del lote y frente mínimo; los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme las asignaciones de este plan.

Pueblo mágico. - Localidad que a través del tiempo y ante la modernidad, ha conservado su valor y herencia histórica cultural y la manifiesta en diversas expresiones a través de su patrimonio tangible e intangible irremplazable y que cumple con los requisitos de permanencia.

Unidad de Actuación Urbanística –UAU. - es el instrumento mediante el cual se ejecuta el planeamiento y es el ámbito en el que se efectúa la distribución de cargas y beneficios derivados de este.

Cargas y beneficios. - Los beneficios y las cargas urbanísticas establecen los derechos y deberes de todos los propietarios incluidos en una UAU.

Cargas. - Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o Metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Beneficios. - Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión.

Fideicomiso. - Disposición por la cual un testador deja su herencia o parte de ella encomendada a una persona para que, en un caso y tiempo determinados, la transmita a otra

o la invierta del modo que se le indica. El fideicomiso además es un acto jurídico, de confianza, en el que una persona entrega a otra la titularidad de unos activos para que ésta los administre en beneficio de un tercero.

Enajenación. - Venta, donación o cesión del derecho o el dominio que se tiene sobre un bien o una propiedad.

Aprovechamiento urbanístico o de suelo. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la Ley y esta ordenanza. Se conciben como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de vivienda, equipamientos y espacios públicos, así como de los elementos que constituyen los perfiles viales.

GLOSARIO DE ACRÓNIMOS:

AHC Asentamientos Humanos Concentrados

CIIU 4 Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Naciones Unidas

INEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

COS Coeficiente de Ocupación del Suelo

COS PB Coeficiente de ocupación de suelo en planta baja

COOTAD Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomías y Descentralización

COS Total Coeficiente de ocupación de suelo Total

COT Categoría de Ordenamiento Territorial

GAD Gobierno Autónomo Descentralizado

GADM Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar

LOOTUGS Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

LOTRTA Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales

LORHUAA Ley Orgánica de Recurso Hídrico, Uso y Aprovechamiento de Agua

LOTAIP Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre.

MAATE Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica

MIDUVI Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

ONU Organización de las Naciones Unidas

OT Ordenamiento Territorial

PH Propiedad Horizontal

PDOT Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PIT Polígonos de Intervención Territorial

PUGS Plan de Uso y Gestión del Suelo

PUC Plan Urbanístico Complementario

UAU Unidad de Actuación Urbanística

VIS Vivienda de Interés Social

VIP Vivienda de Interés Público

ONU-Hábitat Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

SOT Superintendencia de Ordenamiento Territorial

SIGTIERRAS Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras e Infraestructura Tecnológica

SNI Sistema Nacional de Información

SUIA Sistema Único de Información Ambiental (SUIA)

SBU Salario Básico Unificado

ACRÓNIMOS DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO:

VIS Valor Inicial del Suelo

VAUF Valor de los Aprovechamientos Urbanísticos Finales

CI Costo de construcción o adecuación de la infraestructura

IPT Valor residual del suelo, o incrementos de precios totales

COD Concesión Onerosa de Derechos

VFT Valor Final del Terreno

VIT Valor Inicial del Terreno

AT Área del Terreno

VC Valor Catastral del suelo por metro cuadrado

COSTF Coeficiente de Ocupación del Suelo Total Final

COSTI Coeficiente de Ocupación del Suelo Total Inicial

IRS Índice de Revalorización de Suelo

VCUSA Valor catastral por metro cuadrado según uso de suelo actual

CAPITULO I:

USO DE SUELO – LIMITES URBANOS

Art.-36. Límites Cantonales. - Se reconocen como límites cantonales aquellos determinados por el Comité Nacional de Límites Internos de la República (CONALI) en coordinación con los técnicos del Gobierno Autónomo Descentralizado de Montúfar y de los GAD's cantonales circunvecinos, previo a la formulación de acuerdos de aceptación de estos.

Art.-37. Límite urbano de la ciudad de San Gabriel. - El área urbana de la ciudad de San Gabriel se encuentra conformado por dos parroquias urbanas que son: González Suárez y San José que está regulado por la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE DELIMITA EL PERÍMETRO URBANO DE LA CIUDAD DE SAN GABRIEL CABECERA CANTONAL DE MONTÚFAR" (2013).

Dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Montúfar se ha realizado un ajuste del límite urbano de la cabecera cantonal de Montúfar que da una superficie de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE COMA DIESIOCHO HECTÁREAS (437,18 has). El límite ajustado se presenta con las respectivas coordenadas geográficas de los vértices principales en el siguiente anexo:

ANEXO 1. Ajuste del Límite Urbano de la Cabecera Cantonal.

Art.-38. Límites urbanos de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales. La delimitación de los límites urbanos de las cabeceras parroquiales está regulada según la "ORDENANZA QUE DELIMITA EL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA RURAL DE CRISTÓBAL COLÓN, CANTÓN MONTÚFAR, PROVINCIA DEL CARCHI" (2003). "ORDENANZA QUE DELIMITA EL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA RURAL DE CHITÁN DE NAVARRETES, CANTÓN MONTÚFAR, PROVINCIA DEL CARCHI" (2003). "ORDENANZA QUE DELIMITA EL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA RURAL DE FERNÁNDEZ SALVADOR, CANTÓN MONTÚFAR, PROVINCIA DEL CARCHI" (2003). "ORDENANZA QUE DELIMITA EL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA RURAL DE PIARTAL, CANTÓN MONTÚFAR, PROVINCIA DEL CARCHI" (2003). "ORDENANZA QUE

DELIMITA EL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA RURAL DE LA PAZ, CANTÓN MONTÚFAR, PROVINCIA DEL CARCHI" (2003).

Dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Montúfar se ha realizado un ajuste de los límites urbanos de las siguientes cabeceras parroquiales.

1) **Parroquia Rural Cristóbal Colón:** Ajuste de la delimitación de la cabecera parroquial.
2) **Parroquia Rural Chitán de Navarretes:** Ajuste de la delimitación de la cabecera parroquial.
3) **Parroquia Rural Fernández Salvador:** Ajuste de la delimitación de la cabecera parroquial.
4) **Parroquia Rural Piartal:** Ajuste de la delimitación de la cabecera parroquial.
5) **Parroquia Rural La Paz:** Ajuste de la delimitación de la cabecera parroquial.

El área urbana ajustada de la cabecera parroquial de Cristóbal Colón se encuentra conformada por una superficie total de ochenta con noventa y seis (80,96 ha) el límite ajustado se presenta con las respectivas coordenadas geográficas de los vértices principales en el siguiente anexo:

ANEXO 2. Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de Cristóbal Colón.

El área urbana ajustada de la cabecera parroquial de Chitán de Navarretes se encuentra conformada por una superficie total de DIESISEIS CON VEINTE Y CUATRO HECTÁREAS (16,24 has) el límite ajustado se presenta con las respectivas coordenadas geográficas de los vértices principales en el siguiente anexo:

ANEXO 3. Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de Chitán de Navarretes

El área urbana ajustada de la cabecera parroquial de Fernández Salvador se encuentra conformada por una superficie total de QUINCE CON OCHENTA Y SEIS HECTÁREAS (15,86 has) el límite ajustado se presenta con las respectivas coordenadas geográficas de los vértices principales en el siguiente anexo:

ANEXO 4. Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de Fernández Salvador

El área urbana ajustada de la cabecera parroquial de Piartal se encuentra conformada por una superficie total de DIEZ CON SETENTA Y SIETE HECTÁREAS (10,77 has) el límite ajustado se presenta con las respectivas coordenadas geográficas de los vértices principales en el siguiente anexo:

ANEXO 5. Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de Piartal

El área urbana ajustada de la cabecera parroquial de La Paz se encuentra conformada por una superficie total de OCHENTA Y TRES CON TRES HECTÁREAS (83,03 has) el límite

ajustado se presenta con las respectivas coordenadas geográficas de los vértices principales en el siguiente anexo:

ANEXO 6. Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de La Paz

CAPÍTULO II:
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo. - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art.-39. Clasificación de suelo. - El suelo del cantón Montúfar, se clasifica en suelo urbano y suelo rural en función de su conformación topográfica y demás características del territorio y sus asentamientos.

1) Suelo Urbano: El 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.

2) Suelo Rural: El suelo rural es el destinado principalmente a las actividades agropecuarias, forestales, de conservación, extractivas o el que por sus características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

El Suelo Urbano en el cantón Montúfar corresponde al suelo comprendido dentro de los límites urbanos de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y núcleos urbanos, identificados en la presente ordenanza. El resto del suelo corresponde al suelo rural.

La Clasificación del Suelo es independiente del carácter urbano o rural de la parroquia a cuya circunscripción pertenezca.

Art.-40. Subclasificación de suelo urbano. - El suelo urbano se subclasifica en:

1) **Suelo urbano consolidado. -** Es aquel que posee todos los servicios, equipamientos e infraestructuras que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2) **Suelo urbano no consolidado. -** Es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3) **Suelo urbano de protección. -** Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas sociales, culturales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para asentamientos

humanos, debe ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente

Tabla 6. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Parroquias	Subclasificación	Área (has)	Porcentaje (%)
San Gabriel	Urbano consolidado	164,52	38
	Urbano no consolidado	247,23	57
	Urbano de protección	25,33	6
Subtotal		**437,18**	**100,00**
La Paz	Urbano consolidado	21,40	26
	Urbano no consolidado	55,79	67
	Urbano de protección	5,92	7
Subtotal		**83,03**	**100,00**
Cristóbal Colón	Urbano consolidado	9,38	9,23
	Urbano no consolidado	70,46	89,49
	Urbano de protección	1,25	1,28
Subtotal		**80,96**	**100,00**
Fernández Salvador	Urbano consolidado	5,54	37
	Urbano no consolidado	9,92	63

Subtotal		**15,86**	**100,00**
Chitán de Navarretes	Urbano consolidado	8,07	50
	Urbano no consolidado	7,81	48
	Urbano de protección	0,35	2
Subtotal		**16,24**	100
Piartal	Urbano consolidado	8,12	75
	Urbano no consolidado	2,66	25
Subtotal		**10,77**	**100,00**

Art.-41. Subclasificación de suelo rural.- La subclasificación del suelo rural está determinada por temáticas analizadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal (PDOT); que incluye áreas de conservación y protección, zonas de amenaza a riesgo natural, recursos naturales no renovables, asentamientos humanos, uso actual del suelo, entre otros. Las categorías de subclasificación corresponden a las definidas por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se establece la siguiente subclasificación:

1) **Suelo rural de producción:** Es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo:** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3) **Suelo rural de expansión urbana:** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.
4) **Suelo rural de protección:** Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas

de ningún tipo, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Tabla 7. SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL

Subclasificación	Definición	Área (has)	Porcentaje
Suelo rural de producción	Suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.	255,53	67,14
Suelo rural para aprovechamiento extractivo	Suelo rural destinado por la autoridadc ompetente, de conformidad con la legi slación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza	0,25	0,07
Zona Urbana	Suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria	6,28	1,65
Suelo rural de protección	Suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.	118,53	31,14
Total		**380,59**	**100**

ANEXO 7. Mapas de Subclasificación del Suelo urbano

1) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera cantonal de Montúfar.

2) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial Cristóbal Colón.

3) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial Chitán de Navarretes.

4) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial Fernández Salvador.

5) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial Piartal.

6) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial La Paz.

ANEXO 8. Mapa de Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Montúfar

1) Mapa de Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Montúfar.

CAPÍTULO III:
COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN 1. DETERMINACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art.-42. Alcance. – El alcance de la presente codificación se aplicará en todo el territorio cantonal.

Art.-43. Definición Polígonos de Intervención Territorial.- De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Ocupación del Suelo (LOOTUGS), los polígonos de intervención territorial (PIT) son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Art.-44. Codificación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT). - Para la asignación del código se establece una combinación alfanumérica compuesta en el siguiente orden:

1) Uso Principal: La nomenclatura correspondiente al uso principal.

2) Forma de Ocupación: La sigla identifica la forma de ocupación:

A: Aislada

B: Pareada

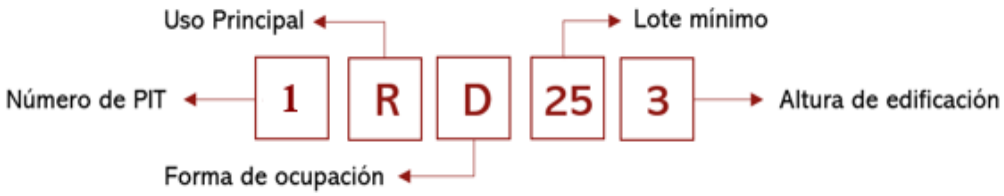
C: Continua

D: Línea de fábrica

3) Lote Mínimo: Los primeros dígitos sustituyendo el número cero (0) por el dígito final; identifican la dimensión del lote mínimo: 250 m2, 300 m2, 350 m2, (…) 2000 m2 y demás autorizados.

4) Altura de edificación: El último dígito identifica el número de pisos permisible:

a. 1 piso, 2 pisos, 3 pisos, 4 pisos (…) y demás autorizados



Art.-45. Polígonos de Intervención Territorial para suelo urbano.- De acuerdo con los criterios de selección de los PIT se establecen los polígonos de intervención territorial, para la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales.

ANEXO 9. Mapas de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos.

1) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera cantonal de Montúfar.
2) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial Cristóbal Colón
3) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial Chitán de Navarretes.
4) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial Fernández Salvador.
5) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial Piartal.
6) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial La Paz.

Art.-46. Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural.- De acuerdo con los criterios de selección de los PIT se establecen los polígonos de intervención territorial, para el suelo rural del cantón Montúfar.

ANEXO 10. Mapa de Polígonos de Intervención territorial Suelo Rural del Cantón

1) Mapa de Polígonos Rurales de Intervención Territorial Rural del cantón Montúfar.

SECCIÓN 2. DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art.-47. Definición de Tratamientos Urbanísticos. - Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo

urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Art.-48. Tratamientos Urbanísticos para el suelo urbano. - Los tratamientos urbanísticos para el suelo urbano se asignan según la subclasificación del suelo.

1) Para el Suelo Urbano Consolidado se aplican los tratamientos urbanísticos de conservación, sostenimiento o renovación.
2) Para el Suelo Urbano No Consolidado se aplican los tratamientos urbanísticos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo,
3) Para el Suelo Urbano de Protección se aplican los tratamientos urbanísticos de conservación – sostenimiento, conservación-renovación.

Tabla 8. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CIUDAD DE SAN GABRIEL

Tratamiento Urbanístico	Ámbito de aplicación	# PIT	Área (has)	Porcentaje de Suelo Urbano
Tratamiento de conservación.	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda	7	16,57	3,79
Tratamiento de consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación	18	26,86	6,14
Tratamiento de desarrollo	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	13 14 16 19 21 22 23 24	121,22	27,73
Tratamiento de mejoramiento integral	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-	05 11 15 17 20 1 25	85,50	19,56

	espacial, regularización predial o urbanización.			
Tratamiento de Renovación Urbana	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte	4 12 1 1.1 25	79,60	18,21
Tratamiento de sostenimiento	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.	02 03 06 07.1 09 10	61,12	13,98
Tratamiento de Recuperación	Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental	8 1	46,31	10,59
Total			**437,18**	**100**

Tabla 9. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL CRISTÓBAL COLÓN

Tratamiento Urbanístico	Ámbito de aplicación	# PIT	Área (has)	Porcentaje de Suelo Urbano

Tratamiento de conservación.	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda	3	14,65	18,09
Tratamiento de consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y re densificación	02,04,07	19,84	24,50
Tratamiento de desarrollo.	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	05,06	18,82	23,24
Tratamiento de mejoramiento integral.	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.	01,08,09	27,66	34,17
TOTAL			80,97	100

Tabla 10. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL CHITÁN DE NAVARRETES

Tratamiento Urbanístico	Ámbito de aplicación	# PIT	Área (has)	Porcentaje de Suelo Urbano

Tratamiento de conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda	2	6,23	38,36
Tratamiento de consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación	1 03	9,99	61,64
Total			**16,24**	**100**

Tabla 11. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL FERNÁNDEZ SALVADOR

Tratamiento Urbanístico	Ámbito de aplicación	# PIT	Área (has)	Porcentaje de Suelo Urbano
Tratamiento de Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda	01	7,23	45,59
Tratamiento de Desarrollo	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	02 03	8,63	54,41
Total			**15,86**	**100**

Tabla 12. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL PIARTAL

Tratamiento Urbanístico	Ámbito de aplicación	# PIT	Área (has)	Porcentaje de Suelo Urbano
Tratamiento de Conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de	01	7,94	73,72

	conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda			
Tratamiento de Desarrollo	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	02	2,83	26,28
TOTAL			**10,77**	**100**

Tabla 13. TABLA DE TRATAMIENTOS DE LA CABECERA PARROQUIAL LA PAZ

Tratamiento Urbanístico	Ámbito de aplicación	# PIT	Área (has)	Porcentaje de Suelo Urbano
Tratamiento de conservación	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda	1	11,45	13,79
Tratamiento de Renovación Urbana	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte	9,6	4,62	5,56
Tratamiento de consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación	02 04 05 07	29,88	35,99
Tratamiento de desarrollo.	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana	3	6,95	8,37

	existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.			
Tratamiento de mejoramiento integral	Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.	8,6	26,8	38,28
Tratamiento de Recuperación	Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental	6,8	3,33	4,01
TOTAL			**83,03**	**100**

Art.-49. Tratamientos para el suelo rural. - Los tratamientos para el suelo rural se asignan según la subclasificación del suelo.

1) Para el Suelo Rural de Protección se aplican los tratamientos de conservación, recuperación.
2) Para el Suelo Rural de Producción y Aprovechamiento Extractivo se aplican los tratamientos de promoción productiva, recuperación, mitigación.

Tabla 14. TABLA DE TRATAMIENTOS DEL SUELO RURAL DE MONTÚFAR.

Tratamiento Urbanístico	Ámbito de aplicación	# PIT	Área (has)	Porcentaje de Suelo Urbano
Tratamiento de conservación	Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fi n de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	2, 3, 5, 10, 16	140,832912	37,64
Tratamiento de mitigación.	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.	1, 6, 8, 9, 15	0,884604	0,24
Tratamiento de promoción productiva.	Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.	11, 13, 14	208,22	53,93
Tratamiento de recuperación.	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido	7,4	27,96	7,48

	al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.			
Tratamiento de Desarrollo Rural	Se aplica a aquellas zonas de suelo rural que pueden ser habilitadas para uso residencial de baja densidad y escala, además de zonas para futuros espacios de recreación y equipamientos de carácter rural. Son sectores donde se puede implementar un plan parcial que integre Planes de vivienda de interés social con el apoyo de Programas, proyectos y bonos desde la cartera de estado responsable del desarrollo urbano, hábitat y vivienda.	12	2,693338	0,72
TOTAL			**380,59**	**100,00**

SECCIÓN 3. USOS DE SUELO

Art.-50. Usos de Suelo. - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, bajo condiciones de habitabilidad, crecimiento y desarrollo del Cantón.

a) **Uso General. -** Uso general es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Tabla 15. USO DE SUELO GENERAL

USO GENERAL	CÓDIGO
Residencial	R
Comercial y de servicios	CS

Mixto y múltiple	MM
Industrial	I
Equipamientos	E
Conservación del patrimonio histórico y cultural	PP
Agropecuario	AG
Forestal	F
Protección ecológica	PE
Aprovechamiento extractivo	AE
Protección a amenazas	X

b) **Usos específicos. -** Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto.

Los usos están determinados en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo y en sus instrumentos complementarios referentes a los Planes Parciales.

Art.-51. Compatibilidad de los usos de suelo. - Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados se plantean las siguientes categorías:

a) **Uso Principal**: Es el uso predominante de una zona de reglamentación.
b) **Usos Complementarios:** Son aquellos usos que contribuyen al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas aledañas que se señale de forma específica.
c) **Usos Restringidos:** Son aquellos usos que se encuentran condicionados, que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal; pero que se permite bajo determinadas condiciones y normas vigentes.
En caso de solicitarse la implantación de un uso restringido, se deberá realizar un informe técnico por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, en conjunto con las Direcciones involucradas. En caso de ser un uso que pueda generar algún riesgo antrópico, se deberá contar con un informe técnico de la Dirección de Protección Ambiental.
d) **Usos Prohibidos:** son los usos que no son permitidos.

Art.-52. Clasificación de Usos. – La clasificación general de usos de suelo, se determinará de acuerdo con la normativa legal vigente y correspondiente. Los usos utilizados dentro de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) definida en la tabla de

aprovechamientos, y corresponde a: residencial, comercio y servicios, turístico, industrial, equipamientos, protección ecológica, riesgos naturales, recursos naturales renovables y no renovables, protección patrimonial, agrícola residencial, producción artesanal, derecho de vía y GLP.

Art.-53. Cambio de Uso de Suelo. – Se prohíbe el cambio de uso de suelo por lote. Todo cambio de uso fuera de los usos determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá que realizarse mediante Plan Parcial aplicando a la Concesión Onerosa de Derechos de la presente ordenanza.

Art.-54. Uso de Suelo Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones unifamiliares o múltiples, en inmuebles independientes o en edificios aislados. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.

Tabla 16. USO DE SUELO RESIDENCIAL

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
Residencial de baja intensidad	RU1	unifamiliar, bifamiliar	Las viviendas permitidas podrán utilizar el 80% del COS Total para la vivienda proyectada; Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 60% del COS PB en estos usos.
De mediana intensidad	RU2	bifamiliar, conjuntos habitacionales	Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado; Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.

De alta intensidad	RU3	Conjuntos habitacionales, urbanizaciones.	Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos.
Residencial de interés social	RIS	unifamiliar, bifamiliar	Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.
Residencial agrícola	RA		Vivienda aglomerada con densidad máxima de 100 hab/ha

Art.-55. Uso de Suelo Industrial. - Es el destinado a las áreas en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, el cual determinará el impacto ambiental de la misma. También son parte del uso industrial los inmuebles destinados al almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, reparación y mantenimiento de automotores.

Tabla 17. USO DE SUELO INDUSTRIAL

TIPO DE IMPACTO	CÓDIGO
Industrial de bajo impacto	II1
Industrial de mediano impacto	II2
Industrial de alto impacto	II3

Industrial de alto riesgo	IAR
Industria de apoyo a la producción	IPP

1) Industrial de Bajo Impacto (II1): Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales, siempre y cuando no alteren las condiciones de habitabilidad de las edificaciones colindantes.
   a) Corresponden a Manufacturas la elaboración de productos, que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo 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.
   b) Establecimientos especializados de servicios: Son los establecimientos 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; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y mitigados mediante soluciones técnicas básicas.

No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a Cincuenta (50) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cuarenta (40) dB de 20H00 A 6H00.

2) Industrial de Mediano Impacto (II2): Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo con la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones establecidas en la ordenanza pertinente; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.

No podrá calificarse en este grupo: Ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a sesenta (60) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cincuenta (50) dB de 20H00 A 6H00. Las industrias de procesos mayoritariamente secos y húmedos que descarguen a la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado.

3) Industrial de Alto Impacto (II3): 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.
   No podrá calificarse en este grupo: ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a setenta (70) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a sesenta (60) dB de 20H00 A 6H00.
4) Industria de Alto Riesgo (IAR): 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.
   Todas las industrias ubicadas en las categorías mencionadas anteriormente deberán contar con la aprobación del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, el cual será el requisito indispensable para la autorización de funcionamiento que otorgue el GAD Municipal De Montúfar. Las industrias se ubicarán en las zonas dictaminadas por esta normativa, y contarán con los respectivos estudios de impacto ambiental y planes de manejo ambiental aprobados por la Máxima Autoridad Ambiente de acuerdo con su categorización; el seguimiento al cumplimiento de estos planes, la verificación de documentación e inspecciones lo realizará la Dirección de Protección Ambiental.
   Se considerará que, según el Art. 134 de la Ley Orgánica de Salud, la instalación, transformación, ampliación y traslado de plantas industriales, procesadoras de alimentos, establecimientos farmacéuticos, de producción de biológicos, de elaboración de productos naturales procesados de uso medicinal, de producción de homeopáticos, plaguicidas, productos dentales, empresas de cosméticos y productos higiénicos, están sujetos a la obtención, previa a su uso, del permiso otorgado por la autoridad sanitaria nacional.
5) Industria de apoyo a la producción (IPP): Centros de acopio, plantas de procesamiento, industrias amigables con el medio.

Art.-56. Permisos de Funcionamiento de los Establecimientos de Tipo Industrial. – Para realizar la solicitud de los permisos de funcionamiento de los establecimientos de tipo industrial por parte del GAD Municipal De Montúfar, se deberá obtener los siguientes documentos, previo a la construcción o implementación de la infraestructura:

1) Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo

2) Informe técnico de la Dirección de Protección Ambiental.
3) Informe técnico del Cuerpo de Bomberos de Montúfar.
4) Estudios de Impacto Ambiental, Planes de Manejo Ambiental, entre otros estudios, aprobados por la Autoridad Nacional Ambiental, de acuerdo con su categorización, cuando sea aplicable.
5) Otros permisos, documentos técnicos y legales emitidos por los entes rectores.
6) Otros documentos técnicos y legales que sean solicitados por otras Direcciones del GAD Municipal De Montúfar.

Art.-57. Actividades no tipificadas. - Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento y que no estén tipificados en el cuadro respectivo, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Dirección de Protección Ambiental del GAD Municipal De Montúfar en coordinación con las Instancias Ambientales Nacionales, emitirán el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

Art.-58. Uso de Suelo de Equipamientos. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, permitiendo promover y mejorar la calidad de vida de la población independientemente de su carácter público o privado.

Los equipamientos se clasifican en servicios sociales y servicios públicos, y deben especificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales, sectoriales y equipamientos de ciudad cuando su rango de influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. Los equipamientos son los siguientes:

Tabla 18. USOS DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Educación	EE	**ZONAL:** Universidades, escuelas politécnicas, centros de posgrados, unidades educativas, educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias; sedes sociales; centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato),Estudio a Distancia **BARRIAL O COMUNAL:** Centros de Desarrollo Infantil, guarderías.

Cultura	EC	**ZONAL:** Centro de Convenciones, Casa de la Música, Casa de la Cultura, Cines, Archivo Histórico, , Bibliotecas, Museo del arte, Galerías de arte, auditorios, museos especializados, teatros, Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, infoteca, Auditorio. **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Salas Multiuso de artes, salas para talleres de danza, pintura, música u otro tipo de arte, Centros Culturales Rurales, auditorios rurales, Sales para talleres de danza, pintura, música u otro tipo de arte, salas de proyección, bibliotecas. **BARRIAL O VECINAL:** Casas comunales, bibliotecas barriales
Salud	ES	**ZONAL:** Centros especializados, Hospital de Especialidades, Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, centro de especialidades, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General. **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Primer Nivel de Atención: Centros de Salud, Subcentros de salud, consultorios **BARRIAL O COMUNAL:** Puestos de Salud
Bienestar social	EB	**ZONAL:** Centro de Rehabilitación Social mayores de edad, Centro de menores de edad en conflictos con la ley, Centro de atención para personas con discapacidad, Centro de Reinserción Social (adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria), albergues **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial) **BARRIAL O VECINAL:** Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial), Centros infantiles, guarderías, Centros de estimulación temprana.

Recreación y deporte	ED	**ZONAL:** Parque nacional, parque de la ciudad, Jardín botánico, Zoológicos, Parque de fauna y flora silvestre, Pista de patinaje, Termas y balnearios, Complejo ferial, Estadio, Coliseo, Centro de alto rendimiento, Autódromos, piscinas Municipales, centro de exposiciones, centros de espectáculos, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicicrós **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Parques Sectoriales o Barriales, Plazas, Plazoletas, Parque Lineal, gimnasios. **BARRIAL O VECINAL:** Parques Infantiles, Parque Barrial, Parques De Recreación Pasiva o encuentro.
Seguridad	ESEG	**ZONAL:** Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, central de emergencias, Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Unidades de Vigilancia Comunitaria. Estaciones de bomberos **BARRIAL O VECINAL:** Unidad de Vigilancia de Policía (UPC).
Aprovisionamiento	EAPR	**ZONAL:** Mercados Mayoristas **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles), supermercados **BARRIAL O VECINAL:** Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles) tiendas de barrio.
Transporte	ET	**ZONAL:** Aeropuertos, estaciones de ferrocarril, terminal terrestre cantonal: con estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Estaciones de taxis, buses y bicicletas **BARRIAL O VECINAL**: Estaciones de taxis, buses y bicicletas.

Administrativo y de gestión	EA	**ZONAL:** Alcaldía, Sedes principales de entidades públicas, Centros administrativos nacionales, Organismos internacionales públicos o privados, centros administrativos provinciales y educativos, Correos, agencias municipales, instituciones financieras, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sedes de gremios y federaciones de profesionales **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Sede Administración y Gestión Parroquial **BARRIAL O COMUNAL:** Sede de Administración y Gestión barrial o vecinal.
Infraestructura y servicios básicos	EISV	**ZONAL:** Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de electricidad, Distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y de saneamiento, Captación, tratamiento y distribución de agua, Evacuación de aguas residuales, Recuperación de materiales, Recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos. **SECTORIAL O PARROQUIAL:** Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones, Juntas de Agua **BARRIAL O VECINAL DE SERVICIOS BÁSICOS:** Baterías sanitarias, lavanderías públicas.
Servicios funerarios	EF	**ZONAL**: Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos **SECTORIAL:** funerarias.
Especiales	EES1	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos).
	EES2	Centros de gestión animal.

Art.-59. No autorización. - No se autorizará la implantación de equipamientos de servicio social y servicio público en zonas de riesgo y suelo de protección ecológica.

Art.-60. Equipamientos de servicios sociales: En forma general se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, ciudad y regional. De acuerdo con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos, éstos son:

1) Educación: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la formación, capacitación y preparación de la ciudadanía.

Tabla 19. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Social	Educación	**EE**	Barrial	**EEB**	Preescolar, escuelas.	400	0.80	800	1000
			Sectorial	**EES**	Colegios secundarios, unidades educativas.	1.000	0.50	2500	5.000

2) Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.

Tabla 20. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE CULTURA

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Social	Cultural	**EC**	Barrial	**ECB**	Casas comunales	400	0.15	300	2.000
			Sectorial	**ECS**	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías de arte, teatros y cines.	1.000	0.10	500	5.000

3) Salud: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

Tabla 21. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE SALUD

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Social	Salud	**ES**	Barrial	**ESB**	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000

4) Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

Tabla 22. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Social	Bienestar social	**EB**	Barrial	**EBB**	Guarderías infantiles y casas cuna.	400	0.30	300	1000
			Sectorial	**EBS**	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0.08	400	5.000

5) Recreación y deporte: se refiere a los espacios y edificaciones destinados a las actividades deportivas y de recreación, corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.

Tabla 23. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Social	Recreativo y deportes	**ED**	Barrial	**EDB**	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.	400	0.30	300	1.000

6) Religioso: corresponde a los espacios y edificaciones destinados para la celebración de los diferentes cultos.

Tabla 24. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS RELIGIOSOS

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Social	Religiosos	**ER**	Barrial	**ER**	Capillas, templos, iglesias, Catedral, conventos y monasterios.	1000	x	800	1.000
			Sectorial			2.000	x	5.000	5.000
			Ciudad			3000	x	10.000	50.000

Se debe dar prioridad al emplazamiento de equipamientos de servicio social en zonas que presenten déficit territorial de cobertura del servicio, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y en según la compatibilidad de usos del polígono de intervención territorial.

Art.-61. Equipamiento de Servicio Público. - Relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

1) Seguridad: Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil por parte de la Máxima Autoridad Nacional. La implantación de

equipamientos de seguridad, se sujetarán a la normativa establecida por la SECRETARÍA DE GESTIÓN DE RIESGOS, los Planes de Seguridad Ciudadana y Plan de Manejo de Riesgos, establecidos conforme a la planificación territorial en coordinación con la Dirección de Protección Ambiental y Comité de Operaciones de Emergencia (COE) cantonal.

Tabla 25. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Público	Seguridad	**EG**	Barrial	**EGB**	Vigilancia de policía	400	0.10	100	1000
			Sectorial	**EGS**	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000
			Zonal	**EGZ**	Cuartel de Policía	x	0.50	10.000	20.000
			Ciudad	**EGC**	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.	x	x	x	50.000

2) Administración Pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.

Tabla 26. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio	Administración pública	**EA**	Sectorial	**EAS**	Agencias municipales, oficinas de	x	0.03	300	10.000

Público					agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.				
			Zonal	**EAZ**	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	x	0.50	10.000	20.000
			Ciudad	**EAC**	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y Centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.	x	0.40	x	50.000

3) Servicios Funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

Tabla 27. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTOS FUNERARIOS

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio	Servicios	**EF**	Sectorial	**EFS**	Funerarias.	2.000	0.06	600	10.000

Público	funerarios		Zonal	**EFZ**	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de centros.	3.000	1.00	20.000	10.000
			Ciudad	**EFC**	Cementerios, parques, crematorios.	x	1.00	50.000	50.000

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

Tabla 28. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Público	Transporte	**ET**	Barrial	**ETB**	Estación de taxis, parada de buses.	x	0.10	100	1000
			Sectorial	**ETS**	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, Parqueaderos públicos.	3.000	0.03	300	10.000
			Zonal	**ETZ**	Terminales locales, Terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y	3.000	0.50	10.000	20.000

					maquinaria pesada.				
			Ciudad	**ETC**	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares	x	1.00	50.000	50.000

5) Instalaciones de Infraestructura: Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas.

Tabla 29. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTO DE INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Público	Infraestructura	**EI**	Barrial	**EIB**	Servicios higiénicos y lavandería	500	0.20	200	1000
			Sectorial	**EIS**	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.	x	x	**x**	5.000
			Zonal	**EIZ**	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, Antenas.	**x**	x	**x**	20.000
			Ciudad			**x**	x	x	50.000

				EI C	Plantas de tratamiento y Estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.				

6) Especial: Comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva, requieren áreas restringidas a su alrededor.

Tabla 30. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTO ESPECIAL

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Público	Especial	**EX**	Zonal	**EX Z**	Depósitos de desechos industriales.	**x**	x	x	20.000
			Ciudad	**EX C**	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos {plantas procesadoras, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios), gasoductos, oleoductos y similares.	x	x	x	50.000

7) Aprovisionamiento: Comprende los espacios de comercialización, almacenamiento, acopio y venta al por mayor y menor de productos.

Tabla 31. NORMATIVA CORRESPONDIENTE A EQUIPAMIENTO DE APROVISIONAMIENTO

SERVICIO	CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Servicio Público	Aprovisionamiento	**EP**	Sectorial	**EPS**	Ferias libres (De productos perecibles y de productos no perecibles).	800	0,28	1.400	5.000
			Zonal	**EPZ**	Mercados minoristas (De productos perecibles y de productos no perecibles).	1500	0,11	3.000	10.000
			Ciudad	**EPC**	Mercado de transferencia de víveres. Centros de faenamiento. Feria de Ganado.	x	x	x	x

***Nota**: "x" significa que el equipamiento es considerado a escala de ciudad

Art.-62. Uso de Suelo de Protección Ecológica. – Es el suelo que, por sus especiales características biofísicas, y/o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos; corresponden a suelo no urbanizable donde se restringirá el uso, la ocupación, la construcción de residencia permanente o temporal y el fraccionamiento. Este suelo se destinará a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sostenible. Se deberá considerar medidas específicas de conservación o protección según la legislación nacional y local correspondiente.

Las categorías de protección ecológica se dividen en las siguientes:

1) Áreas de Protección de Humedales y Lacustres
2) Áreas de Conservación y Uso Sustentable
3) Áreas de Recuperación
4) Áreas de Protección de Páramos
5) Áreas de Bosque y vegetación protectora

Tabla 32. USO DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB
Protección Ecológica	**PE**	a) Áreas de protección de humedales y lacustres	**PH**
		b) Áreas de conservación y uso sustentable	**PCS**
		c) Áreas de recuperación	**PRE**
		d) Protección de páramos	**PEP**
		e) Bosque y vegetación protectora	**PBP**

Art.-63. Uso de Suelo por Riesgos Naturales. - Se considera riesgos naturales a las probabilidades de que un territorio y la sociedad que habita en él se vean afectados por eventos naturales de rango extraordinario.

Tabla 33. USO DE SUELO DE RIESGOS NATURALES

USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA	USOS
Riesgos naturales	**RS**	Áreas erosionadas y en proceso	**RSE**
		Zonas de deslizamiento en masa	**RSMM**
		Zonas de inundación	**RSI**
		Influencia de Fallas Geológicas	**RSFG**

Art.-64. Uso de Suelo por Protección a Patrimonio Cultural. - Corresponde al suelo donde existen aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí mismos bienes patrimoniales tangibles, como elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y, en consecuencia, han adquirido tal significado social, haciéndolos representativos de su tiempo y de la capacidad creativa de sus habitantes.

Tabla 34. USO DE SUELO DE PROTECCIÓN A PATRIMONIO CULTURAL

USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA	USOS
Protección a Patrimonio Cultural	**H**	Patrimonio Arquitectónico o Inmueble	**HA**
		Patrimonio Mueble	**HM**
		Patrimonio Arqueológico y Paleontológico	**HAP**
		Patrimonio Documental	**HD**
		Patrimonio Intangible o Inmaterial	**HI**

Art.-65. Uso de Suelo Recursos Naturales. - Es el uso destinado al manejo, extracción, transformación y aprovechamiento y explotación racional, sostenible y controlada de recursos naturales. El Uso de Recursos Naturales se clasifica en:

Recursos Naturales Renovables: Son aquellos recursos naturales que tienen la capacidad de regenerarse en un tiempo relativamente corto y se consideran los siguientes:

● Agrícola y Pecuario. - Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola; que permita la producción de productos que promuevan la soberanía alimentaria de la población cantonal y nacional.

● Forestal /Silvicultura: Actividades destinadas a la producción y aprovechamiento racional de especies forestales, procurando evitar la pérdida o desaparición de especies nativas y endémicas.

● Piscícola. - Actividades dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y fomento de la práctica de pesca deportiva.

Recursos Naturales No Renovables: Son aquellos recursos naturales que no tienen la capacidad de regenerarse o en su defecto su regeneración requiere de tiempos prolongados y se consideran los siguientes:

● Minería no Metálica. – Explotación de áridos y pétreos: Actividad minera dedicada a la extracción y transformación de los materiales pétreos (piedra, grava y arena) usados como materia prima para la construcción y actividades artesanales, su uso y aprovechamiento, está regulada por la Ordenanza respectiva.

● Explotación de metales. - Actividad minera dedicada a la explotación del subsuelo para la extracción de minerales metálicos de uso industrial o artesanal parte de los sectores

estratégicos del estado, las actividades estarán reguladas por la ley correspondiente y la máxima autoridad nacional, protegiendo las reservas acuíferas de la contaminación que generan las actividades relacionadas.

Tabla 35. TABLA DE USO DE RECURSOS NATURALES

USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA	USOS
Recursos naturales renovables	**N**	Agrícola y Pecuario	**NAP-1**
			NAP-2
			NAP-3
			NAP-4
		Forestal / Silvicultura	**NF-1**
			NF-2
			NF-3
		Piscícola	**NPS-1**
			NPS-2
Recursos naturales no renovables	**NNR**	Minería	**NNRA**
			NNRM

Art.-66. Uso de Suelo Agrícola Residencial. - Es el suelo, predios, o agrupaciones pequeñas de viviendas rurales localizadas en el suelo de destinado a la explotación agrícola o ganadera.

Tabla 36. USO DE SUELO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB
Agrícola residencial	**RA**	Barrios rurales, anejos, caseríos y comunas.	**RA**

Art.-67. Uso de Suelo Comercial y de Servicios. - Son lugares, predios, inmuebles destinados al acceso del público para intercambio de bienes y/o servicios que se clasifican de acuerdo con la cobertura, al área de influencia y la escala de estos. Pueden ser de tipo barrial, sectorial, zonal o de ciudad.

Tabla 37. USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo personal	COM-01	Comercios al por menor de venta directa al consumidor: de bebidas elaboradas como cafés, jugos de fruta, etc.; de carnes, peces y mariscos; venta de comida preparada o para llevar; comercio de productos textiles, prendas de vestir y calzado; de libros y artículos de papelería; de productos farmacéuticos, medicinales, ortopédicos, cosméticos y de uso personal; de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio; de joyerías, relojerías, artesanías y de arte; de tecnología, celulares, computadores y suministros, equipo de telecomunicación y suministros, equipos informáticos; de equipo de sonido y video, video vigilancia; de grabaciones de música y video; de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes, techos; de muebles, artículos y equipos de uso doméstico; de equipos de deporte, juegos y juguetes; de equipo fotográfico, óptico y de precisión; de flores, plantas, semillas, productos naturales, mascotas, alimento y artículos para mascotas; de artículos musicales e instrumentos; de productos químicos y agropecuarios; de féretros sin servicios exequiales. Con predominio de venta de víveres o artículos de primera necesidad. (Venta restringida de bebidas alcohólicas); de alimentos especializados de comercio cotidiano: frutería, heladería, panadería-pastelería.
Comercio al por mayor, para consumo humano, animal, insumos ventas al por mayor	COM-02	Comercio al por mayor de productos a cambio de una comisión o por contrato: de frutas, hortalizas y especias; de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles; de carnes, productos cárnicos y de pesca; de otros productos alimenticios; de prendas de vestir, accesorios, calzado, textiles; de electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar; de productos farmacéuticos; de computadoras, equipo y programas informáticos; de materias primas agropecuarias; de maquinaria, equipo y materiales agropecuarios; de oficina, industria; de artículos de ferreterías, fontanería y calefacción; de productos de reciclaje, desechos y desperdicios; comercio al por mayor no especializado.
Comercio de alimentos y bebidas (se excluye la venta de licor de manera predominante)	COM-03	Venta de comida incluida la comida para llevar de restaurantes, cevicherías, picantería, cafeterías, etc.(a partir de 5 mesas); restaurantes de comida rápida (incluida la comida para llevar; heladerías, reparto de pizza, etc.; venta de comida basada en acuerdos contractuales con el cliente para eventos como banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones en una localización específica; servicio de catering.
Comercio de bebidas alcohólicas	COM-04	Comercio de bebidas alcohólicas como suministros para bares, coctelerías, discotecas, cervecerías, karaokes. Comercio de bebidas alcohólicas no destinadas al consumo en el lugar de venta en establecimientos especializados.
Comercio de vehículos automotores livianos	COM-05	Comercio de vehículos automotores; comercio de partes, piezas, suministros y accesorios para vehículos automotores; comercio de llantas y servicios, a menor y mayor escala distribuidora.

y motocicletas, suministros.		
Comercio y reparación de vehículos y maquinaria pesada	COM-06	Comercio de vehículos y maquinaria pesada; comercio de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada
Comercio de materiales de construcción	COM-07	Comercialización de materiales de construcción a mediana y gran escala.
Comercio de combustibles para automotores. Comercio de materiales peligrosos.	COM-08	Comercio de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, gasolineras. Estación de Servicio Comercio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros de 15kg y de comercio a domicilio en camión repartidor. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP), centros de acopio de gas, distribuidoras de gas desde 501 hasta 1000 cilindros de 15 kg. Venta al por menas de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros. Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseoso, y productos asociados. Comercio al por mayor de productos químicos.
Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales	SERV-01	servicios de peluquería, salones de belleza y otros estéticos; servicios relacionados a la salud como laboratorios clínicos, rayos x, ecografías, visual, consultorios médicos, odontológicos; servicios personales como puntos de pago de servicios básicos de vivienda y personales; atención médica para mascotas; reparación de equipo de comunicaciones como computadoras y teléfonos celulares, reparación de aparatos electrónicos y de uso doméstico; reparación de indumentaria, calzado, artículos de uso personal o afín a la vivienda; reparación de muebles y accesorios domésticos que no requiera aislamiento acústico, ni la colocación de barnices y pinturas; lavado reparación y limpieza, incluida aquella realizada en seco de productos textiles y de piel; fotocopiadoras e impresiones afines a la vivienda y personal; oficinas de consultoría y servicios personales profesionales, oficinas jurídicas, arquitectura, asesoría, publicidad, etc.; oficinas de agencias de viajes o programas turísticos, servicios de seguridad privada; servicios exequiales.

Servicios administrativos y de apoyo.	SERV-02	Alquiler de vehículos automotores. ; Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas. Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles; actividades de agencias de empleo y otras actividades de dotación de recursos humanos; actividades de agencias de viajes, operadores turísticos y otros servicios; actividades de seguridad privada, servicios de sistemas de seguridad; actividades de investigación; actividades combinadas de apoyo a instalaciones; actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales; actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento; fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina; organización de convenciones y exposiciones comerciales; actividades de envasado y empaquetado; otras actividades de servicios de apoyo a empresas; actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería; actividades de mensajería.
Servicios profesión ales, científicas y técnicas.	SERV-03	Actividades jurídicas, contabilidad, teneduría de libros y auditorias; consultoría fiscal; actividades de oficinas principales y sucursales; actividades de consultoría de gestión, de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica; ensayos y análisis técnicos; investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería; investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades; publicidad; estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades especializadas de diseño, de fotografía; otras actividades profesionales, científicas y técnicas. Actividades veterinarias; actividades vinculadas a la gestión inmobiliaria realizada con bienes propios o arrendados, a cambio de una retribución o por contrato; enseñanza de formación técnica y profesional; enseñanza superior tecnológica o técnica; enseñanza deportiva y recreativa; enseñanza cultural; actividades de apoyo a la enseñanza; actividades de asociaciones empresariales y de empleadores.
Servicios de actividades de administra acción pública en general, financieras, atención de la salud humana y de asistencia social	SERV-04	Actividades de la administración pública en general; regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales; regulación y facilitación de la actividad económica; relaciones exteriores. Actividades de defensa, mantenimiento del orden público y seguridad; actividades de servicios financieros; Intermediación monetaria; fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares; seguros; fondos de pensión; actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones; actividades de gestión de fondos; casas de empeño; actividades de atención de la salud humana; médicos y odontólogos; actividades de atención de enfermería en instituciones; actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos; actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad; actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad; otras actividades de asistencia social sin alojamiento; laboratorios clínicos y de análisis médicos.

Servicios de información y comunicación	SER-05	Actividades de publicación. Actividades de producción o grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones. Programación informática, consultoría de informática y actividades conexas. Actividades de servicios de información. Otras actividades de información y comunicación
Servicios de reparación, lavado y limpieza	SERV-06	Reparación de computadoras; reparación de equipo de comunicaciones; reparación de aparatos electrónicos de consumo; reparación de aparatos de uso y equipo domésticos y de jardinería; reparación de calzado; reparación de muebles y accesorios domésticos; reparación de otros bienes personales y enseres domésticos; lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel; actividades de peluquería; otras actividades de servicios personales
Servicios para vehículos automotores livianos y motocicletas	SERV-07	Mecánicas y lavadoras; lavado y limpieza de vehículos y motocicletas; mantenimiento y reparación de vehículos automotores; actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas; mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Tratamientos anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías; vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera
Servicios para vehículos y maquinaria pesada	SERV-08	Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada; reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento antióxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos maquinaria pesada y carga de baterías; vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etc.
Servicios de actividades temporales	SERV-09	Espectáculos teatrales, recreativos; espectáculos deportivos; ferias y espectáculos de carácter recreativo con venta de productos; ferias temporales con venta de productos y exhibición al por menor; preparación, venta y suministros de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado, en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de venta temporales. Y otras actividades temporales.

Servicio de almacenaje y bodegaje	SERV-10	Bodega de productos perecibles; bodegas comerciales de productos no perecibles; bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras; bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo); embalaje de productos.
Servicio de actividades especializadas	SERV-11	Pompas fúnebres y actividades conexas. Otras actividades de servicios exequiales, cremación
Servicios de deportes y recreación activa	SERV-12	Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): canchas, campos y estadios de fútbol, estadios de atletismo, piscinas, circuitos de carreras de automóviles, pabellones de boxeo y gimnasios; organización y gestión de competencias deportivas al aire libre o bajo techo con participación de deportistas profesionales o aficionados; actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores; actividades de parques de atracción y temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas; actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, casilleros, sillas, hamacas; la gestión de instalaciones de transporte recreativo; alquiler de equipo de esparcimiento y recreo como parte integral de los servicios de esparcimiento; actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo.
Servicios de recreación pasiva	SERV-13	Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas.
Servicios de artes y entretenimiento	SERV-14	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento; actividades de bibliotecas y archivos; actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos. juegos de salón, galerías de arte; sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios; contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una retribución o por contrato; agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato; servicios de grabación de sonidos en discos gramofónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato; actividades de explotación de pistas de baile etc.
Servicios religiosos	SERV-15	Capillas, Centros de culto, iglesias, templos, catedral, centro de culto religioso, conventos y monasterios

Servicios de alojamiento	SERV-16	Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, aparte hoteles, complejos turísticos, hosterías. Actividades de campamentos. Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores e internados. Otras actividades de alojamiento para visitantes, incluye servicios prestados por plataformas exclusivamente para alojamiento turístico.
Centros de tolerancia	SERV-17	Night club, moteles, cabarets, prostíbulos, espectáculos en vivo (striptease), incluye residencias que prestan servicios afines.
Diversión público adulto	SERV-18	Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs.

Toda actividad de comercio o servicio deberá solicitar la Patente Municipal luego de haber cumplido con la documentación requerida para el Informe de Compatibilidad de Uso del Suelo, definido en la presente ordenanza.

Art.-68. **Uso de Suelo Turístico**. – Se establecen las zonas, predios y establecimientos donde se desenvuelvan las actividades de los turistas y residentes de temporada, asegurando una calidad urbana, equipamientos, servicios que complementen esta actividad.

Tabla 38. USO DE SUELO SERVICIOS TURÍSTICOS

USO	SIMB	TIPOLOGÍA GENERAL	SIMB
TURÍSTICO	**T**	Operación e Intermediación	**TOI**
		Alojamiento	**TA**
		Alimentos y Bebidas	**TAB**
		Transporte terrestre turístico	**TTT**

Tabla 39. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE USOS DE SUELO SERVICIOS TURÍSTICOS

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE USOS DE SUELO SERVICIOS TURÍSTICOS			
TIPOLOGÍA GENERAL	**CLASIFICACIÓN**	**CATEGORÍA**	**BASE LEGAL**
OPERACIÓN E INTERMEDIACIÓN	Agencia de viajes mayorista	N/A	**REGLAMENTO DE OPERACIÓN E INTERMEDIACIÓN TURÍSTICA**
	Agencia de viajes internacional		

	Operador turístico		(Acuerdo Ministerial 21 Registro Oficial 783 de 24-jun.-2016) Art. 15
	Agencia de viajes dual		
ALOJAMIENTO	Hotel H	2 estrellas a 5 estrellas	**REGLAMENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO** (Acuerdo Ministerial 24 - Registro Oficial Suplemento 465 de 24-mar.-2015) Art. 12 y Art. 13
	Hostal HS	1 estrella a 3 estrellas	
	Hostería HT	3 estrellas a 5 estrellas	
	Hacienda Turística HA		
	Lodge L		
	Resort RS	4 estrellas a 5 estrellas	
	Refugio RF	Categoría única	
	Campamento Turístico CT	Categoría única	
	Casa de Huéspedes CH	Categoría única	
ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafetería	(2) dos tazas y (1) una taza, siendo (2) dos tazas la mayor categoría y (1) una taza la menor categoría;	**REGLAMENTO TURÍSTICO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS** (Acuerdo Ministerial 53 - Registro Oficial Edición Especial 575 de 05-oct.-2018) Art. 15 y Art. 18
	Restaurante	(5) cinco, (4) cuatro, (3) tres, (2) dos y (1) un tenedor, siendo (5)	

		cinco tenedores la mayor categoría y un (1) tenedor la menor categoría	
	Bar	(3) tres, (2) dos y (1) una copa siendo (3) tres copas la mayor categoría y (1) una copa la menor categoría	
	Discoteca		
	Establecimiento móvil	Categoría única	
	Plazas de comida		
	Servicio de Catering		
TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO	**Según el ámbito de operación**	N/A	**REGLAMENTO DE TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO** (Resolución 108 - Registro Oficial Suplemento 241 de 31-dic.-2014) Art. 8
	Transporte Terrestre Turístico Nacional		
	Transporte Terrestre Turístico Transfronterizo		
	Transporte Terrestre Turístico Internacional		
	Según el tipo de servicio		

	Traslados		
	Excursión		
	Gira		
	Circuito Cerrado		

Art.-69. Uso de Suelo de derecho de vía. – Según lo establecido en el Reglamento de la Ley Sistema Infraestructura Vial y del Transporte Público, el derecho de vía es la faja de terreno permanente y obligatorio destinado a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. De manera general el derecho de vía se extenderá a 35 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros.

Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, y sean necesarios para la realización de la obra pública, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la normativa pertinente.

Tabla 40. USO DE SUELO DE DERECHO DE VÍA

USO	SIMB	TIPOLOGÍA GENERAL	SIMB
DERECHO DE VÍA	**DV-0**	Derecho de vía	**DV-0**

Queda absolutamente prohibido a los particulares, construir, cultivos transitorios, plantaciones perennes, plantaciones forestales o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía salvo cuando exista autorización de la entidad a cargo de la competencia de la vía.

Art.-70. Uso de Suelo Envasadora GLP. - Corresponde al uso de suelo destinado al envasado, carga y descarga, distribución y almacenaje de los cilindros del Gas Licuado de Petróleo (GLP), que deberá responder a todas las normas de seguridad establecidas por el órgano rector.

Tabla 41. USO DE SUELO DE GLP

USO	SIMB	TIPOLOGÍA GENERAL	SIMB
GLP	**GAS-0**	Envasadora GLP	**GAS-0**

Art.-71. **Uso de suelo Infraestructura de Riego**. - Corresponden a los canales de riego y zonas de servidumbre especificados en la presente ordenanza.

Tabla 42. USO DE SUELO INFRAESTRUCTURA DE RIEGO

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA GENERAL	SIMB
RIEGO-0	**INFRAESTRUCTURA DE RIEGO**	**RIEGO-0**	Protección a infraestructura de riego	**RIEGO-0**

Art.-72. **Uso de suelo de Entretenimiento**. - Zona destinada al uso de suelo de entretenimiento y diversión que incluye bares, discotecas, y todas las actividades afines descritas en el CIIU 4, y que cumplan por normativa, con todos los requerimientos técnicos y permisos de compatibilidad de uso de suelo; sean éstos turísticos o no turísticos.

Tabla 43. USO DE SUELO DE ENTRETENIMIENTO

CÓDIGO	USO GENERAL	SIMB	TIPOLOGÍA GENERAL	SIMB
CE	**ENTRETENIMIENTO**	**CE**	Polígono de entretenimiento	**CE**

Art.-73. La clasificación de actividades económicas que corresponde a los usos de suelo determinados se encuentra en concordancia a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Naciones Unidas.

Art.-74. **Prohibición de Granjas**. - Se debe acatar lo establecido por la Autoridad Sanitaria Nacional, mediante la Ley Orgánica de Salud (Art. 124) en el cual "se prohíbe dentro del perímetro urbano instalar establos o granjas para criar o albergar ganado vacuno, equino, bovino, caprino, porcino, así como aves de corral y otras especies". Dentro de todos los núcleos urbanos y zonas de expansión urbana establecidos en la presente ordenanza.

SECCIÓN 4. DEFINICION APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Art.-75. Definición de Aprovechamiento Urbanístico. - La determinación del aprovechamiento urbanístico marca la posibilidad de materializar, según la calificación urbanística, una superficie construida, mediante el uso, ocupación y edificabilidad. Variables asignadas acorde al estudio técnico, de conformación de los Polígonos de Intervención Territorial, y al tratamiento otorgado a cada uno de ellos.

Art.-76. Aprovechamientos Urbanísticos. - Los aprovechamientos urbanísticos se identifican mediante la nomenclatura definida para cada Polígono de Intervención Territorial.

Art.-77. Ocupación del suelo. - Es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en la LOOTUGS en el Artículo 24.

Art.-78. Formas de Ocupación. - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

1) Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior; corresponde al uso residencial de baja densidad, industrial, agrícola y asentamientos rurales.
2) Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de baja y media densidad.
3) Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de media y alta densidad y uso múltiple.
4) Continúa sobre línea de fábrica (D): Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales; corresponde al uso residencial de alta densidad, cabeceras parroquiales y asentamientos rurales.

Art.-79. Edificabilidad. - Es la posibilidad de edificar en un predio según el aprovechamiento establecido en los PIT cuyo índice resulta de dividir el área de construcción permitida (m^2c) para el área del suelo del lote (m^2s). Según la siguiente fórmula:

$$\text{Edificabilidad} = m^2c / m^2s$$

SECCIÓN 5. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL CANTON MONTÚFAR

Art.-80. Uso y Ocupación del Suelo cantonal. - En correspondencia a los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), se determina para cada uno de ellos la compatibilidad de uso de suelo (uso principal, complementarios, restringidos y prohibidos) y los criterios de aprovechamiento urbanístico de forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura máxima de edificación, coeficientes de ocupación del suelo (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).

Los Aprovechamientos Urbanísticos y usos de suelo están definidos en tablas que contienen la siguiente información:

a) PARROQUIA
b) Nro. PIT
c) CÓDIGO
d) COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO
    1) Uso Principal
    2) Uso Complementario
    3) Uso Restringido
    4) Uso Prohibido
e) LOTE MÍNIMO
f) FRENTE MÍNIMO
g) RETIROS
h) FORMA DE OCUPACIÓN
i) # DE PISOS
j) ALTURA MÁXIMA
k) COEFICIENTES

Art.-81. Alcance. - El alcance de la presente delimitación se aplicará en todo el suelo urbano y rural del cantón Montúfar.

Art.-82. Usos principales para la cabecera cantonal de Montúfar. –

Tabla 44. USOS PRINCIPALES PARA LA CABECERA CANTONAL DE MONTÚFAR.

Uso de Suelo	Características	# PIT	Área (ha)	Porcentaje de Suelo Urbano

AGROPECUARIO (AG)	Es aquel que se utiliza en el ámbito de la productividad para hacer referencia a un determinado tipo de suelo que es apto para todo tipo de cultivos y plantaciones, es decir, para la actividad agrícola o agricultura. Son suelos con ciertas características físicas que los hacen más apropiados para la vegetación permanente y para el desarrollo de actividades pecuarias	16,19,23,24	57,99	13,26
COMERCIAL (CS)	Es aquel suelo que constituye aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios.	6	4,57	1,05
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Es aquel que por sus características arquitectónicas, arqueológicas o actividades tradicionales desarrolladas, constituye o forma parte del patrimonio histórico y cultural de la zona.	7	16,57	3,79
MIXTO (MIX)	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y media escala	01.1, 02.1, 5, 07.1, 09, 10	43,68	9,99
MIXTO Y MÚLTIPLE (MM)	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y media escala. Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de media y alta escala con equipamientos de tipo educativos	02, 03	19,06	4,36

PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)	Son áreas con atributos o características sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.	01, 08	73,43	16,80
RESIDENCIAL (RU1)	Áreas comprendidas por viviendas unifamiliares, exclusivas para el desarrollo residencial.	04, 13, 14, 15, 20,21,11	110,06	25,17
RESIDENCIAL (RU1-RU2)	Viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar y conjuntos habitacionales	12, 17, 22	59,33	13,57
RESIDENCIAL (RU2-RU3)	Viviendas de tipo bifamiliar, conjuntos habitacionales, urbanizaciones.	18	26,86	6,14
RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL (RIS)	Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.	21.1	3,76	0,86
Riesgo a inundación y deslizamientos	Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas son vulnerables a inundaciones y/o deslizamientos.	25	21,87	5,00
TOTAL			**437,18**	**100,00**

Art.-83. Uso Principal para la cabecera parroquial de Cristóbal Colón.

Tabla 45. USO PRINCIPAL PARA LA CABECERA PARROQUIAL DE CRISTÓBAL COLÓN

Uso de Suelo	Características	# PIT	Área (ha)	Porcentaje de Suelo Urbano
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PP)	Es aquel que por sus características arquitectónicas, arqueológicas o actividades tradicionales desarrolladas, constituye o forma parte del patrimonio histórico y cultural de la zona.	3	14,65	18,09
MIXTO (MIX)	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y media escala	2	4,20	5,18
Riesgo a inundación y deslizamientos	Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas son vulnerables a inundaciones y/o deslizamientos.	1	7,08	8,75
RESIDENCIAL RU1	Zonas con vivienda tipo unifamiliar, bifamiliar. Las viviendas permitidas podrán utilizar el 80% del COS Total para la vivienda proyectada; Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 60% del COS PB en estos usos.	7	4,61	5,70
RESIDENCIAL AGRÍCOLA (RA)	Vivienda aglomerada con densidad máxima de 100 hab/ha	04, 05, 06, 08, 09	50,43	62,28
TOTAL			**80,96**	**100,00**

Art.-84. Uso principal para la cabecera parroquial de Chitán de Navarretes.

Tabla 46. TABLA DE USO PARA LA CABECERA PARROQUIAL DE CHITÁN DE NAVARRETES.

Uso de Suelo	Características	# PIT	Área (ha)	Porcentaje de Suelo Urbano
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PP)	Es aquel que por sus características arquitectónicas, arqueológicas o actividades tradicionales desarrolladas, constituye o forma parte del patrimonio histórico y cultural de la zona.	2	6,23	38,41
MIXTO (MIX)	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y media escala	01, 03	10,00	61,59
TOTAL			**16,24**	**100,00**

Art.-85. Uso Principal para la cabecera parroquial y centros poblados de Fernández Salvador.

Tabla 47. USO PARA LA CABECERA PARROQUIAL Y CENTROS POBLADOS DE FERNÁNDEZ SALVADOR

Uso de Suelo	Características	# PIT	Área (ha)	Porcentaje de Suelo Urbano
RESIDENCIAL (R)	Áreas comprendidas por viviendas unifamiliares, bifamiliares, conjuntos residenciales y Urbanizaciones, exclusivas para el desarrollo residencial.	1	7,23	45,60
RESIDENCIAL AGRÍCOLA (RA)	Vivienda aglomerada con densidad máxima de 100 hab/ha	3	8,63	54,40
	TOTAL		15,86	100,00

Art.-86. Uso Principal para la cabecera parroquial y centros poblados de Piartal.

Tabla 48. TABLA DE USO PARA LA CABECERA PARROQUIAL Y CENTROS POBLADOS DE PIARTAL

Uso de Suelo	Características	# PIT	Área (ha)	Porcentaje de Suelo Urbano
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PP)	Es aquel que por sus características arquitectónicas, arqueológicas o actividades tradicionales desarrolladas, constituye o forma parte del patrimonio histórico y cultural de la zona.	2	7,94	73,76
EQUIPAMIENTO (E)	Se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.	1	2,83	26,24
	TOTAL		10,77	100,00

Art.-87. Uso Principal para la cabecera parroquial y centros poblados de La Paz.

Tabla 49. TABLA DE USO PARA LA CABECERA PARROQUIAL Y CENTROS POBLADOS DE LA PAZ

Uso de Suelo	Características	# PIT	Área (ha)	Porcentaje de Suelo Urbano
COMERCIAL (CS)	Es aquel suelo que constituye aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios.	9	2,56	3,08
MIXTO (MIX)	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y media escala	02, 04, 05, 07	29,88	35,99
PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)	Son áreas con atributos o características sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.	6, 10	17,76	21,39

RESIDENCIAL (R2)	Son zonas con vivienda tipo bifamiliar y conjuntos habitacionales. Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado; Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.	1	11,45	13,79
RESIDENCIAL (R2)	Son zonas de conjuntos habitacionales, urbanizaciones. Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos.	10,1	7,22	8,69
RESIDENCIAL AGRÍCOLA (RA)	Vivienda aglomerada con densidad máxima de 100 hab/ha	03, 08	14,16	17,06
TOTAL			83,03	100,00

Art.-88. Aprovechamiento Rural – Uso y Ocupación del Cantón Montúfar.

Tabla 50. TABLA DE APROVECHAMIENTO RURAL

Zona		USO PRINCIPAL	TRATAMIENTO	USO COMPLEMENTARIO
1	Arqueológico	PATRIMONIAL	Conservación y recuperación	Comercio básico, servicios básicos, oficinas administrativas, comercios especializados, servicios especializados, seguridad, transporte, infraestructura, cultural.
2	Asentamientos Humanos	RESIDENCIAL	Consolidación	Comercio básico, servicios básicos, manufacturas, centros de recreación y esparcimiento, alojamiento, comercio temporal.
3	Bosque protector El Hondón	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Conservación y recuperación	Definidos por la Autoridad Ambiental, uso científico, recreación y turismo

4	Comercio y Servicios de Mediano Impacto	USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Mejoramiento integral	Centros de diversión, centros de recreación y esparcimiento, servicios en general, alojamiento, almacenes y bodegas.
5	Extractivo	USO INDUSTRIAL	Recuperación	Comercio, transporte
6	Industria	USO INDUSTRIAL	Promoción productiva	Venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres y servicios, centros de comercio, estacionamiento.
7	Protección Bosque de Los Arrayanes	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Conservación y recuperación	Definidos por la Autoridad Ambiental Nacional y GAD Montúfar, uso científico, recreación y turismo
8	Protección Cordillera Oriental del Carchi	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Conservación y recuperación	Definidos por la Autoridad Ambiental Nacional y GAD Carchi, uso científico, recreación y turismo
9	Recuperación	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Conservación y recuperación	Revegetación, agricultura con técnicas de conservación de suelos
10	Zona 1	RURAL DE PRODUCCIÓN	Promoción productiva y recuperación	Utilización de técnicas de conservación de suelos y uso de tecnologías apropiadas de cultivos
11	Zona 2	RURAL DE PRODUCCIÓN	Promoción productiva y recuperación	Utilización de técnicas de conservación de suelos y uso de tecnologías apropiadas de cultivos
12	Zona 3	RURAL DE PRODUCCIÓN	Promoción productiva y recuperación	Utilización de técnicas de conservación de suelos y uso de tecnologías apropiadas de cultivos

13	Zona 4	RURAL DE PRODUCCIÓN	Promoción productiva y recuperación	Utilización de técnicas de conservación de suelos y uso de tecnologías apropiadas de cultivos
14	Zona 5	RURAL DE PRODUCCIÓN	Promoción productiva y recuperación	Utilización de técnicas de conservación de suelos y uso de tecnologías apropiadas de cultivos
15	Zona 6	RURAL DE PRODUCCIÓN	Promoción productiva y recuperación	Utilización de técnicas de conservación de suelos y uso de tecnologías apropiadas de cultivos
16	Zona 7	RURAL DE PRODUCCIÓN	Promoción productiva y recuperación	Utilización de técnicas de conservación de suelos y uso de tecnologías apropiadas de cultivos
17	Zona de Tolerancia	USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Mejoramiento integral	Centros de diversión, alojamiento restrictivo
18	Zona urbana	RESIDENCIAL	Sostenimiento	Comercio básico, servicios básicos, manufacturas, centros de recreación y esparcimiento, alojamiento, comercio temporal.

Art.-89. Altura de edificación. - La altura de edificación está definida en la tabla de aprovechamiento por cada Polígono de Intervención Territorial. No se autoriza incremento de alturas en los polígonos de protección del patrimonio cultural, como son el centro histórico o zonas patrimoniales, con la finalidad de preservar el contexto urbano arquitectónico y de la morfología innata de la ciudad.

La distancia mínima de separación entre bloques hasta cuatro pisos será de 6.00 m, a partir de esta altura; la distancia de separación entre bloques y hacia una calle o avenida se incrementará en dos metros cada cuatro pisos adicionales.

Art.-90. De los adosamientos. - Se deberá respetar la zonificación designada en el PIT correspondiente. Se prohíbe cualquier tipo de adosamiento que se contraponga con lo dispuesto en la tabla de aprovechamiento para cada PIT. El presente artículo será concordante con las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo del cantón Montúfar, establecidos en la presente ordenanza.

En caso de que los lotes no cumplan con el frente o área mínimos, deberán acogerse a lo dispuesto en la presente ordenanza. Si los parámetros de aprovechamiento del PIT donde se ubica el lote son insuficientes para la construcción de la edificación, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial procederá a lo siguiente: Emitirá el informe de factibilidad de adosamiento, instrumento que dictamina si es favorable o no el procedimiento. Se tomará en cuenta la influencia de la imagen urbana predominante de al menos el 50% de los predios de la cuadra donde se vaya a implantar la edificación.

Art.-91. En caso de que la zonificación determine parámetros que contradigan o sean incoherentes a una tendencia edificatoria de los predios colindantes de la cuadra con nivel de consolidación que sobrepase el 50 %, éstos tendrán la opción de ser analizados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la Entidad Colaboradora, determinando retiros y forma de ocupación de acuerdo con la imagen urbana correspondiente al sector.

Art.-92. Lotes Menores. – Solo los lotes que cumplan con todos los criterios, principalmente el parámetro de lote mínimo, podrán edificar o realizar construcciones al máximo establecido en la altura de la edificación para su respectivo Polígono de Intervención Territorial (PIT). En el caso de existir lotes que posean una superficie menor a la prevista en el lote mínimo definido para el Polígono de Intervención Territorial (PIT), las edificaciones se sujetarán de conformidad con los artículos 483 (Integración de lotes), 484 (Obligatoriedad de la integración) y 485 (Régimen legal de la propiedad integrada) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD y artículo 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Para dar paso a estos proyectos y permitir el incremento de los coeficientes de ocupación, se deberá presentar una solicitud a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Para que estos proyectos sean aprobados, se deberá demostrar que el fraccionamiento de los lotes se realizó previo a la vigencia de esta ordenanza; y que el proyecto arquitectónico garantice la iluminación y ventilación directa en todas las habitaciones y áreas sociales, como está establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y otras normativas vigentes. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial analizará el proyecto presentado.

Art.-93. Asignación de la codificación. - Cuando un lote contemple más de una codificación del PIT se solicitará la determinación de la misma a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; se dará prioridad al PIT que abarque la mayor superficie del predio o según otros criterios técnicos debidamente sustentados que determine esta Dirección.

ANEXO 11. Tablas de Aprovechamiento y Tratamiento

1) *Aprovechamiento y Tratamiento de San Gabriel*
2) *Aprovechamiento y Tratamiento de Cristóbal Colón*
3) *Aprovechamiento y Tratamiento de Chitán de Navarretes*
4) *Aprovechamiento y Tratamiento de Fernández Salvador*
5) *Aprovechamiento y Tratamiento de Piartal*
6) *Aprovechamiento y Tratamiento de La Paz*

Art.-94. Edificaciones inventariadas como patrimoniales. – Todos los bienes inmuebles inventariados se regirán a la REFORMA A LA ORDENANZA PARA PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL Y NATURAL DE LA CIUDAD DE SAN GABRIEL, Y DEL CANTÓN MONTÚFAR.

CAPÍTULO IV:
USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Art.-95. Definición. - Son las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados, por su uso u ocupación o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas. Es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones sociales, económicas y ambientales del mismo.

Art.-96. Bienes de uso público. - De conformidad con el artículo 417 del COOTAD, 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. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:

1) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación.
2) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística.

3) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales 1) y 2)
4) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.
5) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes.
6) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público.
7) Las casas comunales, canchas deportivas, áreas verdes, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario.
8) Los demás bienes que debido a su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los que ponga el Estado bajo el dominio del GAD Municipal De Montúfar

   Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares amparadas bajo régimen de propiedad horizontal se considerarán espacios públicos de dominio privado. Los bienes considerados en los numerales 6 y 7 se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

Art.-97. Bienes afectados al servicio público. - De conformidad con el artículo 418 del COOTAD, son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto. Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio.

Constituyen bienes afectados al servicio público los siguientes:

1) Los edificios destinados a la administración de los gobiernos autónomos descentralizados;
2) Los edificios y demás elementos del activo destinados a establecimientos educacionales, bibliotecas, museos y demás funciones de carácter cultural.
3) Los edificios y demás bienes del activo fijo o del circulante de las empresas públicas de los gobiernos autónomos descentralizados de carácter público.
4) Los edificios y demás elementos de los activos fijos y circulantes destinados a hospitales y demás organismos de salud y asistencia social.
5) Los activos destinados a servicios públicos como el de recolección, procesamiento y disposición final de desechos sólidos

6) Las obras de infraestructura realizadas bajo el suelo tales como canaletas, duetos subterráneos, sistemas de alcantarillado entre otros.
7) Otros bienes de activo fijo o circulante, destinados al cumplimiento de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados.
8) Otros bienes que, aun cuando no tengan valor contable, se hallen al servicio inmediato y general de los particulares tales como cementerios y casas comunales.

Art.-98. Elementos constitutivos de los espacios públicos. – Los elementos constitutivos de los espacios públicos son los siguientes:

1) Los componentes de los perfiles viales y circulación peatonal y vehicular tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, paseos escénicos, alamedas, rampas para personas con discapacidad, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, ciclo paseos, estacionamientos para bicicletas, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, aceras y carriles.
2) Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares y ferroviarios.
3) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
4) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajistas, históricos, culturales, recreativos, artísticos, patrimoniales y arqueológicos; las cuales pueden ser sectores de la ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas o accidentes geográficos.
5) Áreas y elementos arquitectónicos especiales y naturales de propiedad privada que, por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean consideradas como elementos importantes del ornato de la ciudad, como tales en los planes locales como cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos.
6) La servidumbre de paso legalmente constituida, podrán ser incorporadas y constituidas como parte del espacio público como mejoramiento de la imagen urbana.

Art.-99. Elementos complementarios de los espacios públicos. – Corresponden a los elementos que complementan a los espacios públicos, se detallan a continuación:

1) Componentes del entorno natural, tales como: arborización y protección del paisaje, vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosque; laderas y taludes periféricos; cuencas del río y quebradas.

2) Componentes del mobiliario urbano, tales como:
   a) Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública y turística, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, pantallas digitales, carteleras locales y buzones.
   b) Elementos de organización: paradas de buses, reductores de velocidad y semáforos.
   c) Elementos de ambientación: luminarias de alumbrado público con su respectivo alcance, apertura y control de la luminaria, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes en los espacios públicos, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
   d) Elementos de recreación: juegos biosaludables e infantiles.
   e) Elementos de servicios: surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, casetas de betuneros.
   f) Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores de basura.
   g) Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendios, etc.
   h) Señalización y nomenclatura: Señalización vial horizontal y vertical. Elementos de nomenclatura: domiciliaria, comercial o urbana. Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art.-100. Gestión de espacios públicos. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para los proyectos que se planteen en el espacio público, considerará las políticas municipales de conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

Art.-101. Accesibilidad universal. – De manera obligatoria, los espacios públicos y las infraestructuras y equipamientos ya sean públicas o privadas, deben planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, como se establece en la "NORMA TÉCNICA ECUATORIANA NTE INEN 2 239:2000, ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO*, y lo establezca en la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Art.-102. Mantenimiento de los espacios públicos. – El GAD MUNICIPAL DE MONTÚFAR procederá al mantenimiento especializado de los espacios públicos, tales como plazas, parques, vías, y áreas verdes para su adecuada conservación.

Art.-103. Conservación y ocupación de la vía pública. – Se deberá acatar la normativa establecida en la presente ordenanza y otras normativas locales y nacionales vigentes.

Art.-104. Uso, Rehabilitación y Mantenimiento de las Aceras, fachadas, cerramientos y ornato. - Se deberá cumplir con lo estipulado en la presente ordenanza.

Art.-105. Criterios Mínimos para las áreas verdes. – Considerando lo estipulado en el artículo 424 del COOTAD, donde establece que el área verde, comunitaria y vías en las subdivisiones y fraccionamiento sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización; el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipal De Montúfar como bienes de dominio y uso público.

La definición de estas áreas verdes deberá de manera obligatoria acatar los siguientes criterios técnicos, con el objetivo de promover áreas verdes adecuadas, funcionales y de uso público para la ciudadanía en general.

1) El lote que se designe como área verde deberá tener frente a una vía de comunicación, se dará prioridad a la vía principal, evitando ocupar áreas remanentes o residuales dentro del fraccionamiento y franjas de protección y servidumbre requeridas por ley, en caso de tener dichas áreas.
2) El área verde definida por cada fraccionamiento o urbanización deberá ser definida como un solo cuerpo, no se permitirá la subdivisión de las áreas verdes en varias partes dentro del fraccionamiento, con el objetivo de generar áreas verdes funcionales.
3) Las áreas verdes no podrán tener cerramientos, a excepción de las áreas verdes, que por criterio técnico y sustentado, sean aprobadas mediante informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
4) Las áreas verdes serán de uso público y gratuito.
   En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil (3000) metros cuadrados, la Municipalidad podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecidos según lo establecido en el COOTAD para áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero, según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.
   El GAD Municipal de Montúfar a través de las unidades administrativas correspondientes emitirá un informe técnico en el que recomienda las condiciones de entrega de estas áreas verdes concordantes con el párrafo anterior, tomando como referencia los instrumentos urbanísticos propuestos.
   El GAD Municipal de Montúfar creará un fondo, exclusivo para áreas verdes, al que se le sumará el dinero que se recaude por los conceptos antes mencionados, el cual deberá ser invertido solamente para la adquisición, el mantenimiento, implementación y construcción de nuevos espacios verdes funcionales y adecuados para la ciudad. El GAD Municipal De Montúfar está en la obligación de llevar un registro georreferenciado de las áreas verdes, el mismo que deberá ser actualizado junto con el bienio del catastro urbano.

Este registro se complementará con el inventario de arbolado estipulado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

Art.-106. Consideraciones específicas para áreas verdes. - Considerando que el Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece como un elemento estructurante del territorio las áreas verdes, a distintas escalas, se deberá acatar las directrices y normativas que se planteen en la presente ordenanza.

Art.-107. Arbolado Urbano. – con el fin de promover el desarrollo urbano sostenible, se reconoce como de interés público el establecimiento, conservación, manejo e incremento de árboles en las zonas urbanas, priorizando los árboles nativos.

La conservación, manejo e incremento de árboles en el suelo urbano debe plantearse como una estrategia esencial para disminuir la contaminación del aire y acústica, mejorar el microclima, fortalecer el paisaje y equilibrio ecológico, apoyar al control de las inundaciones, mitigar los efectos del cambio climático y adaptarse al mismo, favorecer la estética de las ciudades, promover oportunidades educativas ambientales, mejorar la calidad de vida, salud física y mental de los habitantes. El arbolado urbano deberá acogerse a los términos técnicos de arquitectura y urbanismo para la formulación de las respectivas propuestas.

El arbolado urbano es un elemento que deberá ser incluido dentro de los Planes Urbanísticos Complementarios que se desarrollen para la consolidación de la infraestructura verde urbana, como elemento estructurante de la ciudad de San Gabriel, de las cabeceras parroquiales y de los centros poblados del cantón, acatando lo establecido por el marco normativo vigente como es el Código Orgánico Ambiental y otras normativas nacionales, adaptando también lineamientos y criterios internacionales.

Art.-108. Remoción de árboles. - La vegetación existente tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que conlleven a su destrucción parcial o total. En caso de plantearse acciones de remoción de árboles que formen parte del arbolado urbano, se deberá considerar un análisis técnico de la dirección correspondiente que justifique su acción y contemple una propuesta alternativa, que entre otros criterios incluya actividades de repoblación de la misma cantidad de árboles reubicados o eliminados. Para estas actividades se priorizarán las especies nativas y que su reubicación, de ser posible, sea en el mismo sector o los colindantes. Para todo proceso de remoción de árboles se deberá socializar con los ciudadanos esta medida de afectación en coordinación con las direcciones correspondientes.

La Dirección de Protección Ambiental será la responsable de realizar el inventario forestal incluyendo la siguiente información:

a) Número de árboles
b) Especies o variedades
c) Dimensiones
d) Edad aproximada
e) Estado sanitario
f) Localización del arbolado con referencia a elementos concretos del viario urbano o a agrupaciones singulares de árboles (patrimoniales, emblemáticos, monumentales y ornamentales).
g) Inventario de árboles georreferenciado en mapas, mostrando la distribución del arbolado

Art.-109. Obligación de hacer constar en los planos la vegetación existente. - Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que constituye parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies nativas y endémicas en peligro de extinción y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se hará constar los árboles en su posición real georreferenciada y con la ficha técnica de identificación de las especies, estos planos serán tomados como documentos habilitantes para la aprobación del proyecto propuesto, las direcciones correspondientes del GAD Municipal De Montúfar verificarán su cumplimiento.

Art.-110. Accesibilidad al espacio público. – Los parques, áreas verdes, así como todas las vías y los demás espacios catalogados como espacios públicos y que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso y goce, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su uso.

Se podrá cercar, amurallar o cerrar los espacios públicos que por sus características funcionales requieran sus instalaciones algún tipo de protección que garanticen la seguridad de los usuarios y permanencia del mobiliario urbano.

La municipalidad y las juntas parroquiales rurales deberán establecer espacios dignos para garantizar el comercio y las ventas populares.

Art.-111. Cruces peatonales. - Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro y cumplir con accesibilidad universal. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera. La definición respectiva se lo realizará con la Empresa Pública de Movilidad en coordinación con la municipalidad, considerando la normativa legal vigente aplicada para el caso respectivo, tomando como base la clasificación vial y las normas INEN.

Art.-112. 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 la 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 norma NTE INEN 2 245.

Art.-113. Ocupación de espacios públicos por personas particulares de manera itinerante. - El uso de los espacios públicos es directo y de forma gratuita y/o pagada según la necesidad o condiciones de uso. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal por personas particulares de manera itinerante siempre y cuando se consideren las medidas sanitarias y de seguridad, que de acuerdo con la temporalidad de su uso le sean requeridos, para lo cual requerirán la aprobación de direcciones GAD Municipal De Montúfar.

Art.-114. Ocupación de espacios públicos por personas particulares con infraestructura permanente. - El uso de los espacios públicos es directa y de forma gratuita y/o pagada según la necesidad o condiciones de uso. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva mediante la implantación de infraestructura permanente, que deberá contar con un proyecto y/o diseño que deberá ser revisado y aprobado por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; previa a la aprobación por el Concejo Municipal.

El objetivo de la elaboración de un proyecto referente al uso que se le dará al espacio público y/o el diseño de la infraestructura a ser implantada, es promover una estética que permita preservar la imagen urbana, donde se considera también criterios de funcionalidad y de accesibilidad.

Art.-115. Ocupación del espacio público, aéreo o subsuelo. – La provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano a cargo de particulares, en los que se utilice el espacio aéreo urbano o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, deberá contar con licencia de ocupación y utilización expedida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal De Montúfar, previo a lo cual deberá contar con:

a) Estudio de factibilidad técnica de la construcción propuesta, la coherencia de las obras propuestas con los planes de ordenamiento territorial, instrumentos de planificación y la utilización compatible con la condición del espacio.
b) Informe favorable de las direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas para el uso subterráneo y aéreo del espacio público.
c) Pago de tarifas y regalías establecidas en la ordenanza específica para el efecto.

d) Carta compromiso de restitución a su buen estado original sobre las intervenciones realizadas por parte del solicitante.
e) En ningún caso estas obras podrán obstaculizar o impedir el acceso de los ciudadanos al espacio público.
Se prohíbe la construcción de instalaciones de servicios básicos (electrificación, telecomunicaciones o afines) con ocupación aérea de los espacios públicos del cantón, salvo en condiciones que disponga la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art.-116. De los bienes dados en comodato y donación. – La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial es la responsable del inicio del trámite administrativo de comodatos y donaciones. Deberá estar en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.

La Sindicatura realizarán una revisión cada dos años para la recuperación de los bienes públicos adjudicados en calidad de comodatos y donaciones; los mismos que, al no estar vigentes y comprobarse usos distintos a los asignados, y que no beneficien a la comunidad, cambio de directiva no actualizado, abandono, usufructo o la no construcción de algún equipamiento para el cual fue destinado, se revertirá al El GAD Municipal de Montúfar de manera inmediata. De encontrar el incumplimiento de los acuerdos establecidos o ventas ficticias, o que beneficien a un interés individual no se reconocerá las inversiones realizadas o establecidas y estas serán para beneficio del El GAD Municipal de Montúfar.

Art.-117. Enlace entre los bienes privados y los elementos del espacio público. – Cuando por efectos de planeamiento urbanístico, si un particular requiera usar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o espacios públicos para enlazar bienes privados entre sí, o bienes privados y elementos en el espacio aéreo, a través de vías, puentes o pasos subterráneos u otras obras de interés urbano, deberá presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial:

1) Un análisis de factibilidad técnica y de impacto urbano.
2) Cumplimiento, justificación y coherencia de la obra propuesta con los planes e instrumentos de planificación y gestión urbanística que lo regulan.
3) En vías expresas, arteriales, colectoras; se deberá presentar estudio de tráfico.
Aprobado este estudio y obtenida la autorización por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se procederá a pagar las tasas y regalías al GAD Municipal De Montúfar de conformidad con el COOTAD. Esta autorización no concede derechos reales a los particulares y hará prevalecer el interés general sobre el particular.

CAPÍTULO V:
SISTEMA VIAL

Art.-118. Sistema Vial. – Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes, y al previsto en la planificación vial cantonal. El sistema vial se sujetará a las especificaciones y dimensiones contenidas en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.-119. Planes Maestros de Vialidad; Movilidad, Transporte y Tráfico. – La planificación vial, de movilidad transporte y tráfico para el cantón Montúfar se deberá desarrollar e implementar mediante Planes Maestros Sectoriales.

Art.-120. Clasificación de las vías. – De conformidad con el Capítulo II de la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, se determina la clasificación de las vías de acuerdo con su jurisdicción y competencia, diseño, funcionalidad, dominio y uso.

1) Clasificación según jurisdicción y competencia:
   a) Red vial nacional
   b) Red vial estatal
   c) Red vial regional (y su subclasificación)
   d) Red vial cantonal urbana (y su subclasificación)
2) Clasificación según el diseño de las vías:
   a) Autopistas
   b) Autovías
   c) Carreteras
   d) Caminos vecinales
   e) Urbanas
3) Clasificación de las vías según su funcionalidad:
   a) Red Vial Nacional
   b) Red Vial Estatal
   c) Red Vial Regional
   d) Red Vial Provincial
   e) Red Vial cantonal urbana
4) Clasificación de las vías por su dominio:
   a) Caminos públicos
   b) Caminos privados
5) Clasificación de las vías por su uso:
   a) Carreteras

b) Ferrovías
c) Ciclo vías
d) Senderos
e) Vías exclusivas

Art.-121. Red Vial Cantonal Urbana. - Se entiende por red vial cantonal urbana, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, las cabeceras parroquiales rurales y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.

Dado que la conectividad y movilidad es de carácter estratégico, cuando una vía de la red vial nacional, regional o provincial atraviese una zona urbana, la jurisdicción y competencia sobre el eje vial, pertenecerá al gobierno central, regional o provincial, según el caso, tal como lo determina la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre en su artículo 8.

El GAD Municipal de Montúfar en el ámbito de sus competencias, tienen la responsabilidad de planificar, regular y controlar las redes urbanas y rurales de tránsito y transporte dentro de su jurisdicción.

Art.-122. Sistema Vial Cantonal.- Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales, se establece la siguiente clasificación definidas por la clasificación de suelo urbano y rural:

1) Sistema Vial Urbano: Correspondiente a las zonas definidas como urbanas dentro de la presente Ordenanza.
2) Sistema Vial Rural: Correspondiente a las zonas definidas como áreas rurales dentro de la presente Ordenanza.

Art.-123. Clasificación vial urbana. – Para la clasificación de la red vial urbana se considera las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población y las determinaciones que establece la ley general referidas al tema.

1) Vías Expresas. - Conforman la red vial urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:
   a) Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.

b) Separan el tráfico de paso del tráfico local.
c) Permiten una velocidad de operación hasta 70 km/h.
d) No admiten accesos directos a lotes frentistas
e) No admiten el estacionamiento lateral.
f) Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

2) Vías Arteriales. - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:
a) Articulan las grandes áreas urbanas entre el.
b) Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
c) Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
d) Permiten la circulación de transporte colectivo.
e) Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
f) Permiten el acceso a predios frentistas.
g) Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
h) No admiten el estacionamiento de vehículos.

3) Vías arteriales principales. - Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales. Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos, y rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso. Sus características funcionales son:
a) Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
b) Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
c) Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
d) Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
e) Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
f) No admiten el estacionamiento de vehículos; y,
g) Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos;
h) Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.

4) Vías arteriales secundarias. - Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:
a) Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;

b) Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
c) No admiten estacionamientos laterales;
d) Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
e) Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
f) Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
g) Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
h) Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
i) Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
j) Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos;
k) Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.

5) Vías Colectoras. - Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas y comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:
a) Articulan sectores urbanos.
b) Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
c) Permiten la circulación de transporte colectivo.
d) Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
e) Permiten el acceso a los predios frentistas.
f) Pueden permitir el estacionamiento lateral.
g) Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

6) Vías locales. - Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 50 km/h en áreas urbanas y 30 km/h en zonas de equipamientos de servicios sociales. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora. Sus características funcionales son:
a) Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.

b) Tiene prioridad la circulación peatonal.
c) Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h en áreas urbanas y 30 km/h en zonas de equipamientos de servicios sociales.
d) Admiten medidas de moderación de tráfico.
e) Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
f) Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
g) Dan acceso a los predios frentistas.
h) Todas las intersecciones son a nivel.
i) Permiten el estacionamiento lateral.

Art.-124. Vías peatonales.- 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 para 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 fuera del espacio de la calzada. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular no será menor a 6,00 m. Y se demarcará en el mismo nivel de la calzada los espacios para la circulación peatonal como mínimo de l, 50 m.

Art.-125. Ciclo vías. – Están destinadas al tránsito exclusivo de bicicletas. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte público. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,50 y de doble sentido 2,40 m. Para el diseño vial de ciclo vías se considerará la morfología de la ciudad y sus características especiales.

En concordancia con el artículo 107 del Reglamento de la Ley de Transporte Terrestre, Transito y Seguridad Vial, el GAD Municipal deberá incentivar la realización de ciclo vías recreativas (ciclo paseos) en los que se destinarán vías para la circulación exclusiva de bicicletas.

Art.-126. Escalinatas. – 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.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 3,00 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de

escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a la mitad del ancho mínimo de las escalinatas (1,50 m).

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: 2CH + 1H = 64. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Art.-127. Especificaciones mínimas para vías. -

Tabla 51. ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA VÍAS

Tipo de Vías	Volumen Tráfico (vehículos)	Velocidad Circulación (km/h)	Pendiente Máxima (%)	Longitud Máxima (m)
Expresas (concesión del estado)	1200-1500	70	6 %	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50	6 %	Variable
Arteriales Secundarias	500-1000	50	8 %	Variable
Colectoras	400-500	50	8 %	1.000
Locales	400 o menos	30-50	12 %	400
Peatonales	-	-	20 %	-
Ciclo vías	-	10-30	-	-

Art.-128. Predios afectados por el Plan Vial. – Predios afectados por el Plan Vial, de movilidad, accesibilidad y transporte, dependiendo del nivel de afectación del predio, se deberá respetar el retiro frontal de mínimo tres metros (3 m) medidos a partir de la línea de fábrica, para futuras ampliaciones, en el caso de vías de hasta doce metros de ancho (12 m).

En caso de que la afectación por el Plan Vial sea mayor al 60% del área del predio, los predios deberán tener una restricción en el uso y ocupación el mismo. Estos remanentes de terreno podrán ser sujetos a Remate Forzoso o Adjudicación Forzosa según el proceso administrativo definido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con las direcciones correspondientes.

Tabla 52. PREDIOS AFECTADOS POR EL PLAN VIAL

TIPO	No. Carriles por sentido	Ancho carril	Parterre	Espaldón parterre	Acera	Espaldón	Cuneta	Carril de estacionamiento	Distancia paralela entre ellas	Ancho mínimo	Retiro de construcción
Unidad	**Unidad**	**m**	**m**	**m**	**m**	**m**		**m**	**m**	**m**	**m**
EXPRESA	3	3,65	6	1,8	--	2,5	SI	--	3000/8000	36,5	10
ARTERIAL PRINCIPAL	3	3,65	6	--	4	1,8	--	--	1500/3000	35,9	10
ARTERIAL SECUNDARIA	2	3,65	4	--	4	--	--	2,2	1500/500	31	5
COLECTORA - TIPO A	2	3,5	3	--	2,5	--	--	2	500/1000	26	3
COLECTORA - TIPO B	2	3,65	3	--	2,5	--	--	--	500/1000	22,6	3
COLECTORA - TIPO C	2	3,65	--	--	2,5	--	--	--	400/500	19,6	3
COLECTORA - TIPO D	2	3,5	--	--	2	--	--	--	400/500	18	3
LOCALES - TIPO A	2	3	--	--	2	--	--	--	400/500	16	3
LOCALES - TIPO B	1	3,5	--	--	3	--	--	2	200/300	15	3
LOCALES - TIPO C	1	3,5	--	--	3	--	--	2	200/300	14	3
LOCALES - TIPO D	1	3,5	--		2	--	--	2	200	13	3

LOCALES - TIPO E	1	3	--	--	2	--	--	2	200	12	3
LOCALES - TIPO F	1	3,5	--	--	2	--	--	--	200	11	3
LOCALES - TIPO G	1	3	--	--	1,5	--	--	--	100	10	3
LOCALES - TIPO H	1	3		--	1,5	--	--	--	100	9	3
LOCALES - TIPO I	1	2,8	--	--	1,5	--	--	--	100	8	-
LOCALES - TIPO J	--	--	--	--	1,5	--	--	--	80	6	--
PEATONALES - TIPO A	--	--	--	--	1,5	--	--	--	<100	6	--
PEATONALES - TIPO B	--	--	--	--	--	--	--	--	<50	3	--
ESCALINATAS	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2,4	--
CICLOVÍAS	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,50/ 2,40	--

Art.-129. Estacionamientos para vehículos. - Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

1) Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
2) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
3) Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
4) Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semirremolque o remolque.
5) Estacionamientos para vehículos ortopédicos

Art.-130. Cálculo del número de estacionamientos. - El cálculo del número de estacionamientos se determina conforme a los usos de suelo y a las normas de Arquitectura y Urbanismo del cantón.

En todas las áreas de estacionamientos públicas y privadas dispondrán de forma obligatoria estacionamientos para personas con discapacidad y un área exclusiva para bicicletas; considerando un espacio de ancho equivalente al mínimo para un vehículo y tendrá la capacidad para 8 bicicletas con su respectivo mobiliario.

Art.-131. Derecho de vías. - Según lo establecido en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, el derecho de vías es una faja de terreno permanente y obligatorio, colindante a la vía, destinado para la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías, determinada por la autoridad competente.

Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

Se deberán sujetar a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, y las direcciones correspondientes del GAD Municipal De Montúfar, que definen los siguientes derechos de vía para ser aplicados en las vías de tipo expresa del cantón tanto en el suelo urbano como rural, que constan en el siguiente cuadro.

Tabla 53. DERECHO DE VÍA DEFINIDOS PARA VÍAS EXPRESAS DEL CANTÓN MONTÚFAR

DERECHO DE VÍA DEFINIDO PARA LAS VÍAS PRINCIPALES			
NOMBRE	**TIPO DE VÍA**	**DERECHO DE VÍA**	**RETIRO DE CONSTRUCCIÓN**
Autovía Montúfar - Rumichaca (Panamericana Norte E35)	Expresa	35	5

CAPÍTULO VI:
PATRIMONIAL CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO
SECCIÓN 1.- DEFINICION, AMBITO Y JURISDICCION

Art.-132. Definición. -Para efectos de la presente Ordenanza se tomarán en consideración las siguientes definiciones:

a) Patrimonio Cultural Nacional: Según el Art. 29 del sexto suplemento de la Ley Orgánica de Cultura es el conjunto dinámico, integrador y representativo de bienes y prácticas sociales, creadas, mantenidas, trasmitidas y reconocidas por as personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales.
b) Bienes que conforman el Patrimonio Cultural. – Según el Art. 50 del sexto suplemento de la Ley Orgánica de Cultura los bienes que conforman el patrimonio cultural del Ecuador son tangibles e intangibles y cumplen una función social derivada de su importancia histórica, artística, científica o simbólica, así como por ser el soporte de la memoria social para la construcción y fortalecimiento de la identidad nacional y la interculturalidad.
c) Patrimonio tangible o material. – Según el Art.51 del sexto suplemento de la Ley Orgánica de Cultura, el patrimonio tangible o material son los elementos materiales, muebles e inmuebles, que han producido las diversas culturas del país y que tienen una significación histórica, artística, científica o simbólica para la identidad de una colectividad y del país. El patrimonio cultural tangible puede ser arqueológico, artístico, tecnológico, arquitectónico, industrial, contemporáneo, funerario, ferroviario, subacuático, documental, bibliográfico, fílmico, fotográfico, paisajes culturales urbanos, rurales, fluviales y marítimos, jardines, rutas, caminos e itinerarios y, en general, todos aquellos s elementos cuya relevancia se inscriba en la definición indicada.
d) Patrimonio intangible o inmaterial (HI). - Según el Art.52 del sexto suplemento de la Ley Orgánica de Cultura, el patrimonio intangible o inmaterial son todos los valores, conocimientos, saberes, tecnologías, formas de hacer, pensar y percibir el mundo, y en general las manifestaciones que identifican culturalmente a las personas, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades que conforman el Estado intercultural, plurinacional y multiétnico ecuatoriano.

Art.-133. Ámbito. – El presente capítulo se aplicará dentro de los polígonos de intervención territorial definidos como protección de patrimonio cultural del cantón, y en las edificaciones o elementos considerados como Patrimonio Nacional y Cantonal.

Art.-134. Jurisdicción. - El control del cumplimiento de la Ley Orgánica de Cultura, y de su reglamento, del COOTAD, y la presente ordenanza, se refiere a las zonas y bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del cantón Montúfar.

SECCIÓN 2.- POLIGONOS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PP)

Art.-135. PIT de protección de Conservación del Patrimonio Histórico y Cultural. - En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Montúfar se ha definido un (1) polígono de intervención territorial definidos con el uso principal de Protección Arquitectónico o inmueble, detallado a continuación:

Cabecera cantonal del Cantón Montúfar. - Se identifican polígonos de intervención territorial en la cabecera cantonal de Montúfar y en cada una de las parroquias rurales.

Art.-136. PIT de protección de Patrimonio Arqueológico y Paleontológico. - En el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Montúfar se han definido 1 polígono de intervención territorial definido con el uso principal de Protección Arqueológico correspondientes a:

1) Parroquia Rural: Fernández Salvador

Art.-137. Intervenciones en el patrimonio arqueológico y paleontológico. - Tratándose del patrimonio arqueológico en suelo rural, la Jefatura de Patrimonio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá emitir el informe y la certificación de factibilidad de usos de suelo a los solicitantes; de acuerdo con la normativa del GAD MUNICIPAL DE MONTÚFAR y el ente rector, como de los registros de prospecciones arqueológicas que posee la Jefatura de patrimonio.

Art.-138. Sitios arqueológicos declarados Patrimonio Cultural. - en los sitios declarados como áreas de protección arqueológica es obligación del propietario o constructor previo a cualquier trámite de Aprobación de Planos, contar con el informe favorable de factibilidad, emitido por la Jefatura de Patrimonio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y de acuerdo con los registros de prospecciones arqueológicas que posee, o aquellas que se realicen en el futuro y los términos que dispone la normativa del GAD Municipal de Montúfar y el ente rector.

En el caso de ejecutar una obra o remoción de tierra y cuando se verifique el hallazgo de evidencias arqueológicas en cualquier sitio del territorio del cantón, es obligatorio informar a la Jefatura de Patrimonio del GAD Municipal de Montúfar, para su remisión al ente rector con competencia.

SECCIÓN 3. PLANEAMIENTO ESPECÍFICO PARA EL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO DEL CANTÓN.

Art.-139. Competencias Exclusivas. - Según el Artículo 55 lit. h) del COOTAD, es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón. Para lo cual,

se podrá formular, aprobar ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, conservación y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural

Art.-140. Orientación de la gestión Patrimonial. - Es un proceso orientado a la revitalización del patrimonio del Cantón, que respeta la configuración y la lógica de implantación de enclaves de elementos patrimoniales arquitectónicos o inmuebles, patrimonio arqueológico y paleontológico, tal y como se fueron estructurando a partir de momentos determinantes de su historia y su entorno natural; que reconoce las particularidades e identidades de los enclaves patrimoniales urbanos, edificados y no edificados, derivadas de su lógica de implantación, actores sociales y momentos históricos diferenciados, por tanto el manejo será integral, interdisciplinario y participativo.

1) Ciudad Patrimonio: Se denomina Ciudad Patrimonio al área correspondiente al Centro Histórico de la cabecera cantonal de Montúfar.

2) Zonas arqueológicas: Las zonas arqueológicas se denomina patrimonio arqueológico; se encuentra ubicadas en las parroquias rurales.

3) Zonas de Interés turístico dentro de áreas patrimoniales: Se consideran Zonas de Interés Turístico dentro de áreas patrimoniales, los espacios donde existe potencial desarrollo turístico, por las características culturales, arquitectónicas y paisajísticas; por la presencia de establecimientos culturales y turísticos; y la existencia de espacios públicos. Actividades que complementan a los usos residenciales, para promover un centro vivo y dinámico. Patrimonio cultural y turismo es una interrelación inevitable e indisoluble que, a primera vista, se los reconoce como términos independientes debido a su condición y características propias, pero, al referirse a actividades turísticas, son completamente incluyentes y vinculantes, el uno del otro, mismos que responden a procesos evolutivos tanto de la sociedad como de la cultura.

Art.-141. De la gestión integral del Patrimonio Cultural del cantón. – Para la gestión integral del patrimonio cultural del cantón se deberá contar con instrumentos de planificación complementarios territoriales y urbanísticos según sean los requerimientos institucionales, enfocados a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones establecidas en el PDYOT y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Montúfar (concordantes con los Artículo 13-31 de la LOOTUGS).

Art.-142. Jefatura de Patrimonio. – Son funciones de la Jefatura de Patrimonio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal De Montúfar, promover las acciones encaminadas a regular, proteger, preservar, mantener, difundir y controlar el Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural del Cantón, según lo determine el planeamiento específico para el patrimonio cultural y arqueológico, y su marco normativo

respectivo. Además, todas las atribuciones que le sean transferidas al GAD Municipal De Montúfar por el ente rector con competencia.

SECCIÓN 4. DE LAS LIMITACIONES EN LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO.

Art.-143. Ley de Patrimonio Cultural. – El GAD Municipal De Montúfar por medio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y todas sus direcciones, deberán someterse a los lineamientos de la Ley Orgánica de Cultura, la Ley de Patrimonio Cultural, el COOTAD y demás normativas vigentes, vinculadas a la protección del patrimonio cultural nacional.

Art.-144. De los bienes patrimoniales locales. - El derrocamiento, excavación, construcción nueva o intervención constructiva en inmuebles patrimoniales locales, que consten en el inventario de bienes patrimoniales, serán reguladas por el artículo 14 de la Ley de Patrimonio Cultural y en coordinación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO VII:
CONSIDERACIONES ESPECIALES

SECCIÓN 1.- CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y CANALES DE RIEGO.

Art.-145. Sector Estratégico. - Según la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamientos del Agua, el recurso agua constituye patrimonio nacional, sector estratégico de decisión y de control exclusivo del Estado a través de la Autoridad Única del Agua. Su gestión se orientará al pleno ejercicio de los derechos y al interés público en atención a su decisiva influencia social, comunitaria, cultural, política, ambiental y económica.

Art.-146. Libre acceso y uso del agua. – Según el artículo 60 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamientos del Agua, el derecho humano al agua implica el libre acceso y uso del agua superficial o subterránea para consumo humano, siempre que no se desvíen de su cauce ni se descarguen vertidos ni se produzca alteración en su calidad o disminución significativa en su cantidad ni se afecte a derechos de terceros y de conformidad con los límites y parámetros que establezcan la Autoridad Ambiental Nacional y la Autoridad Única del Agua.

Art.-147. Orden de prelación. – El orden de prelación entre los diferentes destinos o funciones del agua son:

a) Consumo Humano
b) Riego que garantice la soberanía alimentaria
c) Caudal Ecológico
d) Actividades productivas

Art.-148. Definiciones. -

Dominio Hídrico Público: Según la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamientos del Agua, el dominio hídrico está constituido por los siguientes elementos naturales:

- Los ríos, lagos, lagunas, humedales, nevados, glaciares y caídas naturales.
- El Agua subterránea
- Los acuíferos a los efectos de protección y disposición de los recursos hídricos.
- Las fuentes de agua (ojos de agua)
- Los álveos o cauces naturales de una corriente continua o discontinua
- Los lechos y subsuelo de los ríos, lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces naturales.
- Las riberas que son las fajas naturales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- La conformación geomorfológica de las cuencas hidrográficas y de sus desembocaduras.

Infraestructura hidráulica: Según la Ley Orgánica de Recurso Hídrico, Uso y Aprovechamiento de Agua (LORHUAA), Se consideran obras o infraestructura hidráulica las destinadas a la captación, extracción, almacenamiento, regulación, conducción, control y aprovechamiento de las aguas así como al saneamiento, depuración, tratamiento y reutilización de las aguas aprovechadas y las que tengan como objeto la recarga artificial de acuíferos, la actuación sobre cauces, corrección del régimen de corrientes, protección frente a avenidas o crecientes, tales como presas, embalses, canales, conducciones, depósitos de abastecimiento a poblaciones, alcantarillado, colectores de aguas pluviales y residuales, instalaciones de saneamiento, depuración y tratamiento, estaciones de aforo, piezómetros, redes de control de calidad así como todas las obras y equipamientos necesarios para la protección del dominio hídrico público. Las obras o infraestructura hidráulica podrán ser de titularidad pública, privada o comunitaria, según quien las haya construido y financiado, aunque su uso es de interés público y se rigen por la LORHUAA.

Zonas de Protección Hidráulica: Según el Reglamento de la LORHUAA, las obras hidráulicas de transporte de agua tendrán una zona de protección hidráulica que se considerará parte del dominio hídrico público en el caso de las obras de titularidad pública.

Zonas de Protección Hídrica: Según el Reglamento de la LORHUAA, se establece una zona de protección hídrica para la protección de las aguas que circulan por los cauces y de los ecosistemas asociados, así como la que se recoja en los embalses superficiales.

Zonas de Restricciones: En los acuíferos se delimitará zonas de restricción de las que se condicionarán las actividades que puedan realizarse en ella, se deberá acatar lo establecido en los artículos 66 y 67 del Reglamento de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua.

Área de protección Hídrica: Según la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamientos del Agua (LORHUAA), son áreas de protección hídrica los territorios donde existen fuentes de agua declaradas como de interés público para su mantenimiento, conservación y protección que abastezcan el consumo humano o garanticen la soberanía alimentaria.

Caudal Ecológico: Es la cantidad de agua, expresada en términos de magnitud, duración, época y frecuencia del caudal específico y la calidad de agua expresada en términos de rango, frecuencia y duración de la concentración de parámetros que se requieren para mantener un nivel adecuado de salud en el ecosistema.

Art.-149. Zonas o franjas de Protección hídrica para el territorio cantonal. – Las zonas de protección hídrica para los cuerpos de agua del cantón Montúfar son los siguientes:

1) Para los cuerpos lacustres y los ríos dobles la zona de protección hídrica será de 50 metros de anchura medidas horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en el caso de los cuerpos lacustres, pudiendo variar por razones topográficas, hidrográficas o por temas de riesgo; como dicta el Reglamento de la LORHUAA en su artículo 64.
2) Para los ríos simples, la zona de protección hídrica será de mínimo 25 metros medidos a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua a cada lado, y variará en función de las pendientes.

Para las zonas de protección hídricas de la laguna del Salado, se deberá realizar un Plan de Manejo Integral.

Art.-150. Franja de protección de quebradas.- En quebradas se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

1) En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 10 m en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
2) En quebradas con pendientes mayores a 10 grados y menores a 60 grados, el área de protección será de 15 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada

3) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 20 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
4) El borde superior de quebrada o talud será definido por la Dirección de Protección Ambiental con el aval de la jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal De Montúfar. En la definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y constituirá el límite de la zonificación de protección de quebrada.
5) La franja de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de urbanizaciones y subdivisiones podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas de vegetación protectora.
6) Las empresas de servicios públicos y el personal técnico del GAD Municipal De Montúfar tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
7) En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones.
8) Para habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección de Protección Ambiental con el aval de la jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal De Montúfar sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes.
9) No se podrá edificar sobre rellenos de quebradas ni sobre líneas de alcantarillado ni cerrar quebradas con edificaciones.
10) En terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se podrá edificar únicamente en las áreas no rellenadas, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por un profesional responsable e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes y la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos.

Art.-151. Prohibición de Obras. - Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles a inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas a la mitigación y el manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la GAD Municipal De Montúfar.

En caso de no acatar dicha disposición, es potestad de la Comisaría Municipal de proceder con la sanción y en caso de ser necesario con la demolición de la edificación.

Art.-152. Infracciones administrativas. - Se considera una infracción leve poner obstáculos en el fondo de los canales u otros artificios para elevar el nivel del agua.

Art.-153. Sistemas de riego. – Es de competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial la planificación, construcción, operación y mantenimiento de los sistemas de riego.

Art.-154. Área de protección y zona de servidumbre de canales y acequias. – Se ha definido un área mínima de protección de 2 metros a cada lado de los bordes del canal; y una zona de servidumbre de mínimo 5 metros pudiendo variar por razones topográficas, de riesgos, hidrográficas, o por necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua, de aprovechamiento productivo, contando con los respectivos informes técnicos. La dimensión de la zona de servidumbre deberá ser convalidada por la Autoridad Nacional Competente.

Art.-155. De aguas subterráneas. – El agua subterránea es considerada según el artículo 10 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, como dominio hídrico público. Es competencia de la Autoridad nacional competente asegurar la protección, conservación, manejo integrado y aprovechamiento sustentable de las reservas de aguas superficiales y subterráneas.

Los estudios de impacto ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado para su criterio técnico y a la Dirección de Protección Ambiental para su aprobación; igualmente se tomará en consideración lo establecido en el Artículo 66 del Reglamento Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua, con respecto a la zona de restricción, con el fin de proteger las aguas subterráneas que se encuentren en el acuífero a efectos de evitar su posible contaminación.

En tal virtud se prohíbe:

1) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad degraden o contaminen las condiciones de esta agua.
2) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.
3) Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá cumplirse con el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño.
4) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental con la autorización de la Autoridad nacional competente.
5) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado y se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la

calidad de las aguas subterráneas, y se entregue las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

6) El incumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza estará sujeto a las sanciones establecidas por la dirección correspondiente del GAD Municipal De Montúfar.

Art.-156. Prohibición de urbanización. - Los terrenos colindantes a los ríos, lagos, lagunas, humedales y fuentes de agua superficial, no podrán ser subdivididos o urbanizados, y no se permitirá ningún tipo de construcción.

En caso de no acatar dicha disposición, es potestad de la Comisaría Municipal de Construcciones proceder con la sanción y demolición de la edificación.

SECCIÓN 2.- USO Y MANEJO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES.

Art.-157. Aprovechamiento de los Recursos Naturales. – Áreas destinadas al manejo, extracción, transformación y uso sostenible de los recursos naturales renovables y no renovables en el territorio cantonal.

Art.-158. Aprovechamiento productivo de la tierra rural. - El aprovechamiento productivo de la tierra rural cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria.

Art.-159. Recursos Naturales Renovables. – Son aquellos recursos naturales que tienen la capacidad de regenerarse en un tiempo relativamente corto y se consideran los siguientes:

1) Agrícola y pecuario
2) Forestal/silvicultura
3) Piscícola.

Tabla 54. RECURSOS NATURALES RENOVABLES

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	USOS	CIIU 4	ACTIVIDADES
Recursos naturales renovables (N)	**NAP**	Agrícola y Pecuario	**NAP-1**	A011, A012, H5210	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA INTENSIVA: CULTIVOS AGRÍCOLAS BAJO INVERNADERO, FLORÍCOLA, HORTÍCOLA, FRUTÍCOLA Y

					CULTIVO DE FLORES DE LIBRE EXPOSICIÓN.
				A0150, A011, A012, A013, A0119	GRANJA DE PRODUCCIÓN CONTROLADA
			NAP-2	A011, A012, H5210	PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EXTENSIVA: CULTIVO AGRÍCOLA DE LIBRE EXPOSICIÓN Y CULTIVOS AGRÍCOLAS EXTENSIVOS
				A012	HUERTOS HORTÍCOLAS, FRUTÍCOLAS
				H52	ALMACENAMIENTO DE ABONOS VEGETALES
			NAP-3	H5210,A0146, A0141, A0142, A0143, A0144, A0145	GRANJAS DE PRODUCCIÓN PECUARIA: AVÍCOLAS, GANADERAS (ACOPIO Y CRÍAS DE ESPECIES MAYORES Y MENORES), ALMACENAMIENTO DE ESTÉRCOL Y ABONOS ORGÁNICOS, ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS
			NAP-4	A016, A0161, A0162, A0163, A0164	AGROINDUSTRIAL: INSTALACIONES AGROPECUARIAS QUE UTILICEN PROCESAMIENTO INDUSTRIALES DE MEDIANO IMPACTO Y QUE ESTEN UBICADAS EN ÁREAS DE RECURSOS NATURALES
	NF	Forestal / Silvicultura	**NF-1**	A021, A022, A023, A024	EXPLOTACIÓN FORESTAL: TERRENOS Y BOSQUES DEDICADOS A TALA DE ARBOLES.
			NF-2	A0130	VIVEROS FORESTALES, FORESTACIÓN Y REFORESTACIÓN
			NF-3	A0312, A0322, A011, A015, A0130	FINCAS Y GRANJAS INTEGRALES,

					AGROECOLÓGICAS Y AGROFORESTALES
	NS	Piscícola	**NPS-1**	A0312, A0322	EXPLOTACIÓN PISCÍCOLA: PREDIOS Y AGUAS DEDICADAS A LA PESCA Y DEMÁS ACTIVIDADES ACUÍCOLAS.
			NPS-2	R9319.06	PESCA EXCLUSIVAMENTE DEPORTIVA

Art.-160. Prioridad de protección del suelo rural de producción. – Según la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), en el Art 6 explica que, es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial su capa fértil que asegure la conservación y recuperación de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinados a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.

Art.-161. Función social y ambiental de la tierra rural. - La propiedad de la tierra rural deberá cumplir con la función social y ambiental. La función social ligada a mantener un sistema de producción sostenible en el tiempo para garantizar la soberanía alimentaria, la generación de trabajo familiar o de empleo, el desarrollo y fortalecimiento de las capacidades de producción, agroindustria y exportación agropecuaria. Y la función ambiental promoviendo el uso racional del suelo y al mantenimiento de su fertilidad de tal manera que conserve el recurso, la agro biodiversidad y las cuencas hidrográficas para mantener la aptitud productiva, la producción alimentaria, asegurar la disponibilidad de agua de calidad y contribuya a la conservación de la biodiversidad.

Art.-162. Recursos Naturales No Renovables. – Son aquellos recursos naturales que no tienen la capacidad de regenerarse o en su defecto su regeneración requiere de tiempos prolongados y se consideran los siguientes:

1) Explotación de áridos: Actividad minera dedicada a la extracción y transformación de los materiales pétreos (piedra, grava y arena) usados como materia prima para la construcción y actividades artesanales, su uso y aprovechamiento, está regulada por la Ordenanza.
2) Explotación de metales: Actividad minera dedicada a la explotación del subsuelo para la extracción de minerales metálicos de uso industrial o artesanal parte de los sectores estratégicos del estado, las actividades estarán reguladas por la Ley de Minería y la máxima autoridad nacional, protegiendo las reservas acuíferas de la contaminación que generan las actividades relacionadas.

Tabla 55. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	USOS	CIIU 4	ACTIVIDADES
Recursos naturales no renovables (NN)	**NNR**	Minería	**NNRA**	B08	ACTIVIDAD MINERA: DEDICADA A LA EXTRACCIÓN DE MINERALES NO METÁLICOS COMO INSUMOS PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN O ARTESANÍAS (CANTERAS-ARIDOS).
			NNRM	B07, B099	ACTIVIDAD MINERA: DEDICADA A LA EXTRACCIÓN DE MINERALES METÁLICOS COMO INSUMOS PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN O ARTESANÍAS.

Art.-163. Infraestructura y equipamiento destinado a la producción agropecuaria. Se permite la implantación de edificaciones e infraestructuras destinadas exclusivamente a la producción agropecuaria, agroindustrial.

Art.-164. Residencia agrícola. – Se considera la residencia agrícola como la vivienda compartida con usos agrícolas, pecuarios, forestales o piscícolas.

SECCIÓN 3. CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN, DEL PAISAJE Y DE ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES.

Art.-165. Derecho a un ambiente adecuado. - Es derecho de todas las personas de disfrutar de un ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Art.-166. Definiciones. –

1) Áreas de protección ecológica: Son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano.
2) Áreas de valor paisajístico: Son los espacios que, debido a sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.

3) Elementos naturales: Son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).

Art.-167. Uso de Protección Ecológica. - Corresponde al suelo que, por sus características naturales, ambientales, paisajísticas, geográficas, no debe ser urbanizado y se debe priorizar la conservación, protección, recuperación y/o regeneración de la cobertura vegetal bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad y los servicios ambientales de los ecosistemas, incluyendo los bosques primarios, humedales, sistemas lacustres, las cuencas hidrográficas, zonas de interés paisajístico.

Tabla 56. PROTECCIÓN ECOLÓGICA

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	CIIU 4	ACTIVIDADES
Protección Ecológica	**P**	Áreas de protección de humedales	**PH**	M7120, M7490, O8412, R93, A0210, N8130M, H4930, F4220, N7912, R9103, E3900, E36, A0240	ACTIVIDADES CIENTÍFICAS Y CULTURALES, RECREATIVAS, TURÍSTICAS Y ECOLÓGICAS, VIEVEROS, EDUCACIÓN AMBIENTAL, RESTAURACIÓN ECOLÓGICA Y DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS E HIDROLÓGICAS, RECORRIDOS NATURALES, ÁREAS ABIERTAS RECREATIVAS, MIRADOR DE AVISTAMIENTO DE FAUNA
		Áreas de conservación y uso sustentable	**PCS**	M7120	USO CIENTÍFICO, INVESTIGACIÓN, EDUCACIÓN AMBIENTAL, VIGILANCIA AMBIENTAL, RESTAURACIÓN ECOLÓGICA DE SUS ECOSISTEMAS Y LOS ESTIPULADOS EN EL RESPECTIVO PLAN DE MANEJO.
		Áreas de recuperación	**PRE**	M7120, N813	CONSERVACIÓN DE RELICTOS DE VEGETACIÓN NATURAL, RECUPERACIÓN DE COBERTURA VEGETAL Y RESTAURACIÓN

					ECOLÓGICA. SE POSIBILITA LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA (FLORA Y FAUNA, ECOSISTEMAS, PRODUCTIVIDAD DE AGUA, CAPTURA DE CARBONO), EDUCACIÓN AMBIENTAL SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS, FORESTACIÓN Y REFORESTACIÓN, TURISMO DE NATURALEZA Y CULTURA; ACTIVIDADES RECREATIVAS, SISTEMA AGROFORESTALES, MANEJO PLANTACIONES FORESTALES DIVERSAS, MANEJO INTEGRAL DE DESECHOS SÓLIDOS, TURISMO RESPONSABLE.
		Protección de páramos	**PEP**	M7490, M7120, M7500, O8412, H4930, E36, F4220, N8130, N7912, R9103, E3900, F4312, A0240	ACTIVIDADES CIENTÍFICAS Y CULTURALES, CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, EDUCACIÓN AMBIENTAL, PROTECCIÓN DE FUENTES DE AGUA, APROVISIONAMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO Y RIEGO, CONSERVACIÓN DE SUELOS, CONSTRUCCIÓN DE LÍNEAS CORTAFUEGOS, TURISMO SUSTENTABLE.
		Bosque y vegetación protectora	**PBP**	M7120, M7490, M7500, N7912, R9103, E36, A0210, O8412, F4312, A0240, F4220, H4930, N8130,	CIENTÍFICOS, RECREATIVOS, TURÍSTICOS Y ECOLÓGICOS, INVESTIGACIÓN DE FLORA Y FAUNA, EDUCACIÓN AMBIENTAL, REFORESTACIÓN, VIVEROS, RESTAURACIÓN ECOLÓGICA, APROVECHAMIENTO FORESTAL SUSTENTABLE (USO NO MADERABLE)

				N7912, E3900, A0161.04, E3600, A0130, R9103	RECORRIDOS NATURALES A PIE O EN EMBARCACIONES PEQUEÑAS , ÁREAS RECREATIVAS CONTROLADAS, USO SUSTENTABLE DE VEGETACIÓN ASOCIADA A LOS HUMEDALES, PASTOREO DE CAMÉLIDOS (EN FUNCIÓN DE CADA ECOSISTEMA).

Art.-168. Áreas de conservación y protección ambiental. – Son aquellas zonas que poseen alto valor económico ambiental por los servicios ecosistémicos que ofrecen como conservación del agua, flora y fauna silvestres, aire puro, sitios de valor paisajístico; y que además presentan poca intervención antrópica.

Art.-169. Red natural del cantón Montúfar. - En el marco del sistema nacional de áreas protegidas SNAP, el GAD Municipal De Montúfar tiene la potestad de conformar un sistema de áreas municipales protegidas o red natura. Considerando la diversidad de los ecosistemas existentes para generar interconexión y simbiosis entre las áreas protegidas que conforman el PANE; incluyendo las áreas de protección de fuentes de agua, los corredores ecológicos, las áreas de intervención especial, recuperación y/o regeneración de los ecosistemas presentes, con las franjas de protección y áreas verdes urbanas.

Art.-170. Área Protegida" Cordillera Oriental del Carchi". - Es un área de conservación manejada por el GAD Provincial del Carchi que ocupa una extensión de 20.439,79 hectáreas, comprendidas en los cantones Tulcán, San Pedro de Huaca, Montúfar y Bolívar, de las cuales 8859,75 hectáreas se emplazan en el Cantón Montúfar. En el Plan de Manejo de esta zona se debe indica la zonificación para la implementación de las medidas de manejo y desarrollo, destinado a conservación, protección, recuperación y uso restringido.

Art.-171. Planes de Manejo enfocados en la conservación de la vegetación, el paisaje y los espacios y elementos naturales. – Los ecosistemas, la vegetación, el paisaje y los espacios y elementos naturales, deben ser protegidos y/o conservados y administrados mediante planes de manejo específicos que permitan su conservación y posibiliten un uso adecuado y sostenible de sus recursos.

Los planes urbanísticos complementarios que se desarrollen en el territorio deberán considerar y adaptar los planes de manejo dentro de sus consideraciones.

Art.-172. Áreas de protección de taludes. - En taludes que superen los 10,00m de altura se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

1) En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 10,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
2) En taludes entre 45 y 60 grados, el área de protección será de 20,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
3) En el caso que el talud sea mayor a 60 grados, perpendicular, o ángulo negativo, el área de protección será de 50,00m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
4) En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. EI área de protección se constituye en el retiro de construcción.

EI proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes, sin perjudicar los predios colindantes.

Art.-173. Vegetación en taludes. - Todos los taludes que no requieren muros de hormigón o piedra deberán estar cubiertos por vegetación natural de tipo matorral o rastrera, según el tipo de especie que se establezca en el plan urbanístico complementario, referente a las áreas verdes.

Art.-174. Porcentaje mínimo de vegetación en áreas no ocupadas con edificaciones. Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener por lo menos un setenta por ciento (70%) de vegetación de tipo huertos y áreas forestales que serán fomentadas por el GAD Municipal de Montúfar a través de la Dirección de Protección Ambiental.

Art.-175. Prohibición de restar visibilidad a las áreas protegidas. - Prohíbase la colocación de avisos publicitarios, comerciales o de construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística.

Art.-176. Obligación de arborizar en urbanizaciones. - El urbanizador deberá arborizar las áreas verdes de veredas y parterres de vías, con especies endémicas de la zona, y cumplirá igualmente con las especificaciones de la Dirección de Protección Ambiental. Los frentistas deberán mantener los espacios verdes en aceras y parterres conforme a las determinaciones expuestas en la presente Ordenanza.

Art.-177. Áreas verdes y equipamiento comunal. - Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función a lo estipulado en el Numeral 4 de la Primera Disposición Reformatoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo o de la normativa vigente y de las establecidas en las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC).

Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básicos serán entregadas al El GAD Municipal de Montúfar totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección de Obras Públicas. El mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva al GAD Municipal De Montúfar.

Las áreas verdes especificadas en las Ordenanzas de urbanización deberán ser entregadas a la institución debidamente arborizadas, caso contrario la municipalidad no autorizará la cancelación de la hipoteca de los lotes que no conforman la urbanización.

Art.-178. Criterios mínimos de áreas verdes. - Se deberá considerar los criterios mínimos de áreas verdes definidos en este cuerpo normativo.

Art.-179. Ordenamiento del paisaje. - Los programas, planes y proyectos arquitectónicos y urbanísticos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

1) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o patrimonial, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones.
2) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios de impacto ambiental y auditorías ambientales.

SECCIÓN 4.- ZONAS DE INTERÉS TURÍSTICO DEL CANTÓN MONTÚFAR.

Art.-180. Consolidación como territorio turístico. – La consolidación del cantón Montúfar como territorio turístico, cultural e inclusivo; para lo cual, dentro del Plan Uso y Gestión se han delimitado las “Zona para Conservación y restauración de cobertura vegetal y transición ecológica -antrópica” bajo la política pública de conservar y manejar sustentablemente los recursos naturales, desarrollando un sistema de valoración, por los

servicios ecológicos prestados y a la vez impulsar actividades de forestación reforestación y revegetación, así como también incentivar la inclusión de la silvicultura y agroforestería, el desarrollo turístico, la investigación, implementación de corredores biológicos y la generación de agua para las actividades humanas.

Art.-181. Competencias en turismo. - El Ministerio de Turismo (MINTUR) es el órgano rector de la actividad turística en el país. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar puede elaborar y actualizar el inventario de atractivos turísticos de su circunscripción, de conformidad con la normativa expedida por la Autoridad Nacional de Turismo.

Art.-182. Zonas de Interés Turístico. - Corresponde a las zonas que, por sus condiciones especiales, ya sea por sus características culturales, arquitectónicas, paisajísticas, sociales o ambientales; por la presencia de equipamientos culturales y establecimientos turísticos; y donde exista un potencial desarrollo turístico puntualmente identificado, complementado por la existencia de espacios públicos y/o suelo de protección ambiental apto para el desarrollo de actividades recreativas pasivas. Con la finalidad de promover las inversiones del sector público y privado en áreas de oportunidad para la intervención y/o inversión de proyectos de regeneración urbana.

Art.-183. Zonas de Interés Turístico en el Cantón Montúfar. -

1) Zonas de Interés Turístico - Centro Histórico: Se ha identificado una zona de interés turístico dentro de los polígonos de intervención territorial (PIT) 07 PP D 20 2 correspondiente al Centro Histórico de la Ciudad de San Gabriel.
2) Zonas Interés Turístico – Bosque de los Arrayanes: Corresponde a la formación de boscosa de arrayanes.
3) Zonas Interés Turístico – Cascada de Paluz: Corresponde a una caída de agua ubicada a las afueras de la ciudad de San Gabriel.
4) Zonas Interés Turístico – Laguna del Salado: Corresponde a un cuerpo de agua en la Parroquia de Cristóbal Colón.
5) Zonas Interés Turístico – Gruta de la Paz: Corresponde a una gruta y una vertiente de agua hidrotermal ubicada en la Parroquia de la Paz

Art.-184. Beneficios tributarios. - Los establecimientos dentro de las Zonas de Interés Turístico podrán recurrir a beneficios tributarios dentro de las competencias municipales, empresariales, promocionales y de capacitación a emprendimientos o negocios turísticos formales, debidamente registrados y categorizados por la autoridad competente, según lo estipulado en el marco normativo local.

Art.-185. Consideraciones. - Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

1) Las Zonas de Interés Turístico deben ser consideradas de manera obligatoria en los procesos de planificación. Estas zonas podrán ser modificadas o podrán ser incorporadas en el suelo urbano y rural del cantón a través de los Planes Urbanísticos Complementarios (PUC) o en la actualización del componente Urbanístico del PUGS.
2) Toda acción desarrollada por el GAD Municipal De Montúfar, personas naturales e instituciones públicas y privadas, deberán acordar en trabajar en conjunto y de forma coordinada para impulsar y promover el turismo respetando los instrumentos oficiales vigentes expuestos en este plan.
3) El Departamento de Turismo, según el estatuto del GAD Municipal de Montúfar, tiene como misión formular planes y programas de desarrollo turístico local, con intervención destacada de la ciudadanía y el GAD Municipal de Montúfar en una acción prioritaria de corto plazo, en la medida de que se promocione el desarrollo turístico con rol responsable y protagónico. A continuación, se enlistan los productos y/o servicios que se debe tomar en cuenta para el fomento de las zonas de interés turístico:
   a) Información turística del cantón
   b) Asesoramiento en tema de desarrollo turístico del cantón
   c) Plan de mercadeo para promoción y desarrollo turístico
   d) Planificación, estudio, investigación, promoción, fomento y desarrollo turístico del cantón.
   e) Gestión de promoción y marketing turístico
   f) Señalización turística del cantón
   g) Registro de rutas y circuitos turísticos cantonales
   h) Catastro actualizado de establecimientos turísticos del cantón
4) Las Zonas de Interés Turístico de la cabecera cantonal de Montúfar delimitadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo deberán ser complementadas tomando en cuenta las metodologías generadas por el órgano rector.

SECCIÓN 5.- RIO SAN GABRIEL.

Art.-186. Franjas de Protección. - Se entenderá como franja de protección de las riberas del río San Gabriel, esta área que comprende el ancho total de su cuenca, su cauce, playas y taludes en los que se incluye una faja de protección definida de acuerdo con lo que determina la presente Ordenanza.

Son parte de las franjas de protección los taludes y barrancos destinados exclusivamente para usos de preservación del entorno natural paisajístico y de recreación. Bajo ningún criterio incluido los que constarán como justificativos para el desarrollo de Programas de Vivienda

de interés Social, esta franja de protección podrá ser destinada para zonas donde se edifiquen viviendas.

Art.-187. Protección de Taludes. – Las áreas de protección de taludes, quebradas y cursos de agua, serán destinados exclusivamente para usos de conservación y regeneración de la cobertura vegetal.

Art.-188. Descontaminación del Río San Gabriel. - Será prioridad de la gestión municipal la descontaminación y tratamiento de las aguas que desembocan a lo largo del cauce del río San Gabriel, con el objeto de recuperar los ecosistemas naturales, aledaños al río y la calidad del agua de este, además de generar espacios de recreación a los ciudadanos a través de parques lineales y fomentando el desarrollo de actividades turísticas en estos espacios.

Art.-189. Prohibición de construcción. - Está prohibida la construcción de edificaciones en la zona de protección hídrica del Río San Gabriel, en caso de incumplir esta normativa, estará sujeto a las sanciones establecidas en la presente Ordenanza y leyes conexas y será sujeto de demolición por dicha infracción.

Su inobservancia exime de responsabilidad alguna al GAD Municipal De Montúfar; ninguna institución pública seccional será responsable de futuras acciones legales que, por desastres de la naturaleza ocurrieren.

Art.-190. Prohibición de emisión de permisos. - Queda prohibido la emisión de permisos para cualquier tipo de construcción en zonas de riesgo; en cumplimiento a lo dictaminado en la Disposición General Décimo Cuarta del COOTAD "Por ningún motivo se autorizará 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".

Art.-191. Construcciones complementarias. - Se permitirá construcciones complementarias a los usos de suelos permitidos sean estos de tipo senderos ecológicos, previa factibilidad de los estudios técnicos correspondientes y aprobados por las direcciones correspondientes del GAD Municipal De Montúfar.

Art.-192. Recuperación y regeneración de la cobertura vegetal. - Es obligatorio para los propietarios de los predios ubicados en la franja de protección de las riberas del rio San Gabriel o colindante con esta, la siembra de árboles endémicos y el encrespado de los taludes, con el objetivo de consolidar su estabilidad y disminuir los riesgos de erosión y deslizamiento de tierras.

La Dirección de Protección Ambiental del GAD Municipal de Montúfar gestionará y proporcionará en forma gratuita las especies arbóreas y arbustivas necesarias; igualmente brindará el asesoramiento para su plantación, en tanto que el cuidado y mantenimiento

correrá a cargo de los propietarios de los predios ubicados en esta franja de protección o de su colindante, quienes además vigilarán para que no se arroje escombros, basuras, ni se queme la vegetación.

SECCIÓN 6.- GESTIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS.

Art.-193. Definiciones. –

1) Riesgo Natural. – El riesgo natural es la vulnerabilidad de la población ante una amenaza o peligro existente por las condiciones biofísicas de una determinada área. Se consideran riesgos naturales a las probabilidades de un territorio y la sociedad que habita en él se vea afectados por eventos naturales de rango extraordinario.
2) Zonas de deslizamiento en masa: Los movimientos de masa son desplazamientos del terreno y/o de rocas que se genera por la acción de la gravedad debido a precipitaciones torrenciales, eventos sísmicos, remoción de la capa vegetal, carga excesiva, excavaciones, entre otros. Dicha dinámica puede producir la destrucción y/o deterioro de la infraestructura pública, viviendas, cultivos y propiciar el represamiento de cauces naturales.
3) Riesgos naturales en zonas de inundación: Son áreas en las cuales la lámina de agua ha superado su tamaño habitual, por lo cual produce el desbordamiento del agua en ciertos puntos críticos a lo largo de la cuenca hidrográfica natural. Por esta razón, se procura mantener un área adicional a la protección de humedales para prevenir este tipo específico de desastre natural eventual.

Tabla 57. RIESGOS NATURALES

RIESGOS NATURALES				
SIMB.	**TIPOLOGÍA**	**USOS**	**CIIU 4**	**ACTIVIDADES**
RS	Áreas erosionadas y en proceso	**RSE**	M7120, M7490.23, A0161.04, E3600, R9103, A0240, A0130, A0210, E370, E39	EDUCACIÓN AMBIENTAL, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA RIEGO, INFRAESTRUCTURA DE RELLENOS SANITARIOS, ZONAS INDUSTRIALES, FORESTACIÓN Y REFORESTACIÓN DE ESPECIES VEGETALES

	Áreas protección de movimientos en masa	**RSMM**	M7120, M7490, N8130, A0130, A0210.02, A024, R9103.02	EDUCACIÓN AMBIENTAL, FORESTACIÓN Y REFORESTACIÓN DE ESPECIES VEGETALES, PLANTACIÓN, CUIDADO, MANTENIMIENTO DE VEGETACIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES DE PAISAJISMO, SILVICULTURA, RESERVAS NATURALES, PRESERVACIÓN DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, ETC. *ACTIVIDADES PERMITIDAS EN PENDIENTES MENORES A 60*.
	Áreas de protección de inundación	**RSI**		
	Influencia de Fallas Geológicas	**RSFG**	A023, M7120.15, M721, N8130.23, R9103,02	ECOTURISMO.RESTAURACIÓN ECOLÓGICA. INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA AMBIENTAL. EDUCACIÓN AMBIENTAL Y PRÁCTICAS SOSTENIBLES. SE CONSIDERARÁ EL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ACUS PARA EL SUELO PERTIENENTE

4) Influencia de Fallas Geológicas: Las fallas geológicas corresponden a fracturas que evidencian el desplazamiento de las rocas de un lado respecto del otro lado, que cuando están activas pueden producir rupturas en la superficie. Se ha definido zonas de seguridad de hasta cien metros (100 m) en fallas anchas.

Art.-194. Planificación preventiva. - Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación, el desarrollo de programas, proyectos, y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos que sean elaborados por la Academia e instituciones públicas o privadas y avaladas por la máxima autoridad competente.

Art.-195. Áreas susceptibles a Riesgos Naturales. - Queda explícitamente prohibido el levantamiento de edificaciones de viviendas o equipamientos permanentes, que se localicen en áreas susceptibles de riesgos originados por inundaciones y/o movimiento de masa. Se exceptúan las obras direccionadas a implementar medidas de mitigación y remediación de riesgos.

Art.-196. El riesgo en la construcción. - Si el predio donde se vaya a edificar una vivienda se encontrará en zona de riesgos naturales de baja vulnerabilidad ante inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.; el propietario deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, emitido por la SECRETARÍA DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la dirección de Protección Ambiental del GAD Municipal de Montúfar;

quienes determinarán la factibilidad técnica para implantar o no la construcción. Sobre la base de esta información, se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante notario público; siempre y cuando el uso sea compatible dentro del Polígono de Intervención Territorial (PIT).

Art.-197. Construcciones sismo resistentes. - Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales cumplirán lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, diseño sismo resistente, y otras especificaciones técnicas relacionadas, elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Art.-198. Situación de emergencia. – En caso de emergencias o situaciones de riesgo justificadas técnica y socialmente por la dirección correspondiente, la Máxima Autoridad Municipal del Cantón tendrá potestad para autorizar planes parciales direccionados a mitigar impactos negativos sobre la población.

TÍTULO II: NORMAS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO DE SUELO

CAPÍTULO I:
CONSIDERACIONES TÉCNICAS GENERALES

Art.-199. Memoria Técnica. - El conjunto de planos y normativas análisis y respuestas, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de instrumentos de gestión urbanística del presente título. Los documentos habilitantes que forman parte de la memoria técnica estarán disponibles en el Sistema de Información del Cantón generados por la dirección correspondiente.

Art.-200. Usos prohibidos. - Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial del cantón de Montúfar, se entenderá que están prohibidos.

Art.-201. Incorporación de actividades no contempladas. - Se regirán a actividades similares establecidos en las tablas de actividades principales, específicos y la clasificación CIIU; aquellos que tengan actividades NO similares, deberán ser aprobados o negados por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, respetando los parámetros definidos en el PUGS y el marco legal aplicable. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial informará al Consejo Cantonal de Planificación sobre lo realizado.

Se podrá solicitar los criterios técnicos de la Dirección de Protección Ambiental, o de otra que se considere oportuna.

Art.-202. Marco normativo y técnico para la elaboración de informes de aforos. – El marco normativo y técnico para la elaboración de informes de aforos, deberá ser elaborado de manera conjunta entre:

1) Cuerpo de Bomberos de San Gabriel.
2) GAD Municipal de Montúfar.
3) Comisarías Municipales y Construcciones.
4) Dirección de Protección Ambiental.
5) Dirección de Desarrollo Social.

Dentro del marco normativo y técnico se deberá definir como mínimo: áreas útiles según actividades económicas, aforos, responsabilidades, procedimientos, y sanciones. Se deberá incluir además el análisis del aforo para eventos de concentración masiva en espacios públicos y en equipamientos recreativos deportivos.

Art.-203. Emisión del informe de aforo. - El Informe de Aforo es un documento técnico que determinará el número máximo de personas que harán uso de un espacio determinado. El Informe de Aforo es un requisito para la emisión del permiso de funcionamiento de las actividades económicas que se desarrollen en el cantón.

El Informe de Aforo deberá considerar los siguientes criterios mínimos:

1) Según el tipo de actividad económica.
2) Según el uso principal del suelo determinado en el polígono de intervención territorial donde se localiza el establecimiento.
3) En caso de estar ubicado en Suelo Urbano de Protección Patrimonial Cultural, deberá contar con un informe técnico de la Jefatura de Patrimonio.
4) Otros criterios y normativas técnicas definidas en la normativa respectiva.

En caso de emergencias sanitarias o desastres, considerar la normativa y lineamientos definidos por el Comité de Operaciones de Emergencia COE Nacional y/o Cantonal.

Art.-204. Actividades económicas antiguas. - En el caso de actividad económica que se encuentre ya establecida en un mismo lugar con un mínimo de 2 años y con el mismo propietario, podrán seguir ejerciendo dicha actividad, siempre y cuando se cumplan con las normas de seguridad vigentes; además de los respectivos permisos ambientales emitidos por el órgano rector en materia de ambiente, y los permisos municipales correspondientes que le han facultado para ejercer dicha actividad en los últimos dos años calendario.

Para continuar con el funcionamiento de dichas actividades, los propietarios y/o administradores deberán implementar y acatar las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza para su correcto funcionamiento.

Art.-205. Revocatoria de permisos habilitantes para el funcionamiento.- Cuando las actividades económicas generen impactos negativos en la sociedad; la comunidad aledaña podrá solicitar la reubicación de dicha actividad, para lo cual se requerirá presentar una solicitud dirigida a la máxima autoridad del GAD Municipal de Montúfar , para la reubicación de la actividad con el respaldo de las firmas de la población aledaña y el acta de sesión del barrio, en el cual se presente la inconformidad de al menos el 50% de la población residente.

La solicitud presentada por la comunidad deberá ser analizada técnicamente por las direcciones competentes, coordinada por la Comisaría Municipal, la cual, en cumplimiento a sus atribuciones, será encargada de dar inicio al respectivo procedimiento administrativo de sanción.

CAPÍTULO II:
NORMATIVAS ESPECÍFICAS PARA USOS DE SUELO

Art.-206. Normas de control urbanístico. – Todos los establecimientos destinados a usos comerciales y de servicios deberán sujetarse y dar cumplimiento a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.-207. Normas de Seguridad. - Todos los establecimientos destinados a usos comerciales y de servicios que desarrollen actividades de concentración masiva de personas, deberán cumplir de manera obligatoria, con el número de puertas y anchos mínimos destinados para salidas de emergencia; especialmente para las actividades que se desarrollen en las plantas superiores o en infraestructuras en las que se efectúen más de una actividad económica de manera simultánea. Para el cumplimiento de las medidas de seguridad para casos de siniestro y emergencia obligatoriamente se adoptarán los requisitos y sanciones de las normas y reglamentos nacionales y locales de seguridad estructural, evacuación y control de incendios, control sanitario, y adicionales que las autoridades sancionatorias correspondientes lo dispongan.

Art.-208. Contaminación por ruido. – Todos los establecimientos destinados a usos comerciales y de servicio deberán sujetarse y dar cumplimiento a la normativa existente para la protección de la calidad ambiental en lo relativo a la contaminación por ruido generadas por fuentes fijas y móviles, según la normativa local vigente y la legislación nacional referente a temas ambientales y de salud pública.

SECCIÓN 1. NORMATIVAS ESPECÍFICAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN GENERAL.

Art.-209. Servicios de carga de materiales. - Los establecimientos que permanentemente utilicen servicios de carga de materiales de construcción, abastecimiento de productos de consumo masivo y comercio en general, con vehículos de transporte de carga, deberán contar con uso de suelo para cada actividad según el caso. Los establecimientos o bodegas para actividades de carga y descarga deberán contar con espacios adecuados para los ingresos y salidas vehiculares y patios de maniobras fuera de la vía pública, los cuales contarán con la necesaria señalización preventiva que garantice la seguridad de la circulación de peatones y demás vehículos. En horarios que no congestionen el tráfico vehicular

Art.-210. Prohibición de uso de calzada y aceras.- Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras, parterres y vías públicas, para la realización de cualquier tipo de trabajo inherente a las actividades de: estaciones de servicio; establecimientos de mantenimiento y reparación de vehículos automotores; talleres, servicios y venta especializada; producción de muebles y afines; establecimientos de reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos; entre otros que impidiesen la circulación tanto vehicular como peatonal.

Para condiciones especiales de usos, estos serán regulados con normativa complementaria propuesta por las direcciones correspondientes a la presente Ordenanza.

Los agentes de Control de Tránsito sancionarán de acuerdo con la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, a los responsables de obstruir las calzadas y aceras con vehículos, objetos o materiales, de acuerdo con su reglamento.

SECCIÓN 2. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE MOTOCICLETAS.

Art.-211. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores – Las actividades de mantenimiento, reparación de vehículos automotores se catalogan como Servicio de reparación, lavado y limpieza (SERV-06), Servicios para vehículos Automotores livianos y motocicletas (SERV-07), Servicio para vehículos y maquinaria pesada (SERV-08)

Incluye los siguientes establecimientos:

a) Taller automotriz: Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.
b) Mecánica automotriz liviana: Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
c) Mecánica automotriz semipesado: Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
d) Mecánica automotriz pesada: Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadores, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
e) Mecánica en general: Se denominan Mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
f) Vulcanizadoras: Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, rencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
g) Lavadoras: Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
h) Talleres de enderezada, pintura y carrocerías: Se denominan talleres de enderezada, pintura y carrocerías a los establecimientos dedicados a la fabricación o arreglo de carrocerías, cajones de madera o metálicos, enderezada o al cambio o reparación de pintura.
i) Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana: establecimientos destinados al arreglo y mantenimiento.

Dentro de este grupo también se contemplan los siguientes establecimientos:

Reparación eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento antióxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores, la instalación de partes, piezas y accesorios que no se realiza como parte del proceso de fabricación (parlantes, radios, alarmas, etcétera).

Art.-212. Uso de espacios públicos. – Está prohibido ocupar y alterar los espacios públicos con señalización, obstáculos, rótulos, etc. La regulación de usos de los espacios públicos estará determinada por sus respectivas ordenanzas.

Art.-213. Horarios de funcionamiento en actividades ya establecidas. – Todo establecimiento de Mantenimiento y reparación de vehículos automotores y las actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas, u otra actividad que produzcan ruido, si

están implantadas en áreas con uso principal residenciales (RU1, RU2, RU3); en áreas de protección del patrimonio cultural (PP) o en áreas Turísticas, no podrán realizar trabajos ruidosos durante las noches, fin de semana y festivos. Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por la Comisaría Municipal de acuerdo con su reglamento sancionador.

Art.-214. Requisitos de los lotes. - De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar establecimientos de mantenimiento y reparación de vehículos automotores, y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos. Los trabajos se ejecutarán en el interior del predio, sin alterar u obstruir o congestionar las vías públicas, sin obstaculizar el paso de peatones y ciclo vías. Los retiros serán los reglamentarios de acuerdo con la ordenanza vigente y las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por la Comisaría Municipal de acuerdo con su reglamento sancionador.

Art.-215. Localización. - La localización de los establecimientos de Mantenimiento y Reparación de vehículos automotores y actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas, deberán cumplir con lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos del suelo por cada PIT y se sujetará a las siguientes condiciones:

1) En el caso que sean propietarios de los lotes o que demuestren tener un contrato a largo plazo con un mínimo de 2 años, y se encuentren ya instalados los diferentes talleres, podrán seguir ejerciendo dicha actividad.
2) En el caso de no ser propietarios, se permitirá la instalación de este tipo de actividades en áreas comprendidas como áreas comerciales e industriales, según los polígonos de intervención territorial.
3) No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable
4) No podrá instalarse a menos de 100 metros de las cercanías de intercambiadores, intersecciones de avenidas, redondeles y puentes, o zonas de alto o mediano flujo vehicular.
5) Los accesos a los espacios destinados a estas actividades, no podrán ubicarse en las esquinas o salidas a una intersección de calles o avenidas.
6) No podrán instalarse este tipo de establecimiento en áreas históricas, patrimoniales naturales y arqueológicas.
7) Las sanciones, a estos incumplimientos deben ser aplicadas por la Comisaria Municipal de acuerdo con su reglamento sancionador.

Art.-216. Requisitos para NUEVOS establecimientos de Mantenimiento y Reparación de vehículos automotores.- Para la instalación de nuevos establecimientos de Mantenimiento y Reparación de vehículos automotores se deberá solicitar a la Dirección de

Planificación y Ordenamiento Territorial un Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional, que deberá estar complementado con el informe de la Dirección de Obras Públicas, Protección Ambiental y Comisarías, EMELNORTE , MOVILDELNOR, Bomberos, Intendencia de Policía, según sea el caso.

En caso de ser favorable, cuando la actividad a implantarse corresponde a un uso principal o complementario dentro del PIT donde está localizado el proyecto, se deberá proceder con los trámites correspondientes a la Aprobación de Planos. Posteriormente, se deberá solicitar el informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

En caso de no ser una actividad compatible al uso de suelo definido en la tabla de compatibilidad del PIT donde se localizaría el proyecto, se entiende que el Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional no es favorable, y dicha actividad no podrá ser implementada en esa ubicación.

Art.-217. Capacidad de atención. - Adjunto a los requisitos comunes y planos para aprobación de proyectos de este tipo de establecimientos, el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá rebasar por motivo alguno o efectuar sus actividades en el espacio público circundante.

Art.-218. Aprobación de planos. - Una vez obtenido el Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional, los interesados seguirán los trámites indicados sobre Aprobación de Planos. Para la aprobación de planos se considerará lo siguiente:

1) Normas Mínimas de Construcción: Los establecimientos destinados a mantenimiento y reparación de vehículos automotores mecánicas y actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas, cumplirán con las siguientes normas mínimas, además de las normas establecidas en el Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC):
   a) Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
   b) Pisos: El piso será de hormigón o pavimento antideslizante.
   c) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de agua de lluvias.
   d) Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas metálicas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadoras de grasas antes de ser evacuadas a las redes matrices de alcantarillado, cumpliendo las normas dictadas por las leyes y ordenanzas vigentes con relación al tratamiento de vertidos y desechos.
   e) Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.

f) Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.40 m, ni mayor de 3,40 m.
g) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 3.00 m.
h) Entrada o acceso: Todas las entradas y salidas serán de 3,00 m de ancho; y deberá contar con una salida de emergencias peatonal.
i) Fachadas: Enlucidas y pintadas totalmente, ubicación de rótulo con nombre del local en la fachada sin obstaculizar el espacio público.
j) Instalaciones: Todas las instalaciones eléctricas, comunicaciones o afines serán empotradas o aisladas mediante canaletas resistentes al fuego.

2) Servicios sanitarios: Todos los establecimientos especificados, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con canceles para los empleados y usuarios.
   a) El número de servicios sanitarios para usuarios deberá ser mínimo un sanitario un lavamanos para hombres y para mujeres perfectamente diferenciados, se deberá incluir baños para personas con capacidades reducidas, se incrementará en función de la capacidad de cada local.
3) Entradas y salidas de vehículos: Podrán ser independientes cuyo ancho no será menor a 3 m. libres o en un solo espacio no menor a 5m. Libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 m. del vértice de edificación ubicada en las esquinas, las rampas en las aceras no tendrán más de 60cm medidos en longitud horizontal desde el borde de la calzada hacia el predio evitando restringir la circulación peatonal.
4) Instalaciones: Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos debidamente aprobado por la dirección de Protección Ambiental del GAD Municipal de Montúfar.
5) Prevención y control de la contaminación de aguas y sistema de evacuación. - La prevención y el control de la contaminación de las aguas por estos establecimientos, se realizará conforme al Código Orgánico Ambiental y de acuerdo con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera que la dirección de Protección Ambiental Municipal emitiera, entre otras:
   a) Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías, canales de riego y drenaje, acueductos, sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, quebradas, ríos y a todo cuerpo de agua de embalse superficial.
   b) Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los afluentes líquidos no tratados. La

empresa pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado EMAPA-I fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:

c) Se prohíbe la descarga a los colectores de aguas servidas: Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l; ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos, desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores, sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l, residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.

Estos establecimientos, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado:

- No se permitirá la entrada de aguas lluvias al sistema de aguas servidas.
- No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de ningún otro vertido, excepto si se adoptan las disposiciones establecidas.
- Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran, con previa aprobación de los planos de los sistemas por la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal De Montúfar.

Art.-219. Identificación de establecimientos. - Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que constarán claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del Título de Maestro Artesanal o Profesional reconocido por las instancias nacionales correspondientes, y en relación con lo dispuesto en la ordenanza que regula la publicidad. Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por las comisarías municipales de acuerdo con su reglamento sancionador.

SECCIÓN 3. NORMATIVAS ESPECÍFICAS PARA ESTACIONES DE SERVICIO Y VENTA DE GLP.

Art.-220. Estaciones de servicio para suministro de GLP. - Corresponde al sitio en que se presta el servicio de distribución de gas licuado de petróleo para uso como combustible automotor. Consta de recipientes de almacenamiento, bombas, surtidores, tuberías y accesorios necesarios para el manejo seguro del GLP.

Art.-221. Normativa Técnica Ecuatoriana del INEN. - Las estaciones de servicio y los establecimientos que venden GLP, deberán acatar la normativa técnica ecuatoriana del Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN y sus respectivas actualizaciones, referentes a los requisitos obligatorios que deben aplicarse para las estaciones de servicio. Entre las que destacan:

1) Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2 316:2008 Primera revisión. VEHÍCULOS AUTOMOTORES. FUNCIONAMIENTO DE VEHÍCULOS CON GLP, ESTACIONES DE SERVICIO PARA SUMINISTRO DE GLP. REQUISITOS.
2) Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2 251:2013. Primera Revisión MANEJO, ALMACENAMIENTO, TRANSPORTE Y EXPENDIO EN LOS CENTROS DE DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLE LÍQUIDO. REQUISITOS.
3) Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 1 537:201. Primera Revisión. PREVENCIÓN DE INCENDIOS. REQUISITOS DE SEGURIDAD PARA OPERACIONES DE TRASVASE DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO (GLP)
4) Otras normativas emitidas por los entes rectores y la legislación nacional vigente.

Art.-222. Estaciones de Servicio en funcionamiento. - Para las estaciones de servicio que cumplan con dos años de funcionamiento previo a la publicación de esta ordenanza, y que cuenten con los respectivos permisos de funcionamiento de años anteriores, podrán continuar su funcionando siempre y cuando cumplan con los requerimientos de la normativa legal vigente.

Art.-223. Nuevas Estaciones de Servicio. - La implementación y construcción de nuevas estaciones de servicio se restringirán a las zonas donde se tiene como uso principal Comercio Zonal y Comercio de Ciudad.

Se permitirá la instalación de estaciones de servicio dentro del área de influencia cercana a las nuevas vías planificadas por el gobierno nacional y el GAD Municipal de Montúfar:

1) Vía Montúfar - Rumichaca.
2) Y otras que se planifiquen en el plan de desarrollo nacional y local.

Art.-224. Prohibición. – Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio en zonas definidas como protección del patrimonio cultural, centro histórico, o dentro de áreas determinadas como uso exclusivo residencial.

Art.-225. Requisitos para NUEVAS Estaciones de Servicio. - Para la implementación de nuevas estaciones de servicios se deberá solicitar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal De Montúfar un Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional.

Además de cumplir con la tabla de aprovechamiento y compatibilidad de usos, según el Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se implantará el proyecto, se deberá considerar las siguientes franjas de protección para la emisión del Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional.

1) Doscientos (200) metros de radio medidos desde los linderos más próximos del predio a los linderos de los predios donde se encuentren las instalaciones y/o edificaciones de estaciones o subestaciones eléctricas, edificaciones en construcción o en proyecto (uso del suelo asignado), destinados para establecimientos educacionales, mercados, hospitales, hoteles, templos, sitios de espectáculos públicos y todo centro de aglomeración y concentración humana.
2) Mil (1.000) metros de radio medido desde el punto más cercano al lindero de la gasolinera o estación de servicio a: oleoductos, gasoductos, poliductos y cualquier otra tubería de Transporte de petróleo crudo o derivado, así como a plantas envasadoras y distribuidoras de gas, combustibles (GLP y otros).
3) Diez (10) metros de retiro mínimo desde la línea de fábrica a cualquier edificación o cubierta libre.
4) Quince (15) metros a líneas aéreas de alta tensión de hasta 12.300 voltios ni a menos de cincuenta metros de líneas aéreas de más de 13.200 voltios medidos desde el punto más cercano al lindero a las gasolineras o estaciones de servicio, para lo cual requerirán del informe de la empresa Eléctrica EMELNORTE, que certifica si se cumple con este requerimiento.
5) Mil (1.000) metros entre estaciones de servicio y/u gasolineras medidas entre los linderos más cercanos de cada predio.

En caso de ser favorable, cuando la actividad a implantarse corresponde a un uso principal o complementario dentro del PIT donde está localizado el proyecto y cumple con las franjas de protección, se deberá proceder con los trámites correspondientes a la Aprobación de Planos. Posteriormente, se deberá solicitar el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

En caso de no ser una actividad compatible al uso de suelo definido en la tabla de compatibilidad del PIT o de no cumplir con las franjas de protección requeridas, se entiende que el Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional no es favorable, y dicha actividad no podrá ser implementada en esa ubicación.

Art.-226. Aprobación de planos para Estaciones de Servicio. - Una vez obtenido el Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional, los interesados seguirán los trámites indicados sobre Aprobación de Planos, que deberá acatar con la Normativa Técnica Ecuatoriana del INEN, las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC) y demás normativas emitidas por los entes rectores y la legislación nacional vigente.

Art.-227. Cumplimiento. – Para el cumplimiento se deberá verificar la Ley de Defensa Contra Incendios, además con las exigencias de los organismos estatales de control correspondientes.

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.

Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por las comisarías municipales de acuerdo con su reglamento sancionador.

Art.-228. Venta al por menor de bombonas de GLP. - La venta al por menor de bombonas de GLP en establecimientos especializados, está clasificado dentro del Comercio Barrial siendo un servicio básico. Se permitirá la venta de GLP en zonas residenciales siempre que las bodegas cumplan con las normas ambientales y de seguridad, por lo cual, se requerirá previo a los permisos de funcionamiento, el Informe de visto bueno del Cuerpo de Bomberos de Montúfar, y el informe respectivo de la dirección de Protección Ambiental.

Se prohíbe la venta al por menor y/o mayor de bombonas de GLP en establecimientos localizados en un radio de 200 metros de equipamiento social de educación y de salud.

SECCIÓN 4. NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE USO INDUSTRIAL Y PARQUES INDUSTRIALES.

Art.-229. Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que, pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normativas ambientales, de salud, de seguridad, con las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.-230. Condiciones generales de implantación del uso industrial. - Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán lo que determine las Normas de Arquitectura y Urbanismo, las disposiciones de esta Ordenanza y otros instrumentos normativos como la Ley de Defensa contra incendios.

Art.-231. Implementación de parques industriales. – Para la implementación de parques industriales se tomará en cuenta lo descrito en el estudio de implementación y funcionamiento de los modelos tipo de parques industriales, establecidos por el Ministerio de Industrias y Productividad con el fin de contar con las directrices básicas y estándares urbanísticos en cuanto a la configuración de parques industriales se refieren.

Art.-232. Franja de amortiguamiento. – Todo parque industrial del cantón deberá contar con una franja de vegetación de al menos cinco metros de ancho en el perímetro del parque industrial, esta franja de amortiguamiento deberá ser obligatoriamente arborizada con especies nativas.

Art.-233. Cerramiento. – Todo parque industrial en el cantón deberá estar debidamente contenido dentro de un cerramiento de máximo dos metros y medio de altura, este cerramiento deberá estar ubicado con un retiro de cinco metros del perímetro del polígono que contenga al parque industrial, es decir el cerramiento estará construido en el perímetro interno de la franja de amortiguamiento. En base a lo establecido por el Ministerio de Industrias y Productividad.

Art.-234. Zona de control de entrada y salida del parque. – Se debe destinar una zona de control en el acceso principal de los parques industriales.

Art.-235. Equipamientos y actividades complementarias. – Los parques industriales estarán habilitados para contener equipamientos que ayuden a complementar las actividades industriales que desempeñan.

Art.-236. Parques industriales preexistentes. – Los parques industriales preexistentes del cantón deberán cumplir con la normativa aplicable vigente y estar alineados a la planificación prevista en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón.

Art.-237. Servicios básicos. – Los parques industriales contarán al menos con los siguientes servicios básicos y de infraestructura soterrados para los casos que corresponda: Red de Agua Potable para uso industrial; Sistemas para la Descarga de Aguas Residuales y Pluviales con tratamientos adecuados; Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público, Aceras bordillos, calzadas con pisos duros que incluya un componente de innovación para el desarrollo en el uso de energías limpias; Sistema de Conectividad con redes telefónicas y de internet; Sistema de Seguridad con redes de control visual.

Art.-238. Elementos urbanos. – Los parques industriales contarán al menos con los siguientes elementos urbanos: Sistema de Vías internas del Parque: Facilidades de Accesibilidad; Vías Principales y Secundarias de acceso a los predios industriales; Estacionamientos de Vehículos Livianos y Pesados; Calzada Vial, aceras y bordillos; Señalización Vial Vertical y Horizontal; Señalización informativa, restrictiva y preventiva;

Sistema de Alumbrado Público. Las infraestructuras según los tipos que corresponda serán soterradas.

Art.-239. Zonas Urbanas Colindantes. - Los usos de suelo de Vivienda, Salud, Educación, Bienestar Social o todas aquellas actividades humanas que se desarrollan masivamente en las urbes, no deben tener una relación directa con usos industriales de Alto Impacto o industria peligrosa. Será permisible la localización de usos industriales de mediano y bajo impacto junto a zonas residenciales o de actividades humanas, bajo las consideraciones de los estudios ambientales respectivos siempre que estos sectores industriales cuenten con una franja de amortiguamiento perimetral.

Art.-240. Áreas Naturales y Zonas de Riesgo. - La relación entre Parques Industriales y áreas naturales colindantes, se consolidará a través de franjas verdes de protección previéndose los retiros necesarios para proteger las fuentes de agua (ríos, esteros y quebradas) y conservar los ecosistemas existentes, se deberá acatar lo establecido en la presente ordenanza.

Está prohibida la ubicación de actividades industriales, en zonas de amenaza de riesgo natural o propenso a inundaciones, deslizamientos y movimientos en masa.

Art.-241. Áreas verdes en los parques industriales. – será de obligatoria implementación el porcentaje de áreas verdes descrito en el COOTAD en el Artículo 424. Se excluirá la franja de amortiguamiento como parte de este porcentaje predeterminada por el ente rector.

SECCIÓN 5. NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE USO DE EQUIPAMIENTO PARA CEMENTERIOS.

Art.-242. Cementerios. – Los cementerios son clasificados como servicios funerarios de tipo zonal o de ciudad. La administración, servicios, funcionamiento y construcción de cementerios deberá sujetarse al marco normativo local referente a los cementerios públicos o municipales del cantón Montúfar y de los privados; y a la legislación nacional vigente.

Art.-243. Condiciones Mínimas. - Los cementerios deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

1) Todo cementerio ya sea en suelo urbano o rural, deberá contar con áreas adecuadas para su operación y funcionamiento.
2) En base al artículo 43 del Reglamento de Establecimientos de Servicios Funerarios y Manejo de Cadáveres, “en caso de emergencias o desastres, los cementerios deberán poner a disposición el espacio que las autoridades competentes definan”. Así, los cementerios de propiedad privada destinarán un área no menor al diez por ciento (10%)

de la superficie consignada a inhumaciones comunes, en caso de catástrofes, emergencias sanitarias o desastres.

3) Otras normativas emitidas por los entes rectores y la legislación nacional vigente.

Art.-244. Cementerios públicos o municipales. – Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público o municipal se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad anual y que el área de éste sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art.-245. Nuevos cementerios. – El área elegida para la construcción de nuevos cementerios deberá estar ubicada fuera de los límites urbanos de la cabecera cantonal; deberá ubicarse a una distancia no menor de doscientos metros (200 m) aguas arriba de un pozo o fuente de agua para abastecimiento humano, el terreno debe estar ubicado en un lugar sin riesgo de inundación o de movimientos de masa; no representarán riesgos para la población aledaña, deberán implementar acciones para mitigar el impacto visual y deberán cumplir con la legislación nacional vigente y el marco normativo local.

SECCIÓN 6. CONDICIONES GENERALES DE FUNCIONAMIENTO E IMPLANTACIÓN DE USO DE SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS Y NO TURÍSTICOS, DE DIVERSIÓN Y OTROS EN LOS QUE SE COMERCIALICEN ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS.

Art.-246. Establecimientos Turísticos. – Se consideran establecimientos turísticos lo que están regulados por la Ley de Turismo y su Reglamento.

Art.-247. Establecimientos No Turísticos.– El Ministerio de Gobierno encargado de la seguridad ciudadana, protección interna y orden público, a través de las Intendencias Generales de Policía, otorgará el permiso de funcionamiento de los locales y establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento a huéspedes, permanentes o transeúntes, restaurantes, o en general lugares donde se consuman alimentos y/o bebidas alcohólicas, que no estén regulados por la Ley de Turismo y su reglamento, según lo establecido en el Decreto Ejecutivo Nro. 623 de fecha 21 de diciembre de 2018.

Art.-248. Disposiciones generales. - Las condiciones generales de implantación y funcionamiento de uso de suelo de servicios turísticos y no turísticos se aplicarán a todos los locales, establecimientos y personas que organicen eventos públicos, expendan alimentos y bebidas alcohólicas o que tengan relación con los preceptos contenidos con esta Ordenanza.

Los propietarios o arrendatarios de los establecimientos deben cumplir estrictamente con todas las normativas establecidas en la presente sección y en todas las normas técnicas de orden público dictadas por las autoridades competentes.

Art.-249. Permisos correspondientes a organismos rectores. - Los establecimientos turísticos, de diversión y otros en los que se comercialicen alimentos y bebidas alcohólicas, requieren de los permisos de funcionamiento respectivo de los organismos gubernamentales que tiene la rectoría en Salud, Turismo y Seguridad.

1) Ministerio de Salud Pública (MSP): Para el otorgamiento o renovación del permiso de funcionamiento, controlar las condiciones higiénicas sanitarias de establecimientos de servicios de atención al público y otros sujetos a control sanitario, en coordinación con la Dirección de Protección Ambiental y la Comisaría Municipal como competencia concurrente. Presentación de certificación y permiso de funcionamiento de la Dirección Provincial de Salud y la Comisaría Municipal.
2) Ministerio de Turismo (MINTUR): Es el organismo rector de la actividad turística ecuatoriana, le corresponde normalizar, regularizar y coordinar acciones para controlar cualquier tipo de establecimientos registrados como turísticos, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Social y la Comisaría Municipal, como competencia concurrente.
3) El Ministerio de Turismo es el ente de control que realiza la categorización y registro de los establecimientos turísticos.
4) Ministerio del Interior: Le corresponde garantizar la Seguridad Interna y Ciudadana al igual que los consensos con los diferentes niveles de gobierno y actores sociales, en el ámbito de sus competencias, así como el control del cumplimiento de los horarios para el funcionamiento de los centros que ofertan servicios turísticos.

A través de las Intendencias Generales de Policía, otorgará el permiso de funcionamiento de los locales y establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento a huéspedes, permanentes o transeúntes, restaurantes, o en general lugares donde se consuman alimentos y/o bebidas alcohólicas, que no estén regulados por la Ley de Turismo y su reglamento.

Art.-250. Autorización de funcionamiento emitido por el Cuerpo de Bomberos de San Gabriel. - Los establecimientos turísticos y no turísticos, de diversión y otros en los que se comercialicen alimentos y bebidas alcohólicas, deberán obtener previamente la autorización de funcionamiento emitido por el Cuerpo de Bomberos de San Gabriel, según lo establecido en la Ley de Defensa contra Incendios y el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra Incendios.

Art.-251. Vigencia de permisos. – La vigencia del permiso de funcionamiento tendrá una vigencia anual, correspondiente a un año calendario (1 de enero a 31 de diciembre). Los propietarios de los establecimientos deberán tramitar la actualización de los permisos correspondientes durante el primer trimestre del año.

En el caso de ser una actividad económica nueva, previo a la apertura del local deberá obtener el informe de compatibilidad de uso de suelo emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el cual tendrá una validez de tres meses a partir de la fecha de su emisión. Posteriormente instaurada la actividad, el propietario deberá tramitar los permisos correspondientes, en un periodo máximo de tres meses.

Art.-252. Definición de los locales que oferten servicios turísticos. –Los establecimientos turísticos son lugares donde prestan servicios turísticos como alojamiento, alimentación y bebidas, operación turística, intermediación y transporte turístico, que cuenten con registro otorgado por el Ministerio de Turismo (MINTUR) y Licencia Única Anual de Funcionamiento LUAF.

Art.-253. Clasificación y categorías de actividades turísticas. - Para la presente ordenanza se aplican las siguientes clasificaciones y categorización de las actividades turísticas que se agrupan en 4 grandes grupos de actividades que son: Operación e intermediación, alojamiento, alimentos y bebidas, y transporte terrestre turístico.

Tabla 58. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS DE ACUERDO AL CIIU			
ACTIVIDAD	**CLASIFICACIÓN**	**CIIU**	**BASE LEGAL**
OPERACIÓN E INTERMEDIACIÓN	Agencias de viajes	N7911.00	**REGLAMENTO DE OPERACIÓN E INTERMEDIACIÓN TURÍSTICA** (Acuerdo Ministerial No. 2021-011 Registro Oficial 03 de mayo 2021) Artículo 14.
ALOJAMIENTO	Hotel H	I5510.01	**REGLAMENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO** (Acuerdo Ministerial 24 - Registro Oficial Suplemento 465 de 24-mar.-2015) Artículo 12 y Artículo 13
	Hostal HS	I5510.09	
	Hostería HT	I5510.01	
	Hacienda Turística HA	I5510.01	
	Lodge L	I5510.09	
	Resort RS		
	Refugio RF		
	Casa de Huéspedes CH	I5510.09	

	Campamento Turístico CT	I5520.00	
ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafetería	I5610.01	**REGLAMENTO TURÍSTICO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS** (Acuerdo Ministerial 2018 53 - Registro Oficial Edición Especial 575 de 17-oct.-2018) Artículo 14 y Artículo 18
	Restaurante		
	Bar	I5630.01	
	Discoteca		
	Establecimiento móvil	I5610.03	
	Plazas de comida	I5610.01.	
	Servicio de Catering	I5629.01	
TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO	**Según el ámbito de operación**		**REGLAMENTO DE TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO** (Resolución 108 - Registro Oficial Suplemento 241 de 31-dic.-2014) Artículo 8
	Transporte Terrestre Turístico Nacional	H4922.01	
	Transporte Terrestre Turístico Transfronterizo		
	Transporte Terrestre Turístico Internacional		
	Según el tipo de servicio		
	Traslados	H4922.01	
	Excursión		
	Gira		
	Circuito Cerrado		

1) **Operación e Intermediación:** Las actividades de operación e intermediación incluyen a los operadores turísticos y a las agencias de viajes tanto mayoristas, internacionales o duales. Las agencias de viajes corresponden a las compañías sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cuyo objeto social conste el desarrollo profesional de las actividades turísticas de intermediación y operación turística, dirigidas a la prestación de servicios en forma directa o como intermediación, utilizando en su accionar medios propios o de terceros. Podrán realizar todas las

actividades propias de la intermediación y operación turística, relacionadas con el turismo emisivo y/o receptivo, pudiendo especializarse en los segmentos que convengan a sus intereses comerciales. La clasificación determinada en el presente artículo es aplicable en el territorio ecuatoriano.

2) **Alojamiento:** El alojamiento es una actividad turística que puede ser desarrollada por personas naturales o jurídicas, que consiste en la prestación remunerada del servicio de hospedaje no permanente, a huéspedes nacionales o extranjeros, para lo cual se considerarán los requisitos correspondientes a su clasificación y categoría.

3) **Alimentos y bebida**s: Son los establecimientos permanentes, estacionales y/o móviles donde se elaboran, expenden comidas preparadas y/o bebidas para el consumo y que cumplan con los parámetros determinados en el presente reglamento y que se encuentran registrados ante la Autoridad Nacional de Turismo. Dentro de esta categoría se encuentran los siguientes establecimientos:

   a) **Cafetería:** Establecimiento donde se elaboran, expenden y/o sirven alimentos de elaboración rápida o precocinada, pudiendo ser fríos y/o calientes que requieran poca preparación, así como el expendio de bebidas alcohólicas y no alcohólicas.

   b) **Restaurante:** Establecimiento donde se elaboran y/o expenden alimentos preparados. En estos establecimientos se pueden comercializar bebidas alcohólicas y no alcohólicas. También podrá ofertar servicios de cafetería y, dependiendo de la categoría, podrá disponer de servicio de autoservicio. Esta tipología incluye los establecimientos con especialidad de comida rápida

   c) **Bar:** Establecimiento donde se consumen bebidas alcohólicas y no alcohólicas, alimentos ligeros como bocaditos, picadas, sándwich, entre otros similares; cuya estructura debe tener una barra o mostrador donde se servirán las bebidas y todo aquello que ordenen los consumidores, para el consumo dentro del establecimiento. No podrá contar con área de baile.

   d) **Discoteca:** Establecimiento para escuchar música grabada y/o en vivo, bailar y consumir bebidas alcohólicas y no alcohólicas, que cuenta con pista de baile.

   e) **Establecimiento móvil:** Establecimiento donde se elaboran, expenden y/o sirven alimentos preparados, pudiendo ser fríos y/o calientes y bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Este tipo de establecimiento se caracteriza por prestar servicios itinerantes de alimentos y bebidas.

   f) **Plaza de Comida:** Son consideradas como los sitios que agrupan diversos establecimientos turísticos de alimentos y bebidas y que no se encuentran dentro de un centro comercial.

   g) **Servicio de Catering:** Es la prestación externa del suministro de comida preparada y puede abastecer de todo lo necesario para la organización de cualquier evento, banquete, fiesta o similares; y, es en general la prestación de servicios de preparación

de comidas para ser vendidas o servidas en puntos de consumo separados del lugar donde se elaboran.

4) **Transporte terrestre turístico:** Se considera como transporte terrestre turístico a la movilización de personas que tengan la condición de turistas o excursionistas, en vehículos de compañías autorizadas a la prestación del servicio de transporte terrestre turístico, debidamente homologados y habilitados por la Agencia Nacional de Tránsito, para dirigirse a establecimientos o sitios de interés turístico, mediante el pago acordado libremente por las partes.
   a) **Transporte Terrestre Turístico Nacional:** Es aquel que se presta a través de compañías de transporte terrestre debidamente habilitadas para trasladar turistas o excursionistas dentro del territorio nacional, ámbito que se sujetará a las disposiciones vigentes en materia de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial y demás disposiciones establecidas en el Reglamento de Transporte Terrestre Turístico.
   b) **Transporte Terrestre Turístico Transfronterizo:** Es aquel que se presta a través de compañías de transporte debidamente habilitadas para trasladar turistas o excursionistas dentro de la zona de integración fronteriza definida por el Ecuador con Colombia y Perú, en los sectores que para el efecto determine la ANT, al amparo de los respectivos acuerdos bilaterales y a las disposiciones vigentes en materia de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial.
   c) **Transporte Terrestre Turístico Internacional:** Es aquel que se presta a través de compañías de transporte debidamente habilitadas para trasladar turistas o excursionistas desde algún lugar del territorio nacional, ingresa al territorio de otro país y concluye en algún lugar de éste, o en su defecto retorna a su lugar de origen en el territorio nacional. Se rige por los tratados, convenios y acuerdos internacionales de transporte terrestre turístico, suscritos por el Ecuador con otros países.

Art.-254. No consideradas. - No se consideran dentro de esta clasificación los restaurantes, cafeterías y bares de escuelas, empresas públicas o privadas, o de hoteles; porque constituyen servicios complementarios de los mismos y que forman un solo conjunto homogéneo.

Art.-255. Categoría de establecimientos NO Turísticos regulados por el Ministerio de Gobierno. – Las actividades que no se consideran de tipo turístico, deberán ser reguladas por el órgano rector. Deberán acatar y cumplir con las disposiciones legales y los permisos respectivos antes mencionados. Los establecimientos son los siguientes:

1) Centros de Diversión para mayores de edad: Bar, Karaoke, Sala de Recepciones, Discoteca, Billares (con venta de licor), Gallera y Cantina.

2) Venta de Bebidas Alcohólicas exclusivamente para llevar: Licorería, depósito de bebidas alcohólicas al por mayor.
3) Locales de consumo de alimentos preparados para su consumo inmediato: Restaurante, frutería, heladería, panadería, café-net, confitería, cafetería, comidas ligeras, cafeterías y restaurantes en el interior de complejos deportivos y paraderos.
4) Venta de alimentos y bebidas al por mayor: Supermercados
5) Venta de alimentos y bebidas al por menor: Tiendas, abacerías, abarrotes, micro mercados y establecimientos ubicados dentro de gasolineras.
6) Centros de entretenimiento sin venta de bebidas alcohólicas: Juegos electromecánicos, juegos de mesa y billares (sin venta de bebidas alcohólicas) y canchas de fútbol sintéticas.
7) Hospedaje: Pensión, motel, hotel, hostal, residencial

Art.-256. Establecimientos de Hospedaje regulados por el Ministerio de Gobierno. Los establecimientos registrados y categorizados con servicio de hospedaje por el órgano rector no podrán utilizar la siguiente clasificación: Hotel, Hostal, Hostería, Hacienda Turística, Lodge, Resort, Refugio, Campamento Turístico o Casa de Huéspedes; para la emisión del Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo y tampoco considerar los términos de esa clasificación dentro del nombre comercial del establecimiento.

Art.-257. Aforo para establecimientos de servicio turístico y no turístico, de diversión y otros en los que se comercialicen alimentos y bebidas alcohólicas. – Se deberá acatar lo establecido en el marco normativo y técnico referente a aforos, mencionado en este cuerpo normativo y al marco legal nacional vigente. Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por la Comisaría Municipal de acuerdo con su reglamento sancionador.

Art.-258. Condiciones especiales. - Los propietarios y arrendatarios que soliciten licencia para el uso comercial, servicios turísticos y establecimientos turísticos deben presentar el permiso de habitabilidad del bien y acondicionamiento interno y externo de la edificación o del predio previo al funcionamiento, mediante la presentación de planos arquitectónicos, instalaciones especiales, medidas de insonorización, aprobación del Cuerpo de Bomberos de Montúfar, con parqueaderos mínimos según la norma, servicio de taxis, estacionamientos y medidas que garanticen el orden en la vía pública que lo limita y la seguridad para los usuarios y la vecindad que le rodea, como guardianías, cámaras de seguridad, alarmas, área de fumadores y no fumadores.

Art.-259. Establecimientos que incluyan reproducción de música. - Todos los establecimientos comerciales en los cuales su actividad predominante incluya la reproducción de música pregrabada o show en vivo, deberán cumplir con los parámetros pertinentes para contar con una correcta insonorización del local comercial.

Art.-260. Baterías sanitarias diferenciadas. - En cumplimiento a las normas de control sanitario vigentes, los establecimientos deberán contar con baterías sanitarias diferenciadas por género; la revisión de su implementación y cumplimiento lo realizará la Dirección de Protección Ambiental del GAD Municipal de Montúfar como parte de la inspección conjunta anteriormente mencionada, y su informe favorable será el documento habilitante para la obtención del permiso anual de funcionamiento.

Art.-261. Distancia de los establecimientos de servicios turísticos y no turísticos a los equipamientos de educación y salud. - No se permitirá el funcionamiento de nuevos bares y discotecas registrados como establecimientos turísticos y no turísticos en una distancia no menor de cien (100) metros de los equipamientos de salud, educación y religiosos.

Art.-262. Venta de bebidas alcohólicas. - La venta de bebidas alcohólicas está condicionada únicamente en sitios autorizados al permiso sanitario. Estos establecimientos se ubicarán en un radio de influencia no menor a 100 (cien) metros en relación con equipamientos de salud, educación y religiosos.

Art.-263. Venta de bebidas alcohólicas en eventos públicos programados. - La Comisaría Municipal en coordinación con la Intendencia de Policía y ARCSA, controlarán el expendio de la cantidad y calidad de bebidas alcohólicas en eventos públicos para evitar bebidas adulteradas y desmanes en dichos eventos. Este control deberá realizarse previo y durante el evento programado.

Art.-264. Horarios y prohibiciones para el funcionamiento. - Se sujetarán a las disposiciones de horarios de funcionamiento, los establecimientos turísticos y no turísticos, conforme lo determinan los organismos del Estado competentes y los establecidos por las normas municipales.

Art.-265. Establecimientos de bares y discotecas en parroquias rurales. - Los establecimientos de bares y discotecas que se encuentren ya en funcionamiento con su documentación completa y actualizada, podrán seguir ejerciendo sus actividades en el lugar que actualmente se encuentran, misma que deberá ser actualizada cada año hasta el cierre definitivo del establecimiento. La ubicación de estos establecimientos acatará las disposiciones expuestas en la presente normativa, y aquellos que se encuentren fuera de los 100 m de radio de equipamientos educativos, salud y religiosos deberán garantizar su localización fuera de los límites de los núcleos urbanos establecidos en la presente ordenanza.

Art.-266. Prohibición del trabajo sexual. - Se prohíbe el trabajo sexual en todos los establecimientos turísticos, no turísticos y áreas patrimoniales por no ser sitios adecuados

legalmente para este tipo de actividad. La Comisaría Municipal deberá proceder a cumplir con su reglamento sancionador.

Art.-267. Sanciones. – Los establecimientos deberán realizar la actualización de sus permisos correspondientes hasta tres meses después de su vigencia; y los nuevos establecimientos en el plazo de un máximo de tres meses después de haber iniciado la actividad, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con dos (2) salarios básicos unificados, sin perjuicio del retiro definitivo del permiso de funcionamiento.

SECCIÓN 7. NORMA ESPECÍFICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE DE ANTENAS.

Art.-268. Compatibilidad de Uso de Suelo. - La implantación de estructuras fijas de soporte de antenas cumplirá con el informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art.-269. Prohibición de Implantación. - Se prohíbe la implantación de estructuras fijas de soporte de antenas en suelo urbano de protección del patrimonio cultural y en suelo urbano de protección ecológica de ríos y quebradas.

Art.-270. Regulación. – Para la implantación de estructuras fijas de soporte de antenas se considerará los términos dispuestos por la ley y la normativa del GAD municipal de Montúfar.

Art.-271. Permiso de funcionamiento emitido por el Cuerpo de Bomberos de Montúfar. – Es el aval técnico emitido por el Cuerpo de Bomberos de Montúfar, previo a la verificación física de la seguridad de las instalaciones de las antenas, torres y radio bases de equipos de telecomunicaciones, conforme a las medidas de seguridad contra incendios establecidas para tal efecto en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.

SECCIÓN 8. DISPOSICION DE RESIDUOS.

Art.-272. Escombreras. - La ubicación de espacios correspondientes a Escombreras, serán listados con sus ubicaciones georreferenciados y definidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, y Dirección de Protección Ambiental. Tomando en cuenta los factores técnicos como son la gestión ambiental, tiempos de desplazamiento; para lo cual se deberá definir espacios tanto para el área urbana, como para el área rural.

El GAD Municipal de Montúfar realizará un análisis para la reubicación y definición de nuevas escombreras.

Art.-273. Vertederos de Residuos Urbanos. – La ubicación de los espacios correspondientes a Rellenos Sanitarios del cantón, serán definidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Protección Ambiental; no se considerarán predios ubicados en zonas con alta vulnerabilidad ante amenazas naturales como predios con alta vocación agrícola o de protección ecológica, redes hídricas, acuíferos, y cumbres de cordilleras.

SECCIÓN 9. EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS.

Art.-274. Competencia. - El Consejo Nacional de Competencias, mediante Resolución No. 0004-CNC-2014, resolvió expedir la regulación para el ejercicio de la competencia para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos y canteras, a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Art.-275. La regulación, autorización y control de la explotación de materiales áridos y pétreos en el cantón de Montúfar, se regirá a partir de la Ordenanza Municipal emitida para dicho fin.

SECCIÓN 10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CENTROS DE TOLERANCIA.

Art.-276. Centros de Tolerancia. – Los centros de tolerancia son aquellos centros de diversión nocturno, incluye espectáculo (Night Club, prostíbulos, similares), los cuales se clasifican como Comercio de Ciudad de tipo Restringido (CCR).

Art.-277. Centros de Tolerancia preexistentes. – Se consideran centros de tolerancia preexistentes a los establecimientos que vienen realizando dichas actividades económicas con los permisos de funcionamiento vigentes emitidos por las entidades competentes, por más de dos años (2) previo a la entrada en vigor de la presente ordenanza. Estos establecimientos podrán seguir funcionando, siempre y cuando cumplan con los requisitos:

1) Que cumplan con las condiciones técnicas mínimas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, que permitan consolidar establecimientos funcionales y que cubran las necesidades de los usuarios en términos de confort y habitabilidad. Se deberá cumplir con las condiciones generales de instalaciones de servicios básicos optimas, ventilación adecuada, iluminación, aislamiento visual, circulación y accesos, instalaciones

hidrosanitarias adecuadas que garanticen condiciones de salubridad, áreas adecuadas de parqueaderos, áreas de lavado, entre otros.

2) Que cumplan con las condiciones de seguridad, gestión de riesgos y prevención de incendios. Deberán contar con los permisos emitidos por el Cuerpo de Bomberos de Montúfar.
3) Que cuente con los permisos de funcionamiento respectivos del Ministerio de Gobierno.
4) Que cuenten con los permisos respectivos del Ministerio de Salud Pública, como Autoridad Sanitaria Nacional y la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria.

Art.-278. Obligaciones de los propietarios y/o administradores de Centros de Tolerancia. – Es obligatorio garantizar la seguridad personal y física de la ciudadanía, tanto al interior, como en el exterior y en el área de influencia directa del establecimiento. Y deberán tomar las medidas necesarias para la insonorización del local.

En caso de no acatar dichas disposiciones, los establecimientos serán sancionados hasta con diez (10) SBU. En caso de ser reincidente, se le impondrá una multa de hasta veinte (20) SBU o el cierre del establecimiento.

Art.-279. Prohibición de publicidad no adecuada. - Se prohíbe el uso de letreros, pancartas o cualquier tipo de publicidad que genere un impacto visual no adecuado y que contenga mensajes y/o imágenes de índole sexual y discriminatoria.

En caso de no acatar dicha disposición, los establecimientos serán sancionados hasta con cinco (5) SBU y deberá proceder con el retiro de la publicidad. En caso de ser reincidente, se le impondrá una multa de hasta diez (10) SBU.

Art.-280. Inspecciones. – La Comisaría Municipal en conjunto con la Intendencia General de Policía deberá inspeccionar constantemente los establecimientos.

Art.-281. Instalación de nuevos centros de tolerancia. -

1) Deberán estar ubicados a un (1) kilómetro del límite urbano de las cabeceras parroquiales y núcleos urbanos del cantón de Montúfar.
2) Deberán estar ubicadas cien (100) metros del derecho de vía.
3) Deberán estar ubicadas en un radio de influencia no menor a quinientos metros (500 m) de equipamientos de servicio social.
4) Deberán implementar mecanismos para mitigar el impacto visual desde las vías. Se podrán implementar barreras vivas, u otros que se mimeticen con el entorno.

LIBRO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

CAPÍTULO I:
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art.-282. Objeto. - Este capítulo tiene por objeto ser una guía copilada de los temas referentes a los Instrumentos de Gestión del Suelo que se encuentran descritos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento, con el fin de facilitar la gestión del GAD Municipal de Montúfar para la formulación de estos instrumentos en los respectivos Planes Complementarios que los desarrollen.

Art.-283. Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios; como los planes parciales, maestros sectoriales y otros mencionados; con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Art.-284. Cargas. - Dentro de las cargas, están definidos los siguientes:
1) Gravámenes
2) Imposiciones
3) Afectaciones
4) Cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

Los pagos de las cargas al GADMM se realizarán en dinero o en especie como:
1) Suelo urbanizado
2) Vivienda de interés social
3) Equipamientos comunitarios
4) Infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Art.-285. Beneficios. - Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Art.-286. Instrumentos de gestión del suelo: Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal del cantón Montúfar. La gestión del suelo se realizará a través de:

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

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen. Los instrumentos de gestión del suelo obedecerán lo dispuesto por el ente rector competente, la normativa nacional vigente y en especial lo dispuesto en la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento para su formulación dentro de los respectivos planes complementarios.

Tabla 59. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Distribución equitativa de las cargas y beneficios	
Herramientas	Unidad de actuación urbanística
Intervenir la morfología urbana y la estructura predial	
Herramientas	Reajuste de terrenos
	Integración inmobiliaria
	Fraccionamiento, partición o subdivisión
	Cooperación entre partícipes
Regular el mercado del suelo	
Herramientas	Derecho de adquisición preferente
	Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

	Declaración de zonas especiales de interés social
	Anuncio del proyecto
	Afectaciones
	Derecho de superficie
	Bancos de suelo
Financiamiento de desarrollo urbano	
Herramientas	Concesión onerosa de derechos
Gestión del suelo de asentamiento de hecho	
Herramientas	Obligatoriedad del levantamiento de información
	Declaratoria de regularización prioritaria

CAPÍTULO II:
INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Art.-287. Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Art.-288. Fines de la distribución de cargas y beneficios. - La distribución o reparto de las cargas y beneficios deberán cumplir con los siguientes fines:

1) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Montúfar consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan para el desarrollo y ordenamiento del territorio.
2) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes del reparto.

3) Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.

En el reparto de cargas y beneficios y para la consecución de los fines previstos en este artículo, intervendrán el GAD Municipal de Montúfar y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

Art.-289. Unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante los planes parciales que las desarrollen, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser:
a) transformados
b) urbanizados o
c) construidos,

Bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de:

i. Promover el uso racional del suelo,
ii.Garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas,
iii.Proveer las infraestructuras y equipamientos públicos.

Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como: la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes. La implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes. Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello, los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Art.-290. Fines de las Unidades de Actuación Urbanística. - Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante un plan

parcial que las desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios; y serán determinadas y gestionadas por iniciativa pública, privada o pública-privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Art.-291. Obligaciones de los Propietarios de Suelo de una Unidad de Actuación Urbanística. - Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1) Ceder gratuitamente al GAD Municipal de Montúfar, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el COOTAD. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2) Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3) Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, deben además financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal de Montúfar. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal de Montúfar reciba la urbanización terminada.

Art.-292. Derechos de los Propietarios de Suelo de una Unidad de Actuación Urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística

tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1) Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2) Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Art.-293. Instrumentos Técnicos de las Unidades de Actuación Urbanística. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial será la encargada de notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos de las Unidades de Actuación Urbanística.

Las unidades de actuación urbanística sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal de Montúfar para lo cual se exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1) La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en la LOOTUGS.
2) Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a los que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Art.-294. Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística. Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1) Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
2) La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad

pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD Municipal de Montúfar proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Art.-295. Determinación de los Beneficios. - Para la determinación de los beneficios generados con la actuación urbanística se observarán los mayores aprovechamientos que permita la norma específica del suelo en el cual se implementa el instrumento de gestión.

Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.

Art.-296. Determinación de las Cargas. - En el establecimiento de las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables.

Art.-297. Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales. - Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el GAD Municipal de Montúfar utilizará los siguientes lineamientos:

1) Definir el **ámbito de aplicación** que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística.
2) Definir el **valor inicial del suelo (VIS)** sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta, el valor inicial del suelo podrá estar definido según avaluó comercial previo acuerdo notariado por las partes, de involucrar la actuación del GADMM como promotor o participe de la unidad de actuación urbanística el avalúo deberá estar en función de la ordenanza bianual de valoración del suelo, por lo que la Jefatura de Avalúos y Catastros deberá tener actualizados estos datos dentro de los plazos establecidos para la actualización de la ordenanza.

Cuantificar el **costo de la intervención (CI)** de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.

1) Asegurar la cesión del suelo público.

2) Definir los **usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística** teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el **potencial de financiación de las cargas** vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.
3) Cuantificar el **valor de los aprovechamientos urbanísticos (VAUF)**, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
4) Cuantificar los **beneficios otorgados por el instrumento (BO)** para identificar las cargas que serán asignadas.
5) Cuantificar el **valor residual del suelo, o incrementos de precios totales (IPT)** que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales (VAUF) el valor inicial del suelo (VIS) y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura (CI) que se imputa al sistema de reparto.
6) Cuantificar el **derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo**, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.
7) Definir los **medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda**, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.
8) Establecer las **condiciones generales de reparto equitativo** para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.

Art.-298. Cálculo para la distribución equitativa de cargas y beneficios. – El cálculo deberá hacerse para cada unidad de actuación urbanística de los planes que contengan el presente instrumento según lo requiera la LOOTUGS.

Art.-299. Reparto de cargas y beneficios en reajuste de terrenos o integración inmobiliaria. - El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística en las que se aplique reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS, observarán los siguientes aspectos:

1) Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su reglamento.

2) El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por la ordenanza.

i. Los mecanismos de cooperación entre partícipes propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.
ii. Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y sus cabidas y linderos. Posteriormente se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización o de lotización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

Art.-300. Instrumentos Para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial. - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Art.-301. Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

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

Art.-302. Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GADMM podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Art.-303. Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Art.-304. Cooperación entre partícipes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Art.-305. Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial. - Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1) La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2) El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3) Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el COOTAD, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

Art.-306. Instrumentos para regular el mercado del suelo. - Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas

sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Art.-307. Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal de Montúfar para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social y equipamientos necesarios.

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

Art.-308. Ejercicio del derecho de adquisición preferente. - Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El GAD Municipal de Montúfar inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al GAD Municipal de Montúfar, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el GAD Municipal de Montúfar tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Art.-309. Efecto de compraventa sin notificación. - La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del GAD Municipal de Montúfar a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Art.-310. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - El GAD Municipal de Montúfar en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

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

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

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD Municipal de Montúfar en el Registro de la Propiedad.

Art.-311. Declaración de zonas especiales de interés social. - El GAD Municipal de Montúfar, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Art.-312. Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página

electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del GAD Municipal de Montúfar y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del GAD Municipal de Montúfar, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Art.-313. Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art.-314. Enajenación de predios afectados. - El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, plan de uso y gestión del suelo o sus planes complementarios deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Art.-315. Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de **regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social.** En casos definidos por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados **Zona Especial de Desarrollo Económico.**

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art.-316. Bancos de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por la Jefatura de Avalúos y Catastros para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la LOOTUGS y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

El cantón Montúfar está en la obligación de constituir un banco de suelo. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal de Montúfar puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

CAPÍTULO III:

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Art.-317. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1) Se transforma el suelo rural en urbano.
2) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.

3) Se modifican los usos del suelo.
4) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Art.-318. De los instrumentos de financiamiento. - De acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son todos aquellos que permiten concretar las disposiciones contenidas en instrumentos de planeamiento del suelo que permiten recaudar o movilizar recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, promueven la asociación y buscan la redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano. Ningún mecanismo de este tipo se puede usar sin que esté contenido y previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art.-319. Concesión onerosa de derechos. – El GAD Municipal de Montúfar para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el GAD Municipal de Montúfar exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el GAD Municipal de Montúfar determina en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el GAD Municipal de Montúfar podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos mediante informe técnico que lo justifique en el plan parcial que contemple la concesión onerosa de derechos.

Art.-320. Adscripción de cargas en los planes parciales. - En virtud de la concesión onerosa de derechos y la cesión del derecho a urbanizar del Estado a un privado, en los planes parciales se adscribirán todas las cargas locales tanto en la cesión del suelo como en

la urbanización del mismo. Con respecto a la adscripción de cargas generales en vías y parques, estas se podrán adscribir a los ámbitos espaciales de los planes parciales, y con soporte técnico que demuestre que permiten estructurar y habilitar el mismo suelo en proceso de incorporación o renovación. También se podrán incorporar cargas locales o generales de otros planes parciales que no sea el que se desarrolla, o de los planes maestros, siempre que esto quede explícito y soportado en el respectivo documento técnico de soporte de los Planes Parciales.

Art.-321. Pago. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GADMM se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Art.-322. Pago en dinero. - El pago en dinero por la concesión onerosa de derechos de construcción o urbanización se realizará única y exclusivamente cuando este tenga destinación específica a financiar obras de urbanización contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el contexto de la implementación de planes complementarios.

Art.-323. Tipos de afectaciones. - Las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación del mismo. Estas afectaciones podrán ser:

1) Afectaciones por obra o interés público: las mismas que serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra púbica, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal del cantón Montúfar, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.

2) Afectaciones por protección: las cuales serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como

oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, bordes costeros y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales. Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidos en los instrumentos de planeamiento territorial y su normativa complementaria en base a los estudios de riesgo o protección correspondientes, y en base a la normativa nacional y local aplicable y a la norma técnica correspondiente que para el efecto será promulgada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo según lo menciona el Reglamento de la LOOTUGS en su artículo 44.

En todos los casos el municipio establecerá los mecanismos que permitan la información adecuada de la población y los propietarios de suelo, relativa a las afectaciones a los predios y las limitaciones a los usos y ocupación resultantes.

Art.-324. Cálculo de la concesión onerosa de derechos. - La concesión onerosa de derechos se puede aplicar individualmente para cada predio que forme parte del respectivo Plan Parcial y su o sus Unidades de Actuación Urbanística que la contemplen como instrumento, excepto en el caso de suelo rural que se incorpora a suelo urbano, en este caso todos los predios que se declaren como urbanos en el Plan Parcial correspondiente, deberán pagar la concesión onerosa de derechos.

Formula de la concesión onerosa de derechos:

$$COD = VFT - VIT * PM$$

Donde:
COD: Concesión onerosa de derechos
VFT: Valor final del terreno considerando los beneficios otorgados por el plan
VIT: Valor inicial del terreno, avalúo catastral, sin considerar las expectativas generadas por el plan
PM: Porcentaje de Participación del GADMM en el incremento del valor del suelo por modificación de uso o aprovechamientos, este porcentaje será definido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para cada plan parcial que contemple el presente instrumento.

Cálculo del valor inicial del terreno "VIT"

Formula:

$$VIT = AT * VC$$

Donde:
AT: área del terreno
VC: Valor catastral del suelo por metro cuadrado

Cálculo del valor final del terreno "VFT"
Fórmula:

VFT= {(AT * VC) COSTF / COSTI } * IRS

Donde:
AT: área del terreno
VC: Valor catastral del suelo por metro cuadrado
COSTI: coeficiente de ocupación del suelo total inicial (el contemplado para el terreno antes del plan)
COSTF: coeficiente de ocupación del suelo total final (el contemplado para el terreno en el plan, mismo que cambia al autorizar un mayor aprovechamiento aplicando a la concesión onerosa de derechos, COST requerido por el proyecto generado en la Unidad de Actuación Urbanística)
IRS: índice de revalorización de suelo

Art.-325. Cálculo del índice de revalorización del suelo. El índice de revalorización del suelo será calculado por la Jefatura de Avalúos y Catastros y actualizados junto con la actualización de la ordenanza bianual de valorización del suelo para los planes complementarios vigentes que contemplen la concesión onerosa de derechos como instrumento.

Este cálculo se lo realizara para cada posibilidad de cambio de uso de suelo según lo contemplen los polígonos de los respectivos planes que desarrollen la concesión onerosa de derechos. Este cálculo se lo realizará tomando como referencia el valor promedio del metro cuadrado del suelo según su uso dentro de cada parroquia urbana, cabecera parroquial o asentamiento urbano, logrando tener un costo referencial por metro cuadrado según el uso de suelo.
Se definirá el valor promedio del metro cuadrado por uso, tanto de los usos actuales como de los que permitirá el plan, para obtener el índice de revalorización del suelo se aplicará la siguiente formula:

IRS = VCUSP / VCUSA

Donde:

VCUSA: Valor catastral por metro cuadrado según uso de suelo actual.
VCUSP: Valor catastral por metro cuadrado según uso de suelo propuesto (valor de suelo según nuevo uso de suelo que permite asignar el Plan Urbanístico Complementario mediante la Concesión Onerosa de Derechos).

Con el fin de obtener un índice que represente únicamente la variación del valor del suelo según el uso, se compararán valores promedio con el mismo coeficiente de ocupación de suelo total para que la edificabilidad permitida no influya en el índice, o a su vez se adoptarán otros mecanismos pertinentes por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros para definir este índice según el caso específico de cada plan complementario que contemple la concesión onerosa de derechos.

Art.-326. Cambio de uso de suelo. – Los planes parciales que permitan cambio de uso de suelo mediante concesión onerosa de derechos tendrán que contar con la aprobación del 51% de los propietarios de las unidades de actuación urbanística que se encuentren dentro del polígono del plan parcial que contemple el cambio de uso, esta área no podrá ser menor a cuatro hectáreas, con el fin de que los cambios de uso sean socializados con los predios que pudieran ser afectados por la nueva compatibilidad de usos que se genere, se socializará una manzana a la redonda del área del polígono sobre el cual se permitirá el cambio de uso previo a la aprobación del plan parcial.

Todo cambio de uso fuera de los usos determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, tendrá que realizarse mediante Plan Parcial aplicando a la Concesión Onerosa de Derechos.

Art.-327. Los predios dentro de los polígonos que permitan la concesión onerosa de derechos. –Los predios dentro de los polígonos que permitan la concesión onerosa de derechos podrán aplicar a este instrumento de manera individual, posterior a la aprobación del respectivo plan parcial que lo autorice; excepto disposición contraria del plan que contemple la concesión onerosa de derechos; y también con excepción en caso de: suelo rural que se transforma a suelo de expansión urbana, suelo de expansión urbana que se transforma a suelo urbano o suelo rural que se transforman a suelo urbano; en cuyo caso todos los predios deberán acogerse al pago por concesión onerosa de derechos.

CAPÍTULO IV:

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Art.-328. Asentamiento de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha

considerado el planeamiento urbanístico municipal del cantón Montúfar establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art.-329. Obligatoriedad del levantamiento de información. – El GAD Municipal de Montúfar a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros realizará un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Art.-330. Declaratoria de regularización prioritaria. – El GAD Municipal de Montúfar, a través de la Jefatura de Planificación Urbana de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; según el levantamiento de información del artículo que antecede a este; con la información proporcionada por la Jefatura de Avalúos y Catastro, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD Municipal de Montúfar gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas

El GAD Municipal de Montúfar como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

Art.-331. Advertencia de procedimiento de intervención del Gobierno Central según artículo 76 de la LOOTUGS. -

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en caso de que el GAD Municipal de Montúfar no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

LIBRO IV: NORMAS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES DE URBANISMO Y ARQUITECTURA

CAPÍTULO I:
ARQUITECTURA Y URBANISMO

SECCIÓN 1. DEFINICIONES.

Art.-332. Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

PROMOTOR. - Es la persona que como propietario del terreno va a realizar un programa de fraccionamiento, lotización o urbanización, sea que lo haga en forma directa o a través de un representante legal con su debida justificación.

ÁREA VERDE Y CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA. - Es la entrega de un área de terreno que todo propietario de un bien inmueble hace a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, cuando realiza un fraccionamiento, lotización o urbanización, con fines de vivienda u otros. De acuerdo a las normas señaladas.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA. - Modo de participación general 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.

AFECTACIÓN URBANA. - Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

ALERO. - Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALÍCUOTA. - Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA. - Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

ALTURA DE LOCAL. - La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. -Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

ANCHO DE VÍA. - Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE. - Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA DE CIRCULACIÓN. - Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

ÁREA COMUNAL. -Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA. - Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

ÁREA HISTORICA. - Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

ÁREA HOMOGÉNEA. - Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

AREA NO COMPUTABLE. - Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

AREA TOTAL CONSTRUIDA O AREA BRUTA. - Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

AREA UTIL CONSTRUIDA. - Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

BIEN PATRIMONIAL. - Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA. - Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

CALLE/CAMINO/SENDERO. - Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALZADA. - Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA). - Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL). - Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS. - Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONSERVACIÓN URBANA. - Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACION. - Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

DERECHO DE VÍA. - Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

EDIFICIO. - Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EDIFICIO COMERCIAL. -Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO. -Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL. -Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICIO RESIDENCIAL. -Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EQUIPAMIENTO. -Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO COMUNAL. - Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO. - Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

ESPACIOS DE USO COMUNAL. - Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

FRACCIONAMIENTO. - Se considera fraccionamiento o Subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de uno a cuatro lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, sea por división entre herederos, socios, compradores o por otra razón legal.

Se exceptúa el mínimo de lotes a fraccionarse cuando vayan en beneficio de herederos y/o descendientes, siempre que cumpla con las normas técnicas de fraccionamiento establecidas en la presente ordenanza.

En los Fraccionamientos en el área rural serán autorizados por la máxima autoridad en base a los Informes Técnicos, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

FRENTE DE LOTE. - Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE. - Es el frente del lote establecido por la zonificación.

INDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA). - Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

LINEA DE FÁBRICA. - Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

INTERVENCIÓN EN AREAS HISTORICAS: Para definir los tipos de intervención se propone la siguiente clasificación y se sujetara a la REFORMA A LA ORDENANZA PARA PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL Y NATURAL DE LA CIUDAD DE SAN GABRIEL Y DEL CANTÓN MONTÚFAR.

INVENTARIO. - Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales,

culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA. - Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LIBERACIÓN. - Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan las características o composición original.

LIMITE DE USO. - Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LÍNEA DE FÁBRICA. -Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO. - Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LOTE/PREDIO. - Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

LOTE MÍNIMO. - Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LOTIZACIÓN. - Se considera fraccionamiento para lotización urbana o rural *(no tendrá finalidades comerciales)* a la división de un terreno de uno a nueve lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, sea por división entre herederos, socios, compradores o por otra razón legal.

MOBILIARIO URBANO. - Elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

MORFOLOGÍA. - Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

NUEVA EDIFICACIÓN. - Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

PERMISO DE HABITABILIDAD. - Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. - Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

RECONSTRUCCIÓN. - Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

REESTRUCTURACIÓN. - Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REESTRUCTURACION URBANA. - Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA. - Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA. - Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

REMODELAR. - Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

a) Aumento en las dimensiones.

b) Cambio en la cubierta.

c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.

d) Del sistema sanitario o de drenaje.

e) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.

En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

RESGUARDO. - Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales. RESTAURACIÓN: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

RESTITUCIÓN. - Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

RETIRO DE CONSTRUCCION. - Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SECTOR URBANO. - Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SUELO URBANO. -Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano y equivale al área o zona urbana.

SUELO URBANIZABLE. - Son aquellas áreas que el Plan General de Desarrollo Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE. - Son aquellas áreas del Distrito Metropolitano que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA. - Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definidas por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

URBANIZACIÓN. - Se considera urbanización a la división urbana de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante la aprobación de una ordenanza particular propia de la urbanización

USO DEL SUELO. - Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DE SUELO COMPATIBLE. - Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO. - Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en la presente ordenanza. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

USO DE SUELO PRINCIPAL. - Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO. - Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

VIA PÚBLICA. - Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

ZONIFICACIÓN. - División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

SECCIÓN 2. NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS.

OBJETO Y APLICACIÓN.

Art.-333. Objeto. - La presente el documento propende a la concepción de normas y procedimientos que regulen, garanticen el uso y gestión del suelo dentro de sus límites con competencia privativa y exclusiva, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por las zonificaciones pertinentes, que permitan prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente. La conservación, consolidación y mejora de los inmuebles declarados de interés cultural se realizará según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento, en las ordenanzas Municipal y en aquellas disposiciones pertinentes de la presente normativa y aquellas especiales que para el efecto dicten los organismos pertinentes.

Art.-334. Ámbito. - El ámbito de la aplicación de la presente ordenanza de normas y procedimientos es el área correspondiente al Cantón Montúfar.

Art.-335. Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta ordenanza, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento.

Art.-336. Corresponde a la Municipalidad del Cantón Montúfar a través de sus Direcciones, Coordinaciones, Jefaturas, Dependencias, hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas y Procedimientos. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas y procedimientos constantes en este documento.

Art.-337. Definiciones. -Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

SECCIÓN 3. PRESENTACION DE PLANOS URBANO – ARQUITECTÓNICOS.

VIGENCIA Y MODIFICACIONES.

Art.-338. Vigencia. - Todas las disposiciones de la presente Ordenanza entrarán en vigencia a partir de la fecha de aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Art.-339. Modificaciones. - Concierne a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizar una evaluación y actualización permanentemente la normativa constante en este documento. Cada cuatro años propondrá al Concejo Municipal por medio de las Comisiones de Planificación y Obras Públicas, para su resolución, las modificaciones que

sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública y coordinación con las direcciones pertinentes.

Art.-340. Alcance. - Los planos deberán presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite que corresponda y se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art.-341. Dimensiones de Lámina

Para la presentación de láminas de dibujo se regirán a las siguientes características y formatos:

a) Presentación de Planos Urbano – Arquitectónicos

Tabla 60. DIMENSIONES LÁMINAS PLANOS URBANO-ARQUITECTÓNICOS

FORMATO	DIMENSIONES (mm)
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420

b) Presentación de planos Topográficos para procedimientos de Avaluaos y Catastros.

Tabla 61. DIMENSIONES LÁMINAS PLANOS TOPOGRÁFICOS

FORMATO	DIMENSIONES (mm)
A4	210 X 297

Art.-342. Formato de Títulos y Sellos de Aprobación. -

CUADRO DE TITULOS: Todo plano de construcción deberá llevar lo siguiente:

- Título del Proyecto
- Contenido
- Nombre del Proyecto
- Sellos Municipales
- Ubicación
- Clave Catastral y numero de Predio

- Nombre, número de Cédula y firma de Propietario.
- Nombre, registro de SENESCYT, número de Cédula y firma de profesional responsable.
- Escala
- Fecha
- Numero de lámina.
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de lámina, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: Planos arquitectónicos

E: Planos estructurales

IS: Planos de instalaciones sanitarias

IE: Planos de instalaciones eléctricas

IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación

EE: Estudios especiales

Art.-343. Contenidos Mínimos de los proyectos.-

a) Proyectos Arquitectónicos.

Para la aprobación de todo proyecto los requisitos mínimos serán:

- Levantamiento Planimétrico o topográfico georreferenciado.
- Plano de ubicación que debe abarcar un radio de influencia de 300m, con su orientación, nombres de calles, avenidas. En caso de sectores rurales se deberá ubicar coordenadas geográficas.
- Plano de implantación, en el que se anotara claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadro de áreas.
- Plantas: deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los espacios, espesores de muros, apertura de vanos y puertas, etc. Se tomará como cota de inicio el nivel de la acera. En cada espacio se establecerá su designación con el área de cada uno.
- Planta de cubiertas, si estas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.
- Secciones: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Las secciones deberán estar dimensionados e

identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno y los ejes de las estructuras.

- Fachadas: deberán representarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa y el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.
- Planos estructurales: En los casos que especifica la presente Normativa y de cuerdo a la Norma ecuatoriana de Construcción (NEC), los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.
- Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido en la presente ordenanza, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.
- Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.
- Proyectos Patrimoniales en caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán una memoria técnica tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención, basados con la Ordenanza de Patrimonio.

Art.-344. **Escalas** La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tabla 62. Escalas

TIPO DE DIBUJO	ESCALA	
planos de diseños urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo	1:2000 1:1000 1:500	(0,5mm=1m) (1mm=1M) (2mm=1M)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200 1:100	(5mm=1m) (10mm=1M) (20mm=1M)

	1 :50	
Planos de detalle	1:50 1:20 1:10 1: 5 1: 1	(20mm=1m) (50mm=1M) (100mm=1M) (200mm=1M) (escala natural)
Anteproyectos, Bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquier de las escalas de esta tabla	

SECCIÓN 4. VIGENCIA DE LOS PROYECTOS URBANO – ARQUITECTÓNICOS.

Art.-345. La vigencia de los proyectos urbanos – arquitectónicos tendrán una vigencia de 3 años, contados a partir de su aprobación, en caso de renovación se extenderá por un año adicional.

Art.-346. En caso de no ejecutarse el proyecto dentro del plazo se retendrá la garantía y se anulará todo el proceso. Para ello el propietario deberá ingresar nuevamente el proyecto en caso de requerirse.

Art.-347. Plazo para la emisión del permiso de construcción. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de diez (15) días laborables, a partir de la fecha de su presentación.

1) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de dos copias digitales de los mismos o pago del servicio de escaneo.
2) 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 las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

CAPITULO II:
FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIONES

SECCIÓN 1. DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES.

Esta sección se remitirá a lo establecido en el COOTAD; Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), también aplicable a todos los centros urbanos de las parroquias rurales determinadas mediante ordenanza del GAD Municipal De Montúfar.

Art.-348. Generalidades. - Conforme a la Primera Disposición Reformatoria, numeral 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el Artículo 470 del COOTAD vigente:

El GAD Municipal de Montúfar en uso de sus facultades y atribuciones considera:

Fraccionamiento o Subdivisión: Es la división de un terreno de uno a cuatro lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, y determinado por Plan Uso de Gestión del Suelo.

En los fraccionamientos que beneficie a herederos y/o a los descendientes de los propietarios de los inmuebles a ser divididos, por tratarse de fines no comerciales, no habrá restricción en el número de lotes de terreno a dividirse; sin embargo, en los lotes de terreno fraccionados, se establece la prohibición de enajenar por el plazo cinco años, contados a partir de la aprobación del fraccionamiento, luego de lo cual se podrá enajenarlos; este plazo podrá ser menor si se justifican hechos que ameriten la enajenación, siempre que se cuente con la Autorización del Concejo Municipal.

En fraccionamientos con vías donde se requiera extensión de redes, éste se aprobará como anteproyecto para la realización de las obras referentes a: agua potable, alcantarillado, aceras y bordillos, adoquinado o empedrado y red eléctrica soterrada, luego de ejecución y entrega al GAD Municipal De Montúfar, se aprobará el fraccionamiento definitivo.

En casos que se requieran realizar un nuevo fraccionamiento en la propiedad se los receptará o aceptará cuando haya trascurrido el tiempo de 2 años.

Art.-349. No se aprobarán fraccionamientos de lotes en terrenos emplazados en zonas de riesgos o con peligro de deslizamiento determinadas por la dirección de Protección Ambiental GAD Municipal de Montúfar; y de ser necesario, el criterio técnico del ente rector competente.

Art.-350. Está prohibida la autorización de fraccionamientos que no cumplan con los lineamientos dispuestos en el COOTAD. Además, se deberá respetar el lote mínimo y en ninguna circunstancia se deberá fraccionarlo bajo otros criterios que no respeten el lote mínimo definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y lo estipulado en la ley.

Art.-351. Predios menores al lote mínimo. – Únicamente los predios que cumplan con el parámetro de lote mínimo; podrán edificar llegando a la máxima altura de la edificación establecida por el PUGS. Todo predio que no cumpla con los parámetros de lote mínimo no podrá edificar más de 3 pisos de altura si el lote es menor a 200 metros cuadrados en la zona urbana de la ciudad de San Gabriel y 2 pisos en cualquier otro asentamiento urbano del cantón.

Para que los proyectos o construcciones en estos predios menores a 200 metros cuadrados sean aprobados, deberán demostrar que el fraccionamiento de los lotes es producto de procesos previos a la vigencia del PUGS, el proyecto arquitectónico garantizará la iluminación y ventilación directa en todas sus habitaciones y áreas sociales obedeciendo lo que dicten las normas de arquitectura y urbanismo cantonales y demás parámetros técnicos expresados en la normativa nacional.

Para predios mayores a 90 metros cuadrados que no cumplen con el área de lote mínimo expresada en el PUGS, se determina la siguiente fórmula como medio para facilitar el uso de suelo de predios preexistentes que no cumplan con el lote mínimo.

(Altura de edificación permitida en el PUGS) / (Lote mínimo definido en el PUGS) = K

K * (área del predio a edificar) = (número de pisos permitidos)

(Altura permitida a edificar) = (Número de pisos permitidos) – 0.5

De ser el resultado de esta fórmula un número decimal, se tomará en cuenta el entero inmediato inferior como altura de edificación a permitir, en ningún caso la altura de edificación permitida en la ciudad de Montúfar será menor a 3 pisos en la zona urbana, y menor de dos pisos en otros asentamientos humanos del cantón, en ninguna circunstancia este artículo será usado para autorizar una mayor altura de la edificación que la asignada en el PUGS o Planes Complementarios.

Art.-352. En suelo urbano, se deberá acatar los lineamientos técnicos de la tabla de aprovechamiento definida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Montúfar.

No se autorizarán fraccionamientos de predios que no cuenten con la dotación de infraestructuras de servicios básicos, y en aquellos que no se ha realizado el traspaso de dominio de las áreas verdes y comunitarias a favor del GAD Municipal De Montúfar. Las afectaciones viales automáticamente se considerarán públicas, conforme lo establece el

COOTAD en el artículo 417 literal a) Constituyen bienes de uso público: las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación.

Art.-353. En suelo rural, se deberá acatar los lineamientos técnicos de la tabla de aprovechamiento definida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Montúfar.

Se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 471 del COOTAD "Fraccionamiento Agrícola". - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Art.-354. **Trazado de lotes.** - Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie cuanto el frente mínimo de los lotes serán los establecidos en los Polígonos de Intervención Territoriales (PIT), pero se admitirá una tolerancia hasta del diez por ciento (10%); en la superficie de los lotes resultantes en un máximo del cuarenta por ciento (40%) del número total de lotes.

Todos los lotes, deberán tener acceso desde las vías, o a través de calles o pasajes. Los pasajes deberán tener un ancho no menor a seis (6) metros, sobre una longitud máxima de treinta (30) metros, con la incorporación de elementos para la señalización de los espacios de circulación peatonal. No se autoriza volado al pasaje y la edificación no sobrepasará los seis (6) metros de altura.

Art.-355. **De los levantamientos topográficos y planimétricos.-** Deberán realizar la inscripción profesional únicamente los Arquitectos, Ingenieros: Topógrafos, Agrónomos, Agro negocios con mención avalúos y catastros, Geógrafos, Civiles y Topógrafos, cuyos títulos profesionales deberán estar registrados en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Investigación (SENESCYT), el GAD Municipal de Montúfar realizará el registro para ejercer dicha actividad económica en el cantón, y los costos se establecerán en la ordenanza de servicios técnicos administrativos.

Art.-356. **Levantamiento Topográfico Georreferenciado. -** Todo levantamiento realizado con equipos de posicionamiento, o que sean ejecutados usando equipos de precisión centimétrica para el área urbana y submétrica para el área rural, que permitan realizar la corrección diferencial, utilizaran como estación base o punto de partida cualquiera de los puntos de control GPS que sea entregado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art.-357. **Valor de puntos de control calzado. -** El valor de los puntos de control entregados por la Jefatura de Avalúos y Catastros tendrá un valor de cinco dólares (5 USD)

por cada punto el mismo que deberá ser solicitado en Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para la emisión del pago.

Art.-358. Posibilidad de acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal. - Los predios construidos que no cumplan con el área mínima para fraccionarse, podrán acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Sección correspondiente en esta ordenanza.

Art.-359. Subdivisiones por afectación. - Podrán ser legalizadas por el GAD Municipal de Montúfar las subdivisiones que se produzcan por afectación del Plan Vial o porque una de las partes conformantes de un predio se destine a uso público, para lo cual la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, procederá a la aprobación de estas subdivisiones y la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a la actualización del catastro con los lotes resultantes.

Art.-360. Condiciones de los Fraccionamientos. - El fraccionamiento se lo considerará factible siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

a) Que los lotes tengan frente a una vía publica existente o en proyecto;

b) Que o los lotes tengan un trazado perpendicular a la vía, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

c) Que cumplan con los frentes y áreas establecidas para la zona de planeamiento en que se encuentre ubicado el terreno según planos de zonificación del Cantón Montúfar, permitiéndose una tolerancia del uno por ciento (1%) en el frente y área;

d) No se aprobará sub-fraccionamientos o subdivisiones en los casos de cooperativas o lotizaciones antes aprobadas.

Art.-361. Requisitos. -

a) Solicitud dirigida a la máxima Autoridad (alcalde), sobre los datos del bien inmueble.

b) Escritura pública o posesión efectiva debidamente registrada.

c) Copia de Cédula y Papeleta de votación del comprador y vendedor

d) Pago del impuesto predial del año en curso.

e) Certificado del registro de la Propiedad; en el que posea gravámenes o prohibiciones.

f) Levantamientos planimétricos (Urbanos) o georreferenciados (Rurales) (3 juegos en formato A4); y CD con la información pertinente.

g) Anexo Fotográfico.

h) Pago de las tasas correspondientes por aprobación.

Art.-362. Del procedimiento para la calificación de la solicitud de fraccionamiento.

a) Ingreso por ventanilla única de recepción de documentos.

b) Verificación de documentos, en el caso de faltantes se dispondrá la devolución de los mismos.

c) La Jefatura de Avalúos y Catastros, verificara la legalidad del predio, Colindantes, Superficies, excedentes de áreas, y demás procedimientos que se los requiera.

d) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizará una inspección e informará la factibilidad del fraccionamiento basadas en las normas técnicas y demás establecidas en esta ordenanza.

En base a las verificaciones de los documentos técnicos y legales, el Alcalde o su delegado dictaminará o sumillará aprobación del fraccionamiento o subdivisión requerido.

Art.-363. Derecho de procedimientos. - Los trámites están sujetos a los procesos administrativos correspondientes, para ello se anexa el cuadro en el que indica los tiempos de cada trámite.

Tabla 63. TIEMPOS DE CADA TRÁMITE

CODIGO	TRAMITE	TIEMPO DE RESPUESTA
001	Fraccionamiento o subdivisiones en áreas urbanas y rurales	4 días laborables
002	Traspaso de dominio	4 días laborables
003	Certificación de Avaluó	1 día laborable
004	Reavalúo de la propiedad	5 días laborables
005	Legalización de Bienes inmuebles	3 días laborables
006	Conformación de cuerpo cierto	3 días laborables
007	Regularización de la Propiedad Privada (Plan masa: Lotizaciones y/o Urbanizaciones	10 días laborables

Art.-364. Superficies mínimas de fraccionamiento o subdivisiones destinadas al uso residencial y agrícola de los sectores urbanos y rurales. - Conforme a los informes técnicos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se aprobará el

fraccionamiento de lotes que posean la infraestructura necesaria destinada al uso exclusivo de vivienda, viviendas agrícolas y usos agrícola en el sector rural, considerando las siguientes dimensiones mínimas.

Tabla 64. DIMENSIONES MÍNIMAS

DESCRIPCIÓN	FRENTE MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA
Fraccionamientos mínimos en los sectores urbanos	10 m	200 m2 *
Fraccionamiento mínimo en sectores rural	20 m	1000 m2
Fraccionamiento mínimo en parcelas destinadas para el uso agrícola en sectores rurales	20m – 50m	1 Has

**dependerá de la zona o polígono de intervención*

Excepciones. - El concejo Cantonal, previo informes correspondientes del departamento de Planificación y Desarrollo Social, podrá aprobar fraccionamientos con áreas inferiores a las establecidas en el artículo anterior, en casos excepcionales, como:

a) Por herencia. (Siempre y cuando se encuentre inscrita la Posesión Efectiva)

b) Por Donación

c) Para usos comunitarios.

d) Por Disolución Conyugal.

e) Por Beneficio Social (para lo cual se contará con un informe socio-económico de la Dirección de Desarrollo Social)

f) Por Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

g) Para tener Vivienda Rural nueva mediante programas de carácter social, emprendidos por el gobierno nacional, la municipalidad u otros organismos o entidades.

h) En particiones judiciales, el GAD Municipal de Montúfar emitirá un informe de acuerdo a las normas y procedimientos de la presente ordenanza.

CAPITULO III:

DE LAS LOTIZACIONES

SECCIÓN 1. DE LAS LOTIZACIONES.

Art.-365. Se considerará lotización o subdivisión urbana la división de terreno en uno a nueve lotes con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la Municipalidad de conformidad con las normas de la presente ordenanza.

Art.-366. Lotización. – Las lotizaciones pueden desarrollarse en el área urbana y rural del Cantón Montúfar de 1 a 9 lotes y se regirán por las normas establecidas en la presente Ordenanza y de acuerdo al Plan Uso y Gestión del Suelo.

Art.-367. De los levantamientos topográficos y planimétricos.- Deberán realizar la inscripción profesional únicamente los Arquitectos, Ingenieros, Geógrafos, Civiles y Topógrafos, cuyos títulos profesionales deberán estar registrados en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Investigación (SENESCYT), el GAD Municipal de Montúfar realizará el registro para ejercer dicha actividad económica en el cantón, y los costos se establecerán en la ordenanza de servicios técnicos administrativos.

Art.-368. Levantamiento Topográfico Georreferenciado. - Todo levantamiento realizado con equipos de posicionamiento, o que sean ejecutados usando equipos de precisión centimétrica para el área urbana y submétrica para el área rural, que permitan realizar la corrección diferencial, utilizaran como estación base o punto de partida cualquiera de los puntos de control GPS que sea entregado por la jefatura de Avalúos y Catastros.

Art.-369. Linderación y Amojonamiento. - La linderación y amojonamiento son dos procedimientos que están regulados por el Código Civil y comprende los derechos que tienen los propietarios para establecer los límites de una finca o terreno. Para este procedimiento se utilizarán equipos de precisión los cuales deben estar anclados por puntos base y georreferenciados.

Para amojonamiento se los ejecutará mediante los siguientes requisitos**:**

- Debe poseer una excavación no menor a los 60cm con respecto al nivel de suelo y 20 cm sobresalido, con la finalidad que queden superficiales y puedan visualizarse.
- Los testigos o mojones deben ser de hormigón simple.

Antes de la aprobación de estudio de lotización se realizará la inspección de amojonamiento realizada por el Comisario de Construcciones o quien haga sus veces, el cual emitirá un informe favorable para continuar con el proceso de Lotización.

Art.-370. Subdivisiones por afectación. - Podrán ser legalizadas por el GAD Municipal de Montúfar las subdivisiones que se produzcan por afectación del Plan Vial o porque una de las partes conformantes de un predio se destine a uso público, para lo cual la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, procederá a la aprobación de estas

subdivisiones y la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a la actualización del catastro con los lotes resultantes.

Art.-371. Condiciones de los Lotizaciones. – las Lotizaciones se lo considerara factible siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

a) Que los lotes tengan frente a una vía publica existente o en proyecto;

b) Que o los lotes tengan un trazado perpendicular a la vía, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

c) Que cumplan con los frentes y áreas establecidas para la zona de planeamiento en que se encuentre ubicado el terreno según planos de zonificación del Cantón Montúfar, permitiéndose una tolerancia del uno por ciento (1%) en el frente y área.

Art.-372. Requisitos. -

a) Solicitud dirigida a la máxima Autoridad (alcalde), sobre los datos del bien inmueble.

b) Escritura pública o posesión efectiva debidamente registrada.

c) Copia de Cédula y Papeleta de votación del comprador y vendedor

d) Pago del impuesto predial del año en curso.

e) Certificado del registro de la Propiedad; en el que posea gravámenes o prohibiciones.

f) Levantamientos georreferenciados con límites de propiedad.

g) Estudio Urbano – Arquitectónico *(Trazado de lotes, vías de acceso peatonal y vehicular).*

h) Estudio Hidrosanitario *(Agua Potable y Alcantarillado)*

i) Estudio Red Eléctrica.

j) Anexo Fotográfico.

k) Pago de las tasas correspondientes por aprobación.

Art.-373. Del procedimiento para la calificación de la solicitud de fraccionamiento.

a) Ingreso por ventanilla única de recepción de documentos.

b) Verificación de documentos descritos en artículo de requisitos, en el caso de faltantes se dispondrá la devolución de los mismos.

c) La jefatura de Avalúos y Catastros, verificara la legalidad del predio, Colindantes, Superficies, excedentes de áreas, y demás procedimientos que se los requiera.

d) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizará el análisis del estudio e informará la factibilidad de la lotización basadas en las normas técnicas y demás establecidas en esta ordenanza.

SECCIÓN 2. NORMA TECNICA.

Art.-374. Las lotizaciones, deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

a) Las vías se sujetarán a lo dispuesto en esta ordenanza en lo que sea aplicable.
b) Las vías de acceso a la lotización serán de nueve metros (9 m.) de ancho y máximo de sesenta metros (60 m.) de largo. De haber edificaciones y por el espacio de terreno no fuere posible cumplir con el ancho señalado, podrán ser de mínimo cuatro metros (4 m.). Pero si el predio va a ser divido en máximo seis lotes de terreno y por la existencia de construcciones no se pueda cumplir con el ancho de pasaje, se admitirá que éstos sean de mínimo tres metros (3 m.) previo el informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en este caso ya no se permitirá en el futuro un nuevo fraccionamiento. La curva de retorno será proporcional al ancho del pasaje.
c) Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;
d) En lo demás se sujetará en la presente Ordenanza, a excepción de la relación frente y fondo previsto, pero siempre y cuando las características de los lotes de terreno del sector sean similares, y;
e) En la lotización se permitirá que uno de los lotes tenga un margen de error de hasta el 10% en frente y área, siempre y cuando el área del inmueble a dividirse no permita cumplir con el lote mínimo, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN 3. DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Art.-375. El propietario de la lotización o su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

a) Aceras y bordillos de hormigón con resistencia de f'c= 180 Kg./cm2; y adoquín f'c= 400 Kg./cm2

b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;

c) Red de distribución de agua potable;

d) Red de alcantarillado pluvial, sanitario o combinado de ser el caso;

e) Instalación de acometidas domiciliarias;

f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público;

g) Áreas verdes y equipamiento comunitario;

h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción definitiva; y,

i) Las demás que señale la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN 4. DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS.

Art.-376. En todos los casos de lotizaciones, el Concejo Municipal autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno que no están comprometidos como garantía de ejecución de obras; estos no serán transferibles mientras no se ejecuten todas las obras de infraestructura.

Art.-377. Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

a) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país;
b) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país;
c) Certificados de depósito a plazo emitidos por una institución financiera legalmente establecida en el país; y,
d) Hipoteca en primera y preferente sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto.

Art.-378. Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto, deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Art.-379. Estas garantías estarán en custodia de la Dirección Financiera, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

No se podrá revocar o modificar la aprobación del proyecto ni la autorización concedida, si el proyectista o propietario del proyecto ya hubiese realizado promesas de compra venta o

transferencia de dominio con los lotes que no quedaron como garantía. Sera responsabilidad de cada comprador el realizar la compraventa o promesa de compra venta de los lotes de terreno en las condiciones que se encuentra el proyecto. Se deslinda de responsabilidad al G.A.D. Municipal del cantón Montúfar por esta negociación.
Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización; de no presentarse, no podrán hacerlo.

CAPITULO IV:

REESTRUCTURACION, UNIFICACION DE PREDIOS URBANOS Y RURALES.

SECCIÓN 1. DE LAS REESTRUCTURACIONES Y UNIFICACIONES.

Art.-380. Restructuración y unificación. - Se entenderá por reestructuración de lotes, un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

a) Regularización la configuración de los lotes; y,
b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

Art.-381. Aprobado un proyecto de urbanización o de fraccionamiento, conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona.

Art.-382. El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Alcalde o Alcaldesa tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del G.A.D. Municipal del Cantón Montúfar.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la Jefatura de Avalúos y Catastros la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido de sus lotes adyacentes, previa la presentación de la documentación pertinente.

Art.-383. Acordada la realización de la unificación parcelaria de oficio, esta será obligatoriamente para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los títulos de derecho real o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

Art.-384. El lote de terreno resultante de la integración quedara en libertad de plantear un proyecto que estime conveniente.

Art.-385. Del procedimiento para la calificación de las solicitudes de reestructuración, unificación.

a) Ingreso por ventanilla única de recepción de documentos.
b) Oficio dirigido a la Máxima Autoridad Alcalde o Alcaldesa.
c) Carta del impuesto Predial.
d) Certificado de no Adeudar al Municipio.
e) Certificado de Registro de la Propiedad; en el que no posea gravámenes o prohibiciones
f) Informe de Unificación de predios con su respetiva linderación.
g) 3 planos Georreferenciados.

Previa la presentación de la solicitud respectiva la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, remitirá la información a la Jefatura Avalúos y Catastros, para el trámite correspondiente.

CAPITULO V:

DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRICOLAS.

SECCIÓN 1. DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS.

Art.-386. Considérese fraccionamiento agrícola a la división de un predio rural destinado a cultivos o explotación agropecuarias, dos o cuatro lotes de terreno que será utilizado exclusivamente al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tenga acceso directo a una vía existente o proyectada.

Art.-387. Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art.-388. Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación del proyecto se sujetará a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art.-389. Las vías que se proyecten serán mínimas empedradas en una franja central de 4 metros de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal. El ancho no menor a ocho metros (8 m.), incluidas las cunetas de cincuenta centímetros (0,50 m.).

Art.-390. Únicamente con autorización de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se podrá construir, bodegas de almacenamiento de productos

agropecuarios o ganaderos; o espacios destinados a dar un valor agregado al producto que se produce o cultiva en el lugar, sin perder la vocación agrícola o ganadera.

Estos espacios no podrán tener una altura superior a los seis metros (6 m.), medidos desde la parte inferior de la cubierta; no afectarán el entorno natural del sector; precautelando las plazas de trabajo.

Art.-391. No se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley.

Art.-392. Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y al Plan de Ordenamiento Territorial del G.A.D. Municipal del Cantón Montúfar.

CAPITULO VI:

DE LAS URBANIZACIONES.

SECCIÓN 1. DE LAS GENERALIDADES.

Se considerará urbanización, la división de un inmueble urbano o rural de expansión en más de diez lotes, con frente o acceso a una vía publica existente o proyectada.

Art.-393. La aprobación del proyecto no constituye autorización para realizar transferencia de dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura. Por lo tanto, la municipalidad, previo a un estudio de factibilidad de las obras de infraestructura, en la que se deberá con los respectivos informes de Obras Públicas, Alcantarillado y Agua Potable. Por lo tanto, la municipalidad, previo un estudio de factibilidad económica, permitirá que, con una parte del proyecto o número de lotes, equivalentes al ciento cuarenta por ciento (140%) del costo de las obras de infraestructura del proyecto se pueda garantizar la ejecución de las mismas. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto.

Art.-394. Los lotes motivo de garantía para la ejecución de obras, se los valorará en base al avalúo catastral.

Art.-395. En el caso de los proyectos de vivienda de interés social, debidamente avalados por el MIDUVI, para fraccionamientos o proyectos declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, con la única y exclusiva finalidad de obtener un crédito para la construcción de la vivienda y sus respectivas obras de infraestructura. Una vez firmado el acta de compromiso o fondo de garantía para la ejecución de obras, entre la municipalidad y

el propietario del proyecto, y aprobado el mismo; se le permitirá elevar a escritura pública aquellos lotes que no estén comprometidos en la garantía y se les autorizará promesas de compra y venta o transferencia de dominio.

SECCIÓN 2. DEL ANTEPROYECTO.

Art.-396. El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa.

b) Memoria descriptiva del proyecto

c) Planos topográficos georreferenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles:

d) A nivel Urbano: El anteproyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con afectaciones previstas en esta Ordenanza.

e) A nivel Arquitectónico: El Anteproyecto procurara su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original.

f) Archivo digital georreferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno del lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicos para cada caso;

g) Copia de la escritura pública inscrita, que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;

h) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;

i) Copia de Cédula s de identidad y certificado de votación, de el o los propietarios; en caso de persona jurídicas, además, copias de escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;

j) Informe de regulación de suelo, IRM (*Certificado de Línea de Fabrica*);

k) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Jefatura Avalúos y Catastros, del replanteo de los bordes superiores de quebrada, rivera u orillas de ríos y borde superior de acequias, sean estas naturales o artificiales, se deberá definir la dimensión del derecho dependiendo de la pendiente.

l) Certificado de no adeudar al municipio

m) Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado;

n) Original o copia de la carta del pago del archivo georreferenciado;

o) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente, las demás certificaciones serán otorgadas por las direcciones pertinentes;

p) Estudio de suelos; y,

q) Deberán presentar la planificación de infraestructuras, equipamientos comunitarios y las áreas verdes.

SECCIÓN 3. ANALISIS DEL ANTEPROYECTO, CORRECCIONES Y RECOMENDACIONES.

Art.-397. La Dirección De Planificación y Ordenamiento Territorial analizará el anteproyecto y formulará las correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo, para el efecto podrá solicitar el apoyo de las otras direcciones operativas.

SECCIÓN 4. DEL PROYECTO DEFINITIVO.

Art.-398. El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en la presente Ordenanza, los siguientes:

a) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
   1) Área total del terreno a urbanizarse;
   2) Área total de lotes;
   3) Área útil;
   4) Áreas verdes y equipamiento comunitario;
   5) Área total de calles, pasajes, y aceras;
   6) Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
   7) Cortes transversales de calles proyectadas;
   8) Listado de lotes con sus respectivas numeraciones;
   9) Informes que requiera el G.A.D. Municipal y recomendaciones si es que las hubiese;

b) Cuatro copias de los planos georreferenciados donde conste la numeración de los lotes, linderos, curvas de nivel y áreas a escala; en formato INEN debidamente dobladas y colocadas en cuatro carpetas con tarjeta en la que constara la clave catastral, ubicación

con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, numero de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0.15cm) por lado para sellos municipales;

c) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía, energía eléctrica y sistema de incendios;
d) Presupuesto y Cronograma Valorado de ejecución de obras de infraestructura;
e) Factibilidad de financiamiento para ejecución de obras de infraestructura.
f) De ser el caso que el proyecto de fraccionamiento o urbanización no cuente con una vía de acceso que estipule la línea de fábrica, el proyectista o propietario del proyecto deberá dentro de estudio considerar la compra de tanto terreno que sea necesario, para solventar el ancho de vía mínimo requerido.
g) Si la vía publica existente ubicado al predio que se fracciona no cumple con las normas en el Certificado de Línea de Fábrica, deberá retirarse hasta completar el ancho que le corresponda a su lado medido desde el eje de vía.
h) En caso que el proyecto de fraccionamiento o urbanización realice la compra de terreno para la ampliación de la vía, será de su exclusiva responsabilidad dotar todos los servicios básicos, estos son: red de alcantarillado, previo estudio, red de energía eléctrica, red de agua potable, aceras, bordillos y vía adoquinada o asfaltada. Para realizar los trabajos preliminares del proyecto, el constructor o propietario del proyecto deberá constituir como fase 1 la vía. Esta deberá ser recibida y avalada por los directores de Planificación y Obras Públicas, en forma provisional, restando la recepción definitiva de la misma en el lapso de 6 meses previo el cumplimiento de observaciones de ser el caso. Se debe realizar los estudios viales y prueba de resistencia de suelo y materiales; y
i) Obras públicas podrá en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizar inspecciones de los trabajos que se ejecutan en esta primera fase.

Art.-399. Aprobación de proyecto de urbanización. - Para aprobar un proyecto de urbanización, se requerirá el informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, dirigido al Concejo Municipal, quien dispondrá que toda la documentación sea remitida a Sindicatura a fin de que presente su informe, junto con el proyecto de ordenanza individual por cada Urbanización, la misma que contendrá:

1) Objeto
2) Datos del bien inmueble
3) Linderos del inmueble
4) Responsable técnico:
5) Denominación de la urbanización y número de lotes
6) Especificaciones Técnicas del Proyecto de la Urbanización

7) Datos urbanísticos
8) Prohibición de Subdivisiones
9) De Las Vías
10) Obligaciones del Urbanizador
11) Plazo De Ejecución de Obras de Infraestructura.
12) Multas por retraso en la ejecución de las obras.
13) **Garantía Para Ejecución De Obras De Infraestructura. -** El Urbanizador para responder por la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización deberá ofrecer al GAD Municipal de Montúfar, primera, especial y preferente hipoteca sobre los lotes de terreno que cubran el ciento cuarenta por ciento del valor de la Infraestructura básica, no se aceptará como garantí áreas verdes o comunales
14) Del Control De Ejecución y Entrega Recepción De Las Obras.
15) De Los Planos Y Documentos Presentados.
16) **De la Protocolización e Inscripción de La Ordenanza.-** El Urbanizador protocolizará la Ordenanza con todos sus documentos habilitantes en una notaría y la inscribirá en el Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de 90 días, contados a partir de la fecha de sanción.
17) **Área Verde Y De Equipamiento Comunal.-** El propietario de la Urbanización transferirá en forma gratuita al GAD Municipal de Montúfar, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, el porcentaje determinado en esta ordenanza.
18) **Individualización De Lotes.-** Los lotes de la Urbanización ingresarán al catastro urbano en forma individual, una vez que se hayan ejecutado todas las obras de infraestructura básica.
19) Se determinará infracciones y sanciones.
20) Se establecerán Regulaciones Especiales.

SECCIÓN 5. DE LAS NORMAS TECNICAS.

Art.-400. Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

a) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad. Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, se sujetará a los literales g) y h).
c) Planificarse en una zona que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;

d) Cumplir con normas y requerimientos mínimos de separación en cuanto a las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
e) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, avalada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
f) Cada lote de terreno urbano y rural de expansión que este dentro de las zonas urbanizables, tendrá la superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m2), y frente mínimo de diez metros (10 m.) a una vía existente o proyectada. La relación entre el frente y el fondo será mínima 1:2 y máximo 1:5; sin embargo, podrá tener más frente que fondo. En casos especiales la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá emitir un informe favorable que acepte ciertas modificaciones a esas proporciones.
g) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino una superficie redondeada que permita amplia visibilidad;
h) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); en caso de ser superior a esta pendiente, el proyectista podrá presentar alternativas técnicas que deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN 6. DE LAS VIAS.

Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; Las vías a su vez, serán:

a) De **tipo Local,** las vías cuya longitud sea de hasta trescientos metros (300 m.), tendrán un ancho mínimo de diez metros (10 m.), la calzada de siete metros (7,00 m.); y, las aceras de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.);
b) De **tipo Colector,** las vías que superen los trescientos metros (300 m.), tendrán un ancho mínimo de doce metros (12 m.), las calzadas de ocho metros (8 m.); y, aceras de dos metros (2 m.);
c) De **tipo Arterial,** son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veinte y dos metros (22 m.), la calzada será de ocho metros (8 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2 m.) y, aceras de dos metros (2 m.)

Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7 m.);

d) En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de seguridad;
e) En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en particular a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al siete por ciento (7%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
f) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de un metro cincuenta centímetros mínimos (1,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas máximo de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
g) Si el predio limita o está atravesado por un río, se dejará una franja de protección de diez metros (10 m.) de ancho a cada lado, medidos horizontalmente desde la ribera u orilla por todo el largo de su trayectoria, las mismas que se constituyen bienes municipales de dominio y uso público;
h) Debe estar separado de los bordes de quebrada por una distancia de diez metros (10 m.) a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde superior según la pendiente; y
i) En las urbanizaciones y fraccionamientos, los pasajes proyectados serán continuos de calle a calle, siempre y cuando no existan construcciones que impidan la proyección del pasaje.

SECCIÓN 7. DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Art.-401. El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

a) Aceras y bordillos de hormigón o con resistencia de f`c = 210 Kg./cm2; adoquín con resistencia de f`c = 400 Kg./cm2
b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;
c) Red de distribución de agua potable;
d) Red de alcantarillado pluvial, sanitario o combinado de ser el caso, con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento;
e) Instalación de acometidas domiciliarias;
f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas; para el caso de proyectos de interés social debidamente calificados por el MIDUVI será opcional aplicar esta norma.
g) Las áreas verdes y equipamiento comunitario;
h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;

i) Las demás que señale la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

SECCIÓN 8. DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Art.-402. El propietario de la urbanización, o su representante o mandatario, deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura y equipamientos comunitarios, de acuerdo a las especificaciones técnicas, en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años más en el primer caso y hasta por un año en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art.-403. El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comunitario serán supervisados in situ por los funcionarios de las Direcciones y Planificación de Ordenamiento Territorial; y, de Obras Públicas, al menos una vez cada tres meses en los casos de urbanizaciones y cada dos meses en los fraccionamientos.

Art.-404. Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y entregadas las áreas verdes y equipamiento técnico al GAD Municipal de Montúfar, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario o su representante o mandatario y los Directores de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, de Obras Públicas del GAD. Municipal de Montúfar. Se podrá realizar recepciones provisionales parciales, de acuerdo al cronograma presentado para ejecutar el proyecto. Transcurrido el plazo de 6 meses desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, siempre y cuando las mismas estén perfectamente ejecutadas, caso contrario, se otorgará un plazo no mayor a tres meses para que se haga las reparaciones y mejoramientos que sean necesarios.

Art.-405. Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, el mantenimiento de las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario corresponderá al propietario o a su representante o mandatario. Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el GAD Municipal de Montúfar será el responsable del mantenimiento de las obras y equipamiento comunitario, que lo hará con su presupuesto o con la coparticipación de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

Art.-406. En los casos de asentamientos humanos de hecho e irregulares, las obras de infraestructura las ejecutará progresivamente el GAD Municipal de Montúfar, de acuerdo a

la disponibilidad de recursos económicos, para este efecto se podrá solicitar la coparticipación de la comunidad y de los otros niveles de gobierno. Los adjudicatarios y propietarios de cada uno de los lotes de terreno pagarán la contribución especial de mejoras.

SECCIÓN 9. PORCENTAJE DE AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art.-407. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

"En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su ordenanza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.

La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar"; en todos estos casos la contribución por áreas verdes y equipamiento comunitario se dejará una sola vez.

Art.-408. Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble reservándose el propietario una parte del terreno; y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al GAD Municipal de Montúfar, en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando para el efecto lo previsto en los artículos; así como, cumplirá con todas las normas de esta Ordenanza.

Art.-409. No pueden ser destinadas a áreas verdes y equipamiento comunitario, derechos de líneas férreas, canales abiertos, protecciones de quebradas que presenten pendientes superiores al cinco por ciento (5%).

Art.-410. Cuando la superficie de terreno destinado a áreas verdes y equipamiento comunitario sea de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2) se utilizará exclusivamente como área verde o de recreación, dependiendo de lo que no exista en el sector o de lo que los moradores requieran, requerimiento que no será obligatorio para el GAD Municipal de Montúfar. Si pasa de esta superficie, se destinará el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo.

Art.-411. No se considerarán como parte de las áreas verdes y equipamiento comunitario a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica, por cuanto éstos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la Ley.

Art.-412. Al presentar el anteproyecto se determinarán las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario que el propietario o su representante o mandatario pretendan realizar en ellas. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial las aprobará o dispondrá las obras que se deben ejecutar.

Art.-413. No se exigirá áreas verdes y equipamiento comunitario en los fraccionamientos agrícolas ni por fraccionamientos por herencia.

Art.-414. Las áreas verdes y equipamiento comunitario se transferirán al GAD Municipal de Montúfar mediante la Protocolización e Inscripción de la Ordenanza de la Urbanización que se realizará dentro del término de noventa días de notificada la resolución de aprobación del proyecto, constituyendo título de transferencia de dominio de dichas áreas, la protocolización de la aprobación y/o autorización y de los planos en una Notaria y la inscripción en el Registro de la Propiedad, que se hará en el término establecido. En cualquiera de los dos casos los gastos correrán a cargo del propietario o su representante o mandatario y entregará al GAD Municipal de Montúfar dos copias certificadas y registradas de la respectiva Ordenanza Protocolizada e inscrita. De no cumplir dentro del término señalado, la autorización de la urbanización quedará sin efecto.

Art.-415. Las calles, pasajes y más vías de comunicación, las canchas deportivas, casas comunales y los demás bienes señalados en el Artículo 417 del COOTAD, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos que se construyan o equipen en las urbanizaciones y fraccionamientos, proyectos de vivienda de interés social, por mandato legal serán considerados bienes municipales de dominio y uso público, aunque no exista documento de transferencia de dominio, ni el acta de entrega recepción provisional y/o definitiva de las

obras, salvo las áreas verdes de conjuntos habitacionales declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art.-416. Los bienes señalados en este título son bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría, no constarán en el activo del balance, pero se llevará un registro general con fines de administración. Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno.

Estos bienes, por excepción podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos, tales como seguridad, educación y salud. La institución beneficiaria tendrá que compensar el equipamiento mínimo al valor del bien que recibe.

SECCIÓN 10. DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS.

Art.-417. En todos los casos de urbanizaciones, el Concejo Municipal autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno que no están comprometidos como garantía de ejecución de obras; estos no serán transferibles mientras no se ejecuten todas las obras de infraestructura.

Art.-418. Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

a) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país;
b) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país;
c) Certificados de depósito a plazo emitidos por una institución financiera legalmente establecida en el país; y,
d) Hipoteca preferente sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto.

Art.-419. Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto, deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Art.-420. Estas garantías estarán en custodia de la Dirección Financiera, el Director de Planificación y de Ordenamiento Territorial será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

Art.-421. No se podrá revocar o modificar la aprobación del proyecto ni la autorización concedida, si el proyectista o propietario del proyecto ya hubiese realizado promesas de compra venta o transferencia de dominio con los lotes que no quedaron como garantía. Sera responsabilidad de cada comprador el realizar la compraventa o promesa de compra venta de los lotes de terreno en las condiciones que se encuentra el proyecto. Se deslinda de responsabilidad al GAD Municipal de Montúfar por esta negociación. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización; de no presentarse, no podrán hacerlo.

CAPITULO VII:
DE LA VIVIENDA DE CARÁCTER SOCIAL

SECCIÓN 1. DEL CUMPLIMIENTO.

Art.-422. Los programas y proyectos de vivienda de interés social, deberán cumplir con las normas de la presente Ordenanza.

Art.-423. Los programas y proyectos de Vivienda de Interés Social, que se ejecuten por instituciones públicas u otras personas jurídicas de derecho privado, así como también sean ejecutados o patrocinados por el GAD. Municipal de Montúfar, una vez que sean emitidos los informes técnicos por parte de las Direcciones competentes de la Municipalidad y calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, serán aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Los lotes de terreno de estos proyectos tendrán mínimo 8 metros de frente a una vía pública existente o proyectada, y un área mínima de 150 metros cuadrados.

Las vías principales tendrán un ancho mínimo de 9 metros, considerando 6 metros de calzada y aceras de 1,50 metros a cada lado. Las vías secundarias tendrán mínimo un ancho de 6,50 metros, 4,50 metros de calzada y aceras laterales de 1,00 metro a cada lado; en estas vías secundarías la circulación vehicular será en un solo sentido, y deberán articularse a las vías principales. Las calles secundarias que terminen en una curva de retorno deberán tener

mínimo 8 metros de ancho, con calzadas de 6 metros y aceras de 1,00 metro; el radio de la curva de retorno será proporcional al ancho de vía.

El área verde y equipamiento comunitario deberá tener mínimo el 15 % del área de útil de lotes, dentro de la cual se establecerá un salón comunal, de acuerdo a la magnitud del proyecto. Por cada unidad de vivienda, el proyecto deberá contener un área de estacionamiento, el mismo que deberá estar incluido en el terreno de la vivienda o en un estacionamiento comunal. Tratándose de proyectos de interés social se podrá planificar en caso de parqueaderos comunales y dependiendo de la forma del terreno un mínimo de un parqueadero por cada dos casas siempre y cuando las áreas de las viviendas o unidades habitacionales no superen cada una los ochenta metros cuadrados (80 m2) de construcción.

Art.-424. Deberán presentar planos del tipo de vivienda uniforme a construirse, sin que puedan cambiarse el diseño arquitectónico aprobado. La estructura arquitectónica y modelos de las viviendas pueden variar de acuerdo a la manzana o etapa, pero no ser diferentes en la misma manzana o etapa.

Art.-425. Para proyectos de vivienda de interés social se permitirá la construcción del proyecto tanto de las viviendas como de las obras de infraestructura por etapas. El proyectista presentará un cronograma el mismo que deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, luego del estudio socio económico respectivo de los beneficiarios.

Art.-426. Para obtener la aprobación y/o autorización, del proyecto, deberán cumplir con las normas previstas en las leyes, esta Ordenanza y demás ordenanzas pertinentes, según el caso.

Art.-427. Las viviendas de interés social sólo podrán ser adquiridas por personas que según sus ingresos estén dentro del rango que exige el MIDUVI.

CAPITULO VIII:
DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN 1. DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art.-428. Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros

bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad horizontal, sean independientes, y puedan ser enajenados individualmente.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10.000,00m2.; con una tolerancia del 10% en el área.

Art.-429. Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza.

Art.-430. Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Además, por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.

b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.

c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.

La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de EMELNORTE.

Art.-431. Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deben sujetarse a la clasificación que se registra en la siguiente tabla para la construcción de los espacios comunales.

Tabla 65. NÚMERO MAXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

NÚMERO MAXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	HASTA 10	HASTA 10	HASTA 10
B	DE 11 A 20	DE 11 A 20	DE 11 A 20

C	De 21 A 30	DE 21 A 30	DE 21 A 30
D	De 31 A 40	DE 31 A 40	DE 31 A 40
E	>A 41	>41	>41
Solo para usos combinados se considerarán como áreas equivalentes: viviendas 100m2; comercio 50 m2; oficinas 25 m2			

Art.-432. Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos:

- Espacios construidos
- Áreas recreativas
- Retiros frontales
- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Los espacios generales de uso comunal, se sujetarán a las siguientes disposiciones.

a) Espacios construidos: los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

Los grupos B y C, tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 30 m2.

Para los grupos D y E, la sala comunal será igual a 1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m2.

El grupo E tendrá una guardería infantil, tomando como mínimo 1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m2.

Se podrán ubicar los espacios construidos de uso comunal en la terraza de los edificios, ocupando como máximo el 20% del área de dicha terraza. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio, deberá estar retirada al menos 5 metros al frente y 3 metros lateralmente y hacia el fondo del perímetro de la terraza.

Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como área útil, siempre y cuando no superen el 50% del COS establecido en la zonificación.

b) Áreas recreativas: Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, y C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m2 por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de 10 m2 por unidad de vivienda, con un mínimo de 300 m2. Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.

Retiros frontales: los retiros frontales en las zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser de césped y arborizados.

c) Áreas de circulación peatonal y vehicular: su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art.-433. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

a) Cisterna y equipo hidroneumático: toda edificación de una altura mayor a tres pisos, que vaya a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad de abastecimiento de tres días y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

b) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, podrán considerar la posibilidad de disponer de un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo a las normas que dicta el INEN. EI control de consumo se realizará por medio de contadores individuales.

c) Casilleros Postales: Toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros de servicio postal.

d) Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a vivienda, grupos R1 y R2, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el lugar del edificio que suponga el menor impacto visual para el medio.

SECCIÓN 2. REQUISITOS PARA APROBACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art.-434. Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad, solicitando la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

a) Certificaciones de Tesorería y Agua Potable y Alcantarillado, de no adeudar por concepto de impuestos y servicios.

b) Certificado de Propiedad Actualizado y escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

c) Informe Original de Aprobación de Planos y permiso de Construcción, así como, planos aprobados de todas las construcciones existentes en la propiedad. De no proceder se deberá legalizar / homologar las construcciones de ser pertinente.

d) Cuadro de alícuotas de los bienes exclusivos, áreas comunales y cuadro de linderos, deberán incluirse tres (3) copias en físico y un CD con el archivo digital en formato de Hoja de cálculo (EXCEL)

e) Los cuadros de alícuotas suscritos por el profesional y propietario; que contendrá única y exclusivamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualización y enajenarse deberá tener su alícuota parcial independientemente; las alícuotas parciales podrán ser acumuladas y en este caso constara el alícuota total correspondiente.

f) Cuadro de áreas comunales suscrito por el profesional y propietario, contendrá las áreas comunales y/o bienes comunes a los cuales no se les asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada las superficies, el uso y los niveles, especificando las áreas comunales construidas y abiertas.

g) Cuadro de linderos, suscritos por el profesional y propietario, de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo (alícuotas),

h) Deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalaran sus dimensiones totales (longitudinales desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales: norte, sur, este, oeste; además se deben señalar los linderos superiores e inferiores (área) con respecto a otra unidades de dominio exclusivo (alícuotas) y/o comunal, dependiendo de la modalidad (edificios de altura, conjuntos habitaciones, o la combinación de las dos anteriores.

i) Si un bien exclusivo (alícuota) ha sido planificado en varios niveles los linderos pueden ser descritos de manera total e integral, señalando sus dimensiones totales (longitudinales desarrolladas) y los niveles correspondientes con los cuales se planifico, con respecto a las otras unidades de dominio exclusivo (alícuotas).

j) Se deberá presentar el Reglamento de la declaratoria de la Propiedad Horizontal; en el que se establezca los siguientes componentes: Sistema Administrativo, Mantenimiento del Bien Inmueble, Bienes Comunitarios, Bienes Exclusivos, Bienes Privados.

Toda la información y descripción de los linderos de las alícuotas es responsabilidad exclusiva del profesional y propietario, por consiguiente, no se revisarán los linderos por parte de GAD Municipal de Montúfar.

CAPITULO IX:

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION

SECCION 1. DE LOS PERMISOS.

Art.-435. GENERALIDADES. El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, que, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, confiere a una persona natural o jurídica la permisión para facultar un terreno, hacer obras específicas y/o construir.

Los trabajos de planificación urbana y rural, de ingeniería estructural, hidrosanitaria, eléctrica, u otras, que demanden de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación y construcción deberán conocer que la responsabilidad absoluta recae sobre el profesional que firme los planos.

Art.-436. Clases. - Los permisos que concede el Municipio de Montúfar son los siguientes:

a) **Permiso para habilitación del suelo.** Es la autorización para establecer las obras de construcción necesarias para generar propiedades dispuestos de uso en una propiedad, según las normas urbanas establecidas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

   En caso de urbanizaciones, la máxima autoridad concederá esa autorización mediante resolución del Concejo Municipal, previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; si se trata de particiones, subdivisiones y unificaciones, el permiso lo consentirá la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

b) **Permiso para edificar** Los permisos para edificar los concederá Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.

c) **Permiso de habitabilidad** Autorización que concede la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de edificación otorgado y previo informe favorable en la inspección final.

d) **Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal.** Permiso concedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que autoriza la enajenación

individual de las unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos que coexistan en un predio, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

e) **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada**. Permiso que otorga la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la dimensión de la obra lo demuestran.

Art.-437. Procedimiento. - Para la autorización de todo permiso se presentará una solicitud de la parte interesada adjuntando toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se formulará la certificación o permiso requerido.

Art.-438. Informe de Regulación Municipal o Línea de Fábrica. - La Municipal de Montúfar, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, formulará el Informe de Regulación Municipal 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), los detalles para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones oportunos a cada caso específico.

Art.-439. Emisión del IRM o Línea de Fábrica. - El Informe de Regulación Municipal o Línea de Fábrica se entregará en el término de dos (2) 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:

a) Formulario de IRM o Línea de Fábrica.
b) Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizado.
c) Esquema de localización del predio.
d) Copia de la escritura.

Art.-440. 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 la siguiente documentación:

a) Solicitud.
b) Informe de Regulación Municipal.
c) Plano de ubicación 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.
d) Plano topográfico del predio.

e) Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos.
f) En áreas de suelo urbanizable, no urbanizable o rural, se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25000, con la localización exacta del predio. El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 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.-441. Aprobación de planos. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario o su representante y por el profesional responsable del proyecto.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta ordenanza y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción basados en esta Ordenanza.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Art.-442. Modificaciones y actualización a los planos aprobados.

a) 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:
   1) Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
   2) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
   3) Informe de Regulación Municipal o Línea de Fábrica.
   4) Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
   5) Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
   6) Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
   7) Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos.
   8) En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
   9) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
   10) Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.

11) Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación.

b) Para la actualización de planos aprobados se requiere lo siguiente:

1) Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
2) Informe de Regulación Municipal actualizado o Línea de Fábrica.
3) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
4) Informe de aprobación de planos.
5) Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente.
6) Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.

Art.-443. Ejecución por etapas. - Las obras que requieran permiso para edificación pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art.-444. Vigencia del permiso de construcción. - El permiso tendrá vigencia será de 1 año y será válido durante el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos. En caso de renovación se otorgará de acuerdo a la vigencia de los planos urbano – arquitectónicos.

Art.-445. Del permiso de habitabilidad. - Será emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Para la concesión del permiso de habitabilidad no se precisa que se hayan realizado trabajos de carpintería interior, pintura de paredes y cielos rasos; pero sí que el exterior del edificio esté acabado y sus cuatro fachadas estén enlucidas y debidamente acabadas.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial junto con el oficio enviado al solicitante deberá enviar el permiso de habitabilidad a la Jefatura de Avalúos y Catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.

Art.-446. Requisitos. - Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial lo siguiente:

a) Solicitud firmada por el propietario o representante.
b) Permiso de construcción.

c) Las construcciones deberán estar por lo menos enlucidas totalmente en el interior y exterior (4 fachadas). No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería, interior, pintura de paredes y cielos rasos.
d) Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad.
e) Las construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de cuatro pisos de altura (12 m.) o proyectos para industrias, comercios y servicios, de aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios.
f) 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, el informe ambiental de la Dirección de Protección Ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.
g) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial informará por escrito (previa inspección) el resultado en máximo diez (10) días laborables**,** contados a partir de la fecha de su presentación.

Art.-447. Inspecciones y control de las urbanizaciones. - Para el control de las urbanizaciones la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial receptará la resolución de la urbanización y realizará inspecciones de oficio 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, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
e) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art.-448. Inspección y control de edificaciones. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón Montúfar, para verificar que se ejecuten de acuerdo con el uso de la edificación y la documentación del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente para el proceso de Infracciones competente.

Art.-449. Del fondo de garantía para construcciones. - Para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor rendirá una garantía a favor del Municipio como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para la 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 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; y será equivalente al 4% del valor de la obra.

Art.-450. Tipos de garantías. - El Municipio aceptará como garantías: garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal.

Art.-451. Devolución de la garantía. - 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.
b) Permiso de construcción.

Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía en máximo diez (10) días laborables.

SECCIÓN 2. DE LOS PERMISOS DE TRABAJOS VARIOS.

Art.-452. De los permisos. - Se otorga un permiso único, el cual dependerá de una o más condiciones para ser aplicada, para ello se considerará trabajos varios los siguientes:

Construcción de cerramientos, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad.

Modificación, ampliación, demolición, reparación o mejoramiento de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor o igual a 30 metros cuadrados o el costo no fuere superior a 20% SBU, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, ni exceda los límites de construcción establecidos en el Informe de Regulación Urbana/Rural, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad.

Movimiento de tierra para plataformas y taludes, con la presentación del o los planos topográficos con los perfiles actuales, propuesta de diseño de taludes con los cortes longitudinales y transversales y presupuesto de la obra con la respectiva firma de responsabilidad, previos informes favorables de la Dirección de Protección Ambiental.

Obras de acondicionamiento o adecuación en exteriores, tales como: consolidación de muros, reparación-cambio o instalación de cubiertas, portales y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; pisos o más elementos que requieran ser repuestos o instalados, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra con la respectiva firma de responsabilidad.

Relleno o desalojo a partir de los 24 metros cúbicos de materiales de cualquier naturaleza en lugares permitidos en conformidad con lo establecido en esta Ordenanza, informando el lugar de relleno o desalojo, ruta y presupuesto.

Art.-453. De Construcción. -

Se otorgará por única vez un permiso de trabajos varios para la construcción de un espacio de hasta treinta metros cuadros (30m2), el cual debe poseer características constructivas con las siguientes condicionantes:

- Cimentaciones Aisladas
- Columnas de Hormigón Armado o Acero Estructural.
- Mampostería tipo Bloque o Ladrillo Mambrón
- Cubierta de Estructura Metálica con Eternit (tipo teja)

No se permitirá en ninguno de los casos la construcción de losas, en vista que debe poseer un análisis estructural respaldado por la firma de un Ing.: Civil.

Para las construcciones de 30m2 se deberá adjunta la siguiente documentación:

- Planta Arquitectónica del Proyecto.
- Secciones y Elevaciones.
- Instalaciones eléctricas.
- Instalaciones Sanitarias.

Art.-454. Requisitos para la obtención de permiso Trabajos Varios

1) Solicitud de permiso de Trabajos Varios
2) Línea de Fábrica actualizada
3) Plano del trabajo a realizar
4) Copia de la cédula y papeleta de votación de propietario (s)
5) Copia del pago del impuesto predial actualizado
6) Cancelar en Recaudación la tasa de Trabajos Varios.

CAPITULO X

DE LOS INSTRUMENTOS, CONTRAVENCIONES-SANCIONES, DE LA DIRECCION TECNICA DE OBRA Y PROCEDIMIENTOS

SECCION 1. DE LOS INSTRUMENTOS.

Art.-455. Instrumentos para el control territorial. - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

a) Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones.
b) Sanciones.

Art.-456. Permisos. - Se precisa de permiso para:

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.

a) Obras públicas.
b) Construcción y ocupación de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art.-457. Responsabilidad por las infracciones. - Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella. El arquitecto, ingeniero ò empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes. E inmediatamente la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá notificar al propietario de que deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Art.-458. Obligación de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del

cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art.-459. 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 la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Art.-460. Prescripción. - Las infracciones prescribirán en cinco años 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 ejecutó.

Art.-461. Procedimiento. - Conocido el cometimiento de una infracción, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y el Comisario Municipal realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente para luego ser enviada a Comisaria Municipal quien iniciará el expediente administrativo mediante notificación a las partes involucradas. Se notificará con el auto de inicio para que las partes en el plazo de cinco (5) días laborables conteste bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además su derecho para nombrar abogado defensor, señalar casillero judicial u correo electrónico.

Una vez notificadas las partes con el auto de inicio se abrirá el término probatorio por el plazo de diez (10) días; señalando día y hora, para la audiencia de conciliación y juzgamiento y demás pruebas pertinentes; inspecciones oculares.

Art.-462. Audiencia. - En el día y hora señalados se efectuará la audiencia de conciliación y juzgamiento, en la que podrán intervenir por una sola vez los interesados o sus abogados. De ser pertinente, el Comisario Municipal o el que haga sus funciones, solicitará nuevos informes técnicos y el presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Con tales elementos de convicción, la autoridad emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma a los administrados.

Art.-463. Sanciones. - Si de la inspección se concluye que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, Comisaria Municipal suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el Comisario Municipal el responsable de las Infracciones efectuar la suspensión de las obras.

Si no se cumple esa disposición de suspensión y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, no se permiten las inspecciones o no se han justificado las

modificaciones, el Comisario Municipal responsable de Infracciones impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa.

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 la Ley.

Art.-464. Suspensión de las obras. - La orden de suspender las obras constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

Art.-465. Revocatoria de permisos para edificación. - Cumplido el debido proceso, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial 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.-466. Cobro mediante coactiva. El GAD Municipal de Montúfar cobrará mediante coactiva, las sanciones y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera formulará los títulos de crédito, previa notificación del Comisario Municipal, con la resolución ejecutoriada o confirmada por Alcaldía.

Art.-467. Competencia. - Tienen competencia para conocer las contravenciones a las disposiciones de este Capítulo Comisario Municipal, responsable de Juzgamiento de Infracciones, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.

Art.-468. Infracciones. - Son infracciones los actos imputables sancionados por este Capítulo y de la presente Ordenanza.

Art.-469. 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 la presente Ordenanza.

Art.-470. Responsables. - Son responsables de las infracciones los que las han efectuado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han cooperado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente ayuden a la ejecución de la infracción.

Art.-471. Penas aplicables. - Son penas aplicables a los infractores las disposiciones de este Libro, 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 Municipio.

g) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Son obligaciones de los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Art.-472. Construcciones sin permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al veinte por ciento (20%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que justifique el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art.-473. 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 veinte por ciento (20%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art.-474. Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. - El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 20 días, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Art.-475. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. - Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Art.-476. 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 desde el cinco (5%) por

ciento de la construcción ejecutada hasta la fecha no autorizada y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Art.-477. 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 del costo del daño producido 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.-478. No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural. – El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en la presente Ordenanza, posteriormente 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 Municipio cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo ejecutado por un profesional de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y se realizará las obras del incumplimiento.

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.

SECCION 2. DE LAS CONTRAVENSIONES Y SANCIONES.

Art.-479. Las contravenciones se clasificarán de la siguiente manera: Contravenciones de Primera Clase, Segunda Clase, Tercera Clase y Graves, sin perjuicio de rectificar los daños ocasionados.

Art.-480. Contravenciones de Primera Clase. – Serán sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado del trabajador en general y/o suspensión temporal de la construcción, sin perjuicio de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar pueda exigir la reparación o construcción según sea el caso, cuando incurran en las siguientes causales.

1) Descargar aguas lluvias directamente en espacios públicos o en predios colindantes.
2) No realizar un cerramiento perimetral a la obra, no realizar la pasarela sobre la calzada o no retirar el cerramiento provisional una vez concluida la obra.
3) No colocar la carpa o tela de protección en lugares que den a la vía pública cuando la construcción sobrepase los dos niveles, mientras esta se esté ejecutando.
4) Colocar material de construcción en la vía pública y no retirarlo en 24 horas.

5) No desalojar ni limpiar diariamente los desechos de materiales producidos por la ejecución de la construcción.
6) Colocar material de recubrimiento sobre veredas como baldosas, porcelanato o similares.
7) No respetar las especificaciones técnicas, los materiales y tratamientos de acabados para las fachadas, losas de cubierta y terrazas.

Art.-481. Contravenciones de segunda clase. - Serán sancionados con 25% del salario básicos unificados del trabajador en general sin perjuicio de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar exija la reparación o construcción según sea el caso, quienes incurran en las siguientes causales:

1) Colocar material de construcción u otros sobre sumideros, rejillas, pozos de recolección, etc.
2) No contar con cintas de seguridad, iluminación cuando se realice trabajos en la vía pública.
3) No informar por parte del profesional encargado de la obra a la municipalidad en el término de cinco días la terminación del contrato de dirección técnica.
4) No mantener las edificaciones en buen estado y pintadas las fachadas.
5) Colocar medidores y otros accesorios que sobresalgan la línea de fábrica.
6) Colocar por parte de las empresas de servicios de telefonía, internet, televisión, etc. antenas o cualquier dispositivo en cerramientos y fachadas.
7) No enlucir ni pintar las culatas y paredes visibles desde la vía pública.
8) Utilizar el espacio público para actividades comerciales, artesanales o industriales sin autorización de la municipalidad.
9) Instalar tendederos de ropa, bodegas o depósitos, en lugares visibles a la vía pública y otro que afecten el ornato de la ciudad.
10) No contar con los permisos de uso del espacio público.
11) No contar con el certificado de habitabilidad cuando se requiera del mismo.
12) Descargar aguas negras hacia receptores naturales, a la vía pública y colindante.

Art.-482. Contravenciones de tercera clase.- Incurrirán en una contravención de tercera clase y se revocará el permiso de construcción si tuviese, además una sanción pecuniaria del 10% del avalúo real de la construcción del área intervenida por los avances de construcción de acuerdo a las plantas edificadas, el mismo que no podrá ser menor a dos salarios mínimos unificados del trabajador en general, teniendo que en forma inmediata proceder con la Legalización de los planos y permisos de la construcción, durante el cual la obra permanecerá paralizada; las causales serán las siguientes:

1) Construir, remodelar, ampliar o reparar una construcción sin tener planos aprobados ni permiso de construcción que otorga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.
2) Construir irrespetando la forma parcial o total de los planos y permisos otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.
3) Abrir baños o ventanas hacia los colindantes.
4) Ejecutar obras como apertura de zanjas, canalizaciones, alcantarillado y construcción de bordillos sin autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.
5) No contar con la dirección técnica de la obra.
6) Impedir u obstaculizar el cumplimiento de las inspecciones de construcción o las actividades de la comisaria.
7) Realizar sin permiso un desbanque de tipo D1 o relleno de tipo R1 y R3.
8) Realizar avances en la construcción que ha sido clausurada por el Comisario Municipal.
9) En caso de incumplimiento de lo autorizado en la aprobación de los planos urbano – arquitectónico se retendrá la garantía y se procederá a la multa correspondiente dispuesto en esta ordenanza.

Art.-483. Contravenciones graves.- En contravención grave y serán sancionados con 15% del avaluó real del área intervenida por los avances de construcción de acuerdo a las plantas edificadas, el mismo que no podrá ser menor a dos salarios mínimos unificados del trabajador en general, multa que será impuesta solidariamente con el profesional encargado de la obra, además del derrocamiento y desmontaje de la construcción cuando se incurra en las siguientes causales:

1) Realizar construcciones que se encuentren emplazadas en los retiros, sean estos laterales, frontales, posteriores, retiro de acuerdo a la ley de caminos, en áreas y zonas de protección ecológicas, zonas de riesgos y en barrancos con pendientes superiores al 30%.
2) Ejecutar construcciones sin respetar la línea de fábrica y el informe de regulación y uso de suelo.
3) Realizar construcciones sin autorización en espacios públicos, vía pública, proyecciones viales o en lugares que prohíbe la ley.
4) Realizar sin autorización desbanques de tipo D2, D3 o rellenos de tipo R2 y R3.
5) Construir pilares, gradas, rampas, umbrales bordillos, postes o colocar cerámica u otro material no autorizado en la vereda u otros que obstaculicen el libre tránsito.
6) Dejar edificaciones inconclusas, es decir la obra deberá quedar terminada en su totalidad a nivel de fachada.
7) Construir Kioscos o casetas sin respetar las especificaciones y ubicación que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.

8) Construir cubiertas sobre terrazas que no se integren al diseño existente y no cuenten con el permiso del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.
9) Derrocar o intervenir en las condiciones físicas de veredas, jardineras, calzada, postes de luz y mobiliario urbano sin autorización Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.
10) No respetar las especificaciones de esta ordenanza y/o de normas de arquitectura, para la construcción de viviendas y otros en el cantón Montúfar.
11) No respetar las especificaciones de esta ordenanza para la construcción de cerramientos.
12) No respetar el plano, las especificaciones técnicas y niveles otorgadas por el Comisario de Construcciones, para la construcción de veredas y accesos vehiculares.

Art.-484. Las rupturas de sellos, cintas de suspensión de los trabajos en obra; que imponga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, serán consideradas como un agravante a las contravenciones y será sancionado con una multa de cinco salarios básicos unificados del trabajador en general, sin perjuicio de las sanciones que se establecen para cada tipo de contravención y las acciones penales que pueda seguir el Gobierno Municipal.

Art.-485. La contravención por el incumplimiento de las normativas de construcción recaerá sobre la persona natural o jurídica responsable del acto de acuerdo a las siguientes consideraciones:
1) Cuando se trate de construcciones que estén realizando directamente sus propietarios y no cuenten con los permisos o planos respectivos, la responsabilidad recaerá sobre el propietario legal del predio.
2) Cuando se trate de construcciones realizadas en predios que no posean escritura y pueden ser legalizados por medio de la Subsecretaría de tierras o la municipalidad, la responsabilidad recaerá sobre la persona o personas que se encuentren posesionadas del mismo o sean dueños de la construcción.
3) Cuando se trate de construcciones realizadas por personas en predios que no son de su propiedad, que no poseen escrituras a su nombre o que mantienen un contrato de compraventa o posesión, la responsabilidad recaerá sobre la persona que se encuentra posesionada.
4) Cuando se trate de construcciones que hayan sido aprobadas, legalizadas y posean el permiso de construcción, la sanción económica recaerá sobre el profesional encargado de la dirección técnica de la obra de acuerdo al permiso de construcción emitido, sin perjuicio que la construcción sea suspendida, derrocada o desmontada y el propietario tenga que realizar la rectificación de los planos y renovar los permisos pertinentes.

5) Cuando exista un informe oportuno por parte del profesional encargado de la dirección técnica indicando su retiro permanente del seguimiento de la obra por causales justificadas de acuerdo al contrato de dirección técnica, la sanción recaerá sobre el propietario de la construcción.
6) Cuando se trate de construcciones realizadas en espacios públicos, la sanción recaerá sobre la persona natural o jurídica que sea la responsable del acto.
7) Cuando se trate de actividades que vayan en contra del ornato y limpieza, la sanción recaerá sobre el propietario del bien, posesionario o su arrendatario de ser el caso.

Para efectos de esta Ordenanza se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la parte que hubiere sido sancionada con anterioridad.

Art.-486. En caso de retraso injustificado en el cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura, previo informe de los funcionarios de las Direcciones de Planificación de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, se impondrá una multa equivalente al tres por ciento (3%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas, de acuerdo al cronograma, en caso de reincidencia la multa será del seis por ciento (6%), si vuelve a reiterar en el incumplimiento por tercera vez, se revertirá y quedara suspendido el proyecto y se ejecutara las garantías.

Art.-487. Si se hubiere presentado garantías se ejecutarán las mismas y el GAD Municipal de Montúfar realizará las obras.

Art.-488. En cualquiera de los casos previstos en los artículos anteriores, de haberse otorgado autorización para transferir el dominio de los lotes de terreno pero no se ejecuten las totalidad de las obras de infraestructura en los plazos estipulados y las prórrogas de plazos, ésta quedará sin efecto y se notificará a los señores Notario Público y al Registrador de la Propiedad del cantón Montúfar para que en su orden se abstengan de otorgar e inscribir escrituras de transferencias de dominio, de los lotes que aun falten de transferirse.

Art.-489. En caso de no ceñirse a los planos y a la aprobación y/o autorización, se sancionará con una multa de diez a veinte salarios básicos unificados del trabajador, pudiendo llegar en caso de negligencia hasta la pérdida del fondo de garantía, si después de tres llamados de atención por escrito por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, no cumpliese con las disposiciones y autorización, el Comisario de Construcciones o quién haga sus funciones paralizará la ejecución de trabajos.

Art.-490. En caso de no coincidir la ejecución de los trabajos con el proyecto aprobado, se exigirá la presentación de planos modificatorios y aprobación de los mismos, cumpliendo las normas en su totalidad. De no cumplir la autoridad sancionadora, revocará la aprobación.

Art.-491. El GAD Municipal de Montúfar es el único ente autorizado para aprobar fraccionamientos o urbanizaciones; excepto cuando el Concejo Municipal, y convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados, o de acuerdo a las excepciones establecidas en esta ordenanza.

Art.-492. Quienes no realizaron un proceso de fraccionamiento, urbanización o fraccionamiento agrícola y se comprobare que han recibido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, y/o se hubiere suscrito contratos de ventas o promesas de venta realizadas por instrumento público o privado o en cualquier otra forma;, se remitirá copias certificadas de la documentación las piezas procesales respectivas al señor Agente Fiscal si lo solicitase y esos contratos o documentos no surtirán ningún efecto jurídico.

Art.-493. La autoridad sancionadora, una vez que se detecten estos casos, oficiará al Registrador de la Propiedad, haciéndole conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

Art.-494. Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y equipamientos comunitarios o de las instalaciones de servicios públicos, la autoridad sancionadora, como medida provisional y antes de iniciar el proceso administrativo sancionador para determinar a los responsables, ordenará el desalojo, para lo cual pedirá el apoyo de la fuerza pública. Impondrá a los infractores una multa de diez a cien salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad del acto. En caso de reincidencia, se impondrá el máximo de la multa, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

Art.-495. Urbanización sin resolución. - Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que tengan planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero no dispongan de la autorización del Concejo municipal, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que obtengan esa resolución.

Art.-496. Urbanizaciones sin planos aprobados ni resolución. - Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no tengan planos aprobados ni resolución de aprobación aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la resolución.

Art.-497. Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación. - Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni resolución aprobada por la Máxima Autoridad y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a dos veces el valor del terreno, según

el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada.

SECCIÓN 3. DE LA DIRECCION TECNICA DE OBRA.

Art.-498. El profesional encargado de la dirección técnica y el propietario de la construcción será el responsable de que el proyecto se realice de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar.

Art.-499. Los permisos de construcción deberán llevar la firma del arquitecto o ingeniero civil encargado de la dirección técnica de la obra, esta firma implica la responsabilidad por la calidad, seguridad y cumplimiento del proyecto aprobado.

Art.-500. El profesional encargado de la dirección técnica de la obra informará al Comisario de Construcciones o quien haga sus funciones, de los cambios o variaciones que se pretendan realizar dentro del proyecto y que estén de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Para modificaciones al proyecto aprobado, que no afecten la seguridad estructural del edificio, modifiquen su volumetría o se realicen cambios en la distribución planificada máximo en un 10% del proyecto aprobado por planta, se coordinará una inspección a la obra por parte del Comisario de Construcciones o quien haga sus veces antes de ejecutar los cambios, para emitir autorización; estos no deberán afectar a la correcta distribución y funcionalidad del proyecto arquitectónico, respetando lo que determina la ordenanza de normas de arquitectura vigente y afines.

1) Los cambios en el diseño de la fachada de la construcción, deberán ser presentadas mediante un proyecto de remodelación que indique la nueva propuesta y los detalles constructivos de las áreas a intervenir, estas deberán cumplir con lo que indica la ordenanza de normas de arquitectura vigente.
2) Las modificaciones que se pretendan realizar en la estructura de la construcción, deberán legalizarse mediante una nueva aprobación del proyecto.

Art.-501. El profesional responsable de la dirección técnica antes del inicio de la construcción presentará el cronograma de trabajo, donde constarán las etapas de la ejecución de la obra con la fecha de inicio y terminación, éstas serán revisadas y aprobadas por el Comisario de Construcciones o quien haga sus funciones, en base a este documento se emitirá el permiso de construcción.

Art.-502. El profesional encargado de la dirección técnica de la construcción tendrá la obligación de llevar un expediente de la obra, el mismo que permanecerá en el lugar de la construcción y será revisado por el Comisario de Construcciones o quien haga sus funciones.

En este expediente constará la fecha y firma de las visitas realizadas por el Comisario de Construcciones o quien haga sus funciones las mismas que serán mínimo dos por semana.

Art.-503. Si por decisión de las partes o por una de ellas, se decidiere dejar sin efecto el contrato de dirección técnica, el profesional de la construcción encargado informará en el término de cinco días a partir de la terminación del contrato al Comisario de Construcciones o quien haga sus funciones, este hecho anula automáticamente el permiso de construcción y obliga al propietario a contratar un nuevo profesional que se encargue de la dirección técnica de la obra; mientras se realice este trámite la construcción quedará suspendida en forma temporal, si no se cumpliera esta disposición se dará inicio del trámite contravencional respectivo.

Art.-504. El profesional encargado de la dirección técnica de la construcción será responsable de la misma durante el tiempo que dure la obra, o hasta cuando se informe por escrito la terminación del contrato de dirección técnica.

Art.-505. De existir un proceso administrativo sancionador iniciado en la Comisaría Municipal, el propietario del predio o profesional que de acuerdo al permiso de construcción sea el encargado de la dirección técnica, será la persona a la que se le notifique y sancione de ser encontrado responsable. (REVISAR CONTRAVENSIONES Y SANCIONES)

SECCIÓN 4. DEL PROCEDIMIENTO.

Art.-506. El Comisario Construcciones o quien haga sus funciones será el funcionario competente para conocer y tramitar el expediente administrativo y el Comisario Municipal será quien imponga las sanciones previstas en el COOTAD y esta Ordenanza, quien además solicitará al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus funciones que efectivice las garantías, cuando sea el caso.

Art.-507. El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o por denuncia verbal o escrita de cualquier persona, mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo que se conceda, caso contrario el Comisario de Construcciones o quien haga sus

funciones solicitará la imposición de las sanciones correspondientes previstas en la Ley Orgánica del Servicio Público. Si la denuncia es verbal se la transcribirá.

Art.-508. El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada previniéndoles de la obligación de señalar casillero judicial o domicilio dentro del perímetro de la Comisaría en esta ciudad del Cantón Montúfar -San Gabriel para recibir notificaciones. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el término de diez días. El Comisario de Construcciones o quien haga sus funciones podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, Vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de treinta días se dictará la resolución motivada.

Art.-509. Previo a iniciar el procedimiento administrativo sancionador, el Comisario de Construcciones o quien haga sus funciones puede citar al presunto infractor a una audiencia, como también se podrá practicar esta diligencia en cualquier etapa procesal en primera instancia, con la finalidad de abreviar el procedimiento y de aceptar la responsabilidad, la sanción prevista para la infracción se reducirá en un veinte y cinco por ciento (25%)

Art.-510. De la resolución del Comisario Municipal podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Concejo Municipal dentro del plazo de cinco días. El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario de Construcciones o quien haga sus funciones o directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso, pedirá se le remita el expediente. De la resolución del recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, salvo el extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el COOTAD.

Art.-511. En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas del COOTAD y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art.-512. Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo, el Comisario Municipal solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito.

Art.-513. De ser necesario, para el cobro de las multas, intereses y recargos y cualquiera otra obligación económica derivada de la aplicación de esta Ordenanza, se emitirá los títulos de crédito y se podrá iniciar la acción coactiva.

LIBRO V: NORMAS Y PROCEDIMIENTOS GENERALES DE URBANISMO

CAPITULO I:
NORMAS GENERALES

SECCIÓN 1. ASPECTOS GENERALES.

Art.-514. ALCANCE. - Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en la presente normativa del Cantón Montúfar.

SECCION 2. ACCESIBILIDAD AL MEDIO FISICO.

Art.-515. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas. -Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de esta sean posibles técnicamente.

Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

a) Norma NTE INEN – 2 239: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico - Señalización.

b) Norma NTE INEN – 2 240: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. Características Generales.

c) Norma NTE INEN – 2 241: 2000 – Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.

d) Norma NTE INEN – 2 242: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.

e) Norma NTE INEN – 2 243:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de circulación peatonal.

f) Norma NTE INEN – 2 244: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.

g) Norma NTE INEN – 2 245: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas.

h) Norma NTE INEN – 2 246: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.

i) Norma NTE INEN – 2 247: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y Pasillos, características generales.

j) Norma NTE INEN – 2 248: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento.

k) Norma NTE INEN – 2 249: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificio. Escaleras.

l) Norma NTE INEN – 2 291: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.

m) Norma NTE INEN – 2 292: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.

n) Norma NTE INEN – 2 293: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.

o) Norma NTE INEN – 2 299: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.

p) Norma NTE INEN – 2 300: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.

q) Norma NTE INEN – 2 301: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.

r) Norma NTE INEN – 2 309: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.

s) Norma NTE INEN – 2 312: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.

t) Norma NTE INEN – 2 313: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.

u) Norma NTE INEN – 2 314: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.

v) Norma NTE INEN – 2 315: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

SECCIÓN 3. DISEÑO VIAL PEATONAL.

Art.-516. Vías peatonales (referencia NTE INEN 2 243: 2000). - 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 para 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. 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.

Las vías de circulación peatonal 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.).

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.

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 intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidas visuales.

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.

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.

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.

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.

Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de0.80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.

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.

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 INEN2 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.

Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los 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.

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.-517. Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000) Dimensiones. - Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m. en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de 4.00 m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera. Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas

en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a1.00 m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de1.20 m.

Art.-518. 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 la 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 2 245.

Art.-519. Ciclo vías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. 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.

Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m. 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). Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas, tendrán un ancho mínimo de 1,80m.

a) Características funcionales

En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.

La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclo vía.

Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

El carril de la ciclo vía se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de ¨topellantas¨ longitudinales.

En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

b) Características Técnicas

Tabla 66. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máxima 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h=20 m
Gálibo vertical mínimo	2,50m
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en tramos > 300m	5%
Pendiente en rampas (pasos elev.)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h = 5 m.; 25 km/h = 10 m.; 30 km / h = 20 m.; 40 km/h = 30 m.
Número mínimo de carriles	2(1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2,40 m
Ancho de carriles (un sentido)	1,80 m
Radio mínimo de esquinas	3 m
Separación con vehículos	Mínimo 0,50 m.; recomendable 0,80 m
Acera	Mínimo 1,20 m

Art.-520. Escalinatas. - 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.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: 2CH + 1H = 64. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Art.-521. Sistema vial suburbano. - La clasificación técnica de las carreteras o vías suburbanas, deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones de la clasificación establecida por el MOP.

El Sistema Vial Suburbano conocido también como sistema de carreteras, se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: vías arteriales principales suburbanas, vías arteriales secundarias suburbanas, vías colectoras principales suburbanas, vías colectoras secundarias suburbanas; y, vías locales suburbanas, cuyas especificaciones mínimas se establecen en la presente ordenanza.

Art.-522. Vías arteriales principales suburbanas. - Su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos regionales y nacionales caracterizados por largos desplazamientos con velocidades de operación que tienden a registrar valores crecientes. Permite establecer conexión entre los grandes generadores de tráfico como ciudades importantes y sus respectivas zonas industriales, productivas o residenciales.

a) Características Funcionales

- Asume el tráfico internacional e interprovincial.
- Provee gran movilidad al tráfico de larga distancia.
- Garantiza continuidad en las grandes regiones.
- Permite conexiones con vías similares en regiones vecinas.
- Conecta ciudades con poblaciones superiores a 20.000 habitantes y las capitales provinciales.

b) Características Técnicas

Tabla 67. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Extensión (% km del sistema)	1,5 – 3,5
Servicio (% vehículo-kilómetro)	20 - 35
Extensión Medida de Viajes (km)	80 – 120
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3.000 – 8.000
Velocidad de Operación (km/h)	50 - 120
Espaciamiento	Controlado por la localización de ciudades y regiones conectadas

SECCIÓN 4. DISEÑO VIAL.

Art.-523. Del diseño y la construcción vial. - La Municipalidad a través de la Dirección de Obras Publicas y Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras.

La Municipalidad y/o el urbanizador, según el caso, diseñarán y construirán las vías urbanas y locales previa aprobación del Concejo.

Art.-524. Ocupación de aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, éstas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Art.-525. Facilidades de tránsito. - La Municipalidad a través de MOVILDELNOR diseñarán y revisarán las normas que permitan ejecutar las distintas facilidades de tránsito en base al Plan vial que posee la dirección de Obras Públicas y Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

Los giros derechos se diseñarán con 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. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25m. Como mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14 m.

El cálculo de 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 deberán tener radios mínimos de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 68. RADIOS MÍNIMOS DE REDONDELES

RADIO DEL REDONDEL (m)	ANCHO DE LA VÍA DEL REDONDEL (m)		
	1 vehículo articulado	1 vehículo articulado 1 liviano	1 vehículo articulado + 2 livianos
5	7.60	11.7	
8	7.10	11.2	
10	6.70	10.8	
12	6.50	10.3	

14	6.20	10.1	
16	6.00	9.9	
18	5.9	9.7	
20	5.7	9.6	13.5
22	5.6	9.5	13.4
24	5.5	9.4	13.3
26	5.4	9.3	13.2
28	5.4	9.2	13.0
30	5.3	9.1	12.9
50	5.0	8.8	12.6
100	4.6	8.4	12.2

Los intercambiadores de tránsito: deben diseñarse de tal modo 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 por lo menos 20 años.

Art.-526. Pavimentos. - Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes" 001-2000.

Art.-527. Curvas de retorno. - Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente: r = c+a donde: c = significa ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1.25 veces el radio de la curva de retorno.

Art.-528. Derechos de vías. - Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN 5. ÁREAS DE PROTECCIÓN.

Art.-529. ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

Tabla 69. ÁREAS DE PROTECCIÓN

Servicio	Tipo	Área de Protección
Arqueológico: Bohío el Tambo	Especial	200 m desde el límite
Bosque Protector El Hondón	Especial	200 m desde el límite
Bosque Protector Los Arrayanes	Especial	200 m desde el límite
Laguna del Salado	Especial	Un radio de 200m desde el límite
Río San Gabriel	Especial	50 m desde el límite
Río Rumichaca o Apaquí	Especial	25 m desde el límite
Río Pisan	Especial	25 m desde el límite
Río Obispo	Especial	25 m desde el límite
Río Minas	Especial	25 m desde el límite
Río Huaquer	Especial	25 m desde el límite
Río Cuasmal	Especial	25 m desde el límite
Río Capulí	Especial	25 m desde el límite
Río Bobo	Especial	25 m desde el límite
Quebrada Tuquer	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Yail	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.

Quebrada Túpala	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Tundal	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Santa Rosa	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Santa Martha	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada San Francisco	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Puchimbu	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Pioter	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Paluz	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Mueses	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada los Arturos	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada las Lajas	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada de la Ermita	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Juan Ibarra	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Honda	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Gueti	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Gavilanes	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.

Quebrada el Tambo	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada del Oso	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada de Ramos	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada de Piedras	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada de los Pavones	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Cuesaquita	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada de Cuesaca	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada de Chicho	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Cuchir	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Colorado	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Chitán	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Central	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Calpas	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Athal	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Chillarán	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.
Quebrada Cantarillo	Especial	En base a la pendiente 10 m,15 m, 20 m, 25 m.

- Retiro de 100 m. desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

SECCIÓN 6. REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Art.-530. Generalidades. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y teléfonos establecidos por los organismos competentes, y someterse a la aprobación previa de éstos, de conformidad con las etapas de incorporación definidas en el presente documento.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Art.-531. 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 la Municipalidad, EMELNORTE y CNT.

Los proyectos deberán cumplir con los requerimientos que se estipulan en la siguiente ordenanza.

a) Sistema de abastecimiento de agua potable. - Dotación:

Estará sujeta a la dotación o a la red que indicada por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, de la Municipalidad de Montúfar.

b) Abastecimiento:

Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, o en caso de autoabastecimiento de una fuente específica propia, el mismo que deberá ser aprobado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

c) Red de Distribución

El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones es de exclusiva responsabilidad de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, para lo cual el proyectista de la urbanización solicitará a la empresa la aprobación del diseño y presupuesto de la red.

d) Período de Diseño

Para establecer el período de diseño se tomarán en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que se van a utilizar. Pero en ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período menor a 30 años.

e) Caudales de Diseño

Las redes de distribución deben tener capacidad para transportar la condición que resulte más crítica entre la demanda máxima horaria, y la demanda máxima diaria más los caudales de incendio.

Demanda Máxima Diaria = 1.35* Demanda Media Anual Demanda Máxima Horario = 2.06* Demanda Media Anual

f) Caudal de Incendio

Los caudales de incendio para cada red de distribución se considerarán de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se indica en el cuadro siguiente:

Tabla 70. CAUDAL DE INCENDIO

Población de la zona de la presión(miles)	Caudal de incendio (l/seg)	No. De incendios
10 – 20	12	1 en el centro (C)
20 – 40	24	1 en C
40 – 60	2 x 24	1 en C y 1 en preferencia (P)
60 – 120	3 x 24	1 en C + 1 en P

g) Velocidades

No hay limitaciones para velocidad mínima, preferiblemente deberán ser del orden de 1,00 a 1,50 m./seg. La velocidad máxima no deberá exceder de 3,00 m./seg., en la condición de mayores caudales en la tubería.

h) Presiones

La presión mínima en la red principal deberá ser 15 mca. y, en las redes secundarias de 10 mca., en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 mca.

La presión estática máxima no deberá exceder los 60 mca. En caso en que se exceda el valor de 60 mca., si no hay posibilidad técnica/económica para abastecer el sector de otra zona, deberá instalarse válvulas reductoras de presión.

i) Hidrantes

Se colocará de manera que un hidrante cubra un radio de 100 m., esto implica que deberá colocarse cada 200 m. alternados en calles paralelas. Será de diámetro de 3” o 4” y deberán estar alimentados por tuberías de 3” o 4” como mínimo respectivamente.

j) Diámetro Mínimo

El diámetro mínimo estará determinado por la necesidad de abastecer hidrantes, por lo tanto será de 3” para abastecer estos. Podrán, sin embargo, colocarse tuberías de 2” en tramos menores de 100 m., siempre y cuando no se requiera instalar hidrantes sobre ellos o en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión.

k) Materiales

En la red de distribución se utilizará tubería de acero, para aquellas mayores de 12” y podrá utilizarse PVC para diámetros menores o iguales a 12”. La presión de trabajo será de 1.25 Mpa.

l) Profundidad

Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 sobre su corona.

m) Conexiones Domiciliarias

Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, la tubería puede ser de cobre, polietileno y se realizará una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, la misma que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.

n) Reserva

El volumen de reserva corresponde al 30% de la demanda máxima diaria.

Art.-532. Sistema de alcantarillado. - Las aguas residuales del Cantón Montúfar, deberán integrarse al sistema de alcantarillado público existente. En caso de su inexistencia, los diseños de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se sujetarán a las disposiciones y normas técnicas de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

a) Planificación

a.1 En general el sistema de alcantarillado es de tipo combinado, aunque las urbanizaciones podrán establecer un sistema separado y estará constituido por:

- Redes de canalización o colectores principales y secundarios ubicados en los ejes de las calles.

- Redes marginales ubicadas en las calles, espacios verdes y dentro de las franjas de protección de las quebradas y ríos.
- Pozos de revisión.
- Conexiones domiciliarias.
- Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas.
- Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).
- Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.

a.2 Si el proyecto de asentamiento 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 la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.

a.3 Para asegurar el buen funcionamiento del sistema el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona**:**

- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias.
- Deficientes trazados altimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
- Pasajes muy estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes sin ingreso.

a.4 Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o área privada. En este caso deberá implementarse una calle o pasaje.

a.5 El sistema de sumideros se diseñará ya sea de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación dependerá del caudal a recoger, pero en ningún caso será menor a los diseños que al respecto mantiene la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado. 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, el urbanizador debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

b) Caudal de Diseño

Los sistemas de alcantarillado serán de tipo combinado (aguas servidas y pluviales); se diseñarán con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas más el caudal de aguas lluvias, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia en donde se ubique el proyecto y a los parámetros de diseño determinados por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo).

Los períodos de retorno en años serán:

- Redes secundarias 10 años
- Redes principales 15 años
- Colectores interceptores 25 años
- Estructuras especiales 50 años
- Redes para las zonas suburbanas 5 años

El Método Racional se aplicará en cuencas con una superficie de aporte de hasta 200 hectáreas. El uso de otros métodos de cálculo para la determinación de caudales pico deberá ser justificado.

Únicamente con la aprobación de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, se podrá hacer cambios a estos períodos de retorno.

c) Población de Diseño

Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico.

d) Periodo de Diseño

Se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En todo caso, como mínimo se considerará un período de 25 años para las redes de alcantarillado y de 30 años para descargas, emisarios y colectores.

e) Áreas de Aportación

Se considerarán aquellas zonas aledañas a las tuberías de recolección y aquellas áreas contribuyentes (incluyendo un área adicional a la periferia de la urbanización) determinadas 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 Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

f) Velocidades

Para asegurar adecuados efectos de auto limpieza, la velocidad mínima de los conductos, para caudal sanitario, será de:

Tabla 71. VELOCIDAD MÍNIMA DE LOS CONDUCTOS PARA CAUDAL SANITARIO

Velocidad mínima a tubo lleno	0.90 m/s
Velocidad mínima de auto limpieza (Para Q sanitario)	0.40 m/s
(*) La velocidad máxima de diseño en tuberías de hormigón	6 m/s
(*) Velocidad máxima de diseño en colectores de hormigón armado f'c= 210 kilos/cm2	6 m/s
Tuberías termoplásticas o PVC	9m/s

Para valores superiores a los indicados en (*) se proyectará y diseñarán estructuras hidráulicas de disipación de energía que permitan pasar de régimen supercrítico a régimen subcrítico a la salida de dichas estructuras.

g) Coeficiente de Escorrentía

Se considerarán para el Método Racional los coeficientes de escorrentía siguientes:

- 0.70 m. para centros urbanos con densidad de población cercana a la saturación y con calles asfaltadas.
- 0.60 m. para zonas residenciales de densidad D > 200 hab/Ha
- 0.55 m. para zonas con viviendas unifamiliares, 150 <D< 200
- 0.50 m. para zonas con viviendas unifamiliares, 100 <D< 150
- 0.40 m. para zonas con viviendas unifamiliares, D< 100
- 0.40 m. para zonas suburbanas con población dispersa.

Para zonas naturales de drenaje, el valor de C que se adoptará será previamente aprobado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

En los casos que el urbanizador demuestre que se puede utilizar otro coeficiente, se sujetará a la aprobación de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, según sus normas y especificaciones técnicas.

h) Pozos de Revisión

Son estructuras cilíndricas o troncocónicas (sólo en casos especiales serán cuadrados) con paredes hormigón, con tapas circulares de hierro fundido y escalerillas de ascenso, a 0.40 m.

La profundidad mínima será de 1.50 m. y se colocarán al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

La máxima distancia entre pozos será de 80 m., debiendo el consultor considerar pozos intermedios entre puntos de intersección de los ejes de las vías en los tramos de fuerte pendiente o marginales. La topografía definirá los puntos de intersección, los cuales coincidirán con los pozos implantados en el diseño. Para colectores de área mayor a dos (2) metros cuadrados, la distancia entre pozos puede ser de hasta 150 m.

Los pozos de revisión se sujetarán a los diseños que proporcionará la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado previstos en los establecidos para: diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos de quebradas. Se consideran diseños especiales en hormigón armado: los pozos implantados sobre colectores, los pozos mayores de 4.50 m. de profundidad y pozos con estructuras de disipación de energía.

Los pozos de salto interior se aceptarán para tuberías de hasta 300 mm. de diámetro y con un desnivel máximo de 0.70 m. Para caídas superiores a 0,70 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 estas condiciones especiales, se deberá diseñar las estructuras que mejor respondan al caso en estudio justificando su óptimo funcionamiento hidráulico-estructural y la facilidad de operación y mantenimiento. En todo caso, podría optimizarse estas caídas, diseñando los colectores con disipadores de energía: como tanques, gradas, rugosidad artificial u otros, que necesariamente deben ser aprobados por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

En ningún caso la estructura del pozo servirá como disipador de energía salvo el caso que el consultor de la demostración correspondiente.

i) Conexiones Domiciliarias

Como información para los planos de detalle, las conexiones domiciliarias se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1.50 m. a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm. o mayor, conforme a los requerimientos del urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45° a 60° y una pendiente entre el 2% y 11%. Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con los lotes de la urbanización y están correlacionadas con las áreas de aporte definidas en el proyecto.

Para las conexiones domiciliarias se podrá utilizar tubería de hormigón centrifugado, asbesto cemento, o PVC, según el material de la tubería matriz a la cual se va a empatar.

j) Tratamiento

En caso de que la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado lo solicite el urbanizador determinará los usos actuales del agua de las quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario deberá solicitar a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado el requerimiento o grado de tratamiento, que será diseñado por un ingeniero sanitario.

Para caudales sanitarios menores de 0.5 l/s se aceptarían fosas sépticas, con su respectivo campo y fosa de infiltración, para caudales mayores deberá diseñar otro tipo de tratamiento como tanques Imhoff, tanques anaeróbicos u otro sistema que garantice un efluente depurado.

k) Cuerpo Receptor y Descarga

La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se transportará mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor que será designado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado. Deberá considerar que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia los interceptores sanitarios considerados en el Plan Maestro.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de 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 elimine en el proceso de depuración.

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del GAD Municipal De Montúfar, podrá 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.

En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se deberá justificar ante la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y la Dirección de Protección Ambiental del GAD Municipal de Montúfar, sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, con el fin de proteger y no contaminar cursos de agua y medio ambiente del sector, conforme lo indicado en el literal k.

Art.-533. Instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial. -Esta norma establece las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar, reformar las 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, de conformidad con la norma NTE INEN 2-260-2000.

La responsabilidad del manejo del gas en las instalaciones antes señaladas es el proveedor del gas combustible.

SECCIÓN 7. ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO.

Art.-534. Clasificación del mobiliario. - Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.
- Elementos de organización: mojones, paraderos, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
- Elementos de servicio: bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Art.-535. Criterios indicativos de implantación. -

a) En Áreas históricas

Se respetarán los criterios de localización y dimensionados determinados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Se recomienda la agrupación de elementos de mobiliario urbano en núcleos de servicios, que facilite el control y seguridad del mobiliario, a la vez que el usuario encuentre varios servicios agrupados.

Los núcleos de servicio pueden concentrar los siguientes elementos: parada de bus, servicios higiénicos, cabinas telefónicas, kioscos o puestos de venta de servicios al peatón (periódicos, revistas, confiterías), buzones de correos.

b) En Áreas Urbanizadas

Bandas de equipamiento en aceras: Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2 243.

Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a estas al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0.60 m. (referencia NTE INEN 2 314:2000)

Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por las Administraciones Zonales.

Art.-536. Elementos de organización. -

a) Mojón

Se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías:

- Mojón bajo: buscan proteger al peatón del vehículo.
- Mojón mediano o banca: define áreas y protege al ciudadano; puede ser utilizado adicionalmente como un elemento de descanso.
- Mojón alto: protege, ornamenta espacios. Eventualmente puede ser utilizado como elemento de iluminación baja de los lugares públicos.

El diseño de los mojones puede prever argollas para la instalación de cadenas fijas o removibles. Deberán localizarse a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas.

En los casos de cruces peatonales, los mojones se ubicarán próximos a los pasos cebra.

Los mojones demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.

Su diseño debe ser cuidadoso y su fabricación en materiales que garanticen la máxima durabilidad y resistencia a los impactos.

Tabla 72. DIMENSIONES DE MOJONES

	BAJO	MEDIO	ALTO
Altura	0.30 m	0.50 m	0.65 m
Ancho	0.125 m	0.25 m	0.35 m

El diseño y localización de los mojones deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en conjunto con las Administraciones Zonales y obedecerá a un plan de detalle del sector.

b) Parada para Transporte Público (referencia NTE INEN 2 246 y 247 y NTE INEN 2 262:2000)

El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan general de transporte público, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público.

Debe ser implantada próxima a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transportes, edificios públicos, etc.

En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1.80 m. por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características

- Es una estructura fija.
- Es un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público. Debe contar con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos: niños, ancianos, enfermos.
- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras
- Referencias de implantación
- 25 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
- 0,50 m. del bordillo (proyección de la cubierta).
- La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00 m. de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

Art.-537. 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:

- Zonas viales: en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.

- Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.
- Parques: de acuerdo con la zonificación particular de cada parque.

El baño público es un elemento de uso individual, ya que no es conveniente tener unidades para más de una persona a la vez, por la volumetría resultante y el impacto urbano que ella genera.

Por razones higiénicas se recomienda el uso de una silla turca, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario (la silla turca no está diseñada para minusválidos).

Su limpieza debe realizarse mediante el uso de un fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpie el interior del módulo, pocos segundos después de accionar el fluxómetro.

Tabla 73. DIMENSIONES MÍNIMAS Y MÁXIMAS.

	Mínimo	Máximo
Altura	2,30 m	2,60 m
Ancho	1,20 m	1,60 m
Longitud	2,00 m	2,60 m

Los diseños y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

b) Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314:2000).

La separación de los basureros está en relación con la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 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, de manzana.

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 una altura máxima de 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.

Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

Art.-538. Pavimentos en espacios de circulación peatonal (Referencia NTE INEN 2 301:2000).

Las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado, para los espacios exteriores.

Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm en una profundidad máxima de 3 mm.

La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.

Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

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.

Las texturas direccionables tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3.00 m. de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

SECCIÓN 8. SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO.

Art.-539. Señalización (Referencia NTE INEN 2 239:2000). - Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información

Tipos de señales:

Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos se debe utilizar siempre, lo indicado en las NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:

- Visuales; deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo, deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.
- Táctiles; deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.

- Sonoras; deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

Ubicación:

Las señales visuales ubicadas en las paredes deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1.40 m).

Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2.10 m.

Las señales táctiles de percepción manual deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0.80 m. y 1.00 m.

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

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.

En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

Señales de alarma

Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptibles. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

Art.-540. Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2 291:2000). -Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con capacidad y movilidad reducida.

Requisitos generales

Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), debe contemplar en su diseño, los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2 239, 2 240, 2 241 y 2 242.

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 y estar de acuerdo con la NTE INEN 2 240.

Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el "Reglamento de señales, luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito" vigentes y en el CPE INEN 16 partes 1, 2 y 3.

Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, está se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

Espacios de concurrencia masiva:

Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe contemplar en su diseño los espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo con la NTE INEN 2 248.

Los espacios de estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

CAPITULO II: NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

SECCIÓN 1. DIMENSIONES DE LOCALES.

Art.-541. Bases del dimensionamiento. - Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Art.-542. 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 2.30 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de

2.70 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

Art.-543. Área higiénico-sanitaria. -

a) Dimensiones mínimas en locales:

Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas	0.10 m.
Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral	0.15 m.
Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal	0.50 m.

No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0.70m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2 293:2000).

Urinarios:

El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

SECCIÓN 2. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES.

Art.-544. Áreas de iluminación y ventilación en locales. - Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, los que se ventilarán e iluminarán según la presente ordenanza.

El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie útil del local.

El área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art.-545. Ventanas (referencia NTE INEN 2 312:200). - 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 2 244, 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 a la NTE INEN 2 067.

b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. 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.-546. 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 ordenanza.
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 la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3.00 m.
e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Ventilación por medio de ductos. -

a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de 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 6 m.
b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
c) 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.-547. Patios de iluminación y ventilación. - Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta ordenanza, 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.-548. 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 inferior a 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.-549. Cobertura y ampliaciones en patios. - No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta ordenanza.

Art.-550. Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares. - Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, su lado y superficie mínimo, se definirá en la presente ordenanza.

Art.-551. Servidumbre de iluminación y ventilación. - Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar 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. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

Art.-552. 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.-553. Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m3 por persona.

Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado la presente ordenanza.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.

b) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN 3. CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES.

Art.-554. Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2 247:2000)

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

Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras.

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 exceder a las 10 personas. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m.

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. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 0.90 m.

Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3.00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10 % de la extensión del corredor o pasillo.

En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.

Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el artículo referente a escaleras de esta Sección.

a) Características funcionales en edificios de uso público

El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como la instalación de señalización adecuada debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en casos de emergencia.

El espacio de circulación no se debe invadir con elementos de cualquier tipo. Si fuese necesario ubicarlos, se instalan en ampliaciones adyacentes. Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado. No se admite tratamientos de la superficie que modifique esta condición (ejemplo, encerado).

Los elementos, tales como equipo 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.

El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, para elementos como equipos de emergencia, extintores, etc., se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas no videntes y baja visión.

Art.-555. Galerías. - Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m de longitud deberán tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción del ancho deberá aumentar en 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.-556. Escaleras (Referencia NTE INEN 2 247:2000). - Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

a) Los edificios de dos o más pisos deberán 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, para cumplir con las funciones de seguridad en casos de emergencia.
b) Las escaleras estarán distribuidas de tal modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia, según lo especificado en la presente ordenanza.
c) Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Tabla 74. DIMENSIONES DE LAS ESCALERAS

USOS	ANCHO LIBRE MÍNIMO
Edificios públicos escalera principal (En caso de dimensión mayor a 3.00 m proveer pasamanos intermedios)	1.50 m
Oficinas y comercios	1.20 m
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0.80 m

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m2. de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

Tabla 75. DIMENSIONES DE LAS ESCALERAS PARA EDIFICIOS Y OFICINAS

SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA	ANCHO MÍNIMO DE ESCALERA
Hasta 600 m^2	1.50 m
De 601 a 900 m^2	1.80 m
De 901 a 1.200 m^2	2.40 m o dos de 1.20 m

d) Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula 2ch+h= 0.64 m., donde ch= contrahuella y h= huella. en edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella será de 0.28 m.
e) El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera.
f) Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares.
g) Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.
h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.
i) La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.05 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.

j) Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

Art.-557. Escaleras de seguridad. - Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en esta ordenanza.

Art.-558. Rampas fijas (Referencia NTE INEN 2 245:2000). -Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro 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 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

a) 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 76. DIMENSIONES DE RAMPAS

LONGITUD	**PENDIENTE MÁXIMA (%)**
Sin límite de longitud	3.33
Hasta 15 metros	8
Hasta 10 metros	10
Hasta 3 metros	12

b) La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.

c) Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:

El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro 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 a lo referente a pendientes transversales.

Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Características generales

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.

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 lo indicado en la NTE INEN 2 244

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 2 243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2 239.

Agarraderas, bordillos y pasamanos (Referencia NTE INEN 2 244:2000). - Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público.

a) Agarraderas

Las agarraderas tendrán 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

Todas 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.

c) Pasamanos

La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos 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. 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.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados uno a 0.90 m. de altura, recomendándose la colocación de 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 las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30m. Sobre el nivel del piso terminado. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50 mm.

Los pasamanos para colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m2. Si el pasamano es público incrementar un 30% a esta resistencia.

En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos, y no permitirán el paso de un elemento de 0.10 m. de ancho.

En escaleras de emergencia, los pasamanos deberán estar construido con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

SECCIÓN 4. ACCESOS Y SALIDAS.

Art.-559. Generalidades. - Todo vano que sirva de acceso, de salida, o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Sección.

Art.-560. Dimensiones mínimas. - Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Se exceptúan de esta disposición, 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 de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en esta ordenanza, referente a Protección contra Incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m2, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.
c) Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
d) Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Art.-561. Señalización. – Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en las Normas por Tipo de Edificación de la presente ordenanza, deberán señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de las salidas,

debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Art.-562. Puertas (Referencia NTE INEN 2 309:2000). - 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 las personas.

a) Dimensiones. Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.05 m.

El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente 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.

Puertas automáticas:

Las puertas de apertura automática 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.

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 esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

Puertas giratorias:

Este tipo de puerta no es accesible para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta giratoria, debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

Agarradera:

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles 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.

Zócalo:

Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de esta para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.

Puertas corredizas:

Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad 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.

Puertas con cierre automático:

Los usuarios de silla de ruedas y otros con movilidad reducida tienen dificultad para usar puertas con cierre automático. La fuerza exigida para abrirlas debe reducirse tanto como sea posible. Los edificios públicos preferiblemente deben tener puertas automáticas corredizas.

b) Identificación de la puerta

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado.

Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de estas.

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión.

Para la maniobrabilidad 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.

Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en esta ordenanza.

Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.

Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m.

No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Art.-563. Vestíbulos. - Las edificaciones que sobrepasen los 500 m2. de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m2., cuyo lado mínimo será de 3.00 m. Por cada 500 m2. adicionales o fracción, se aumentará en 0.50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso tendrá 1.20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1.20 m. de ancho.

El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN 5. PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS.

Art.-564. Generalidades. - Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaboran las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos 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 la utilización de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

Art.-565. Construcciones existentes. - En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Art.-566. Separación de edificios. - Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a 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.

Art.-567. Accesibilidad a edificaciones. - Toda edificación deberá disponer, al menos de 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.

Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m2 por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezzanine, 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.-568. 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 consistirán en un hueco de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable 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.-569. 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 entenderá como sector de incendio al espacio limitado en todas las superficies de contigüidad con otros por cerramientos de materiales resistentes al fuego.

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. conformarán sectores independientes de incendio y de ninguna manera comprometerán las vías de evacuación, las que implementarán medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art.-570. Muros cortafuegos. - Los sectores de alto riesgo de incendio, dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismos que, estarán construidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos, deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongarán hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentarán en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

Art.-571. 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 será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Art.-572. Precauciones durante la ejecución de las obras. - Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios, y en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Art.-573. Escapes de líquidos inflamables. - Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto. Así también se deberá encontrar la solución más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado.

Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Art.-574. Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles. - Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares, se lo hará, en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

Art.-575. Vivienda del guardián, conserje o portero. - Deberá tener comunicación directa con un medio exigido de salida o directamente a la calle.

Art.-576. Elevadores y montacargas. - Los pozos de elevadores y montacargas estarán construidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos, y tomarán en cuenta en esta ordenanza.

Art.-577. Instalaciones eléctricas. - Toda edificación deberá mantener un sistema de instalación eléctrica acorde con el uso de la edificación, diseñados para funcionar sin sobrecarga y con los dispositivos de seguridad necesarios. Es prohibido realizar instalaciones improvisadas y/o temporales.

En el Sistema de Instalación Eléctrica se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

Las edificaciones, de acuerdo con el uso, cumplirán las especificaciones que señalan la normativa vigente de EMELNORTE y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

Art.-578. Calentadores de agua a gas (GLP)

Los calentadores de agua a gas se instalarán de preferencia en el exterior de las edificaciones, en locales propios para este uso, ubicados en sitios independientes, construidos con materiales incombustibles, en caso de que tales locales requieran de puertas, éstas también serán construidas con materiales resistentes al fuego, se tomarán además las debidas protecciones para la acción de la lluvia y del viento.

Los calentadores de agua a gas podrán instalarse en el interior de las viviendas o edificios siempre y cuando disponga de un ducto de evacuación de los productos de combustión del gas, el local donde se instale el calentador deberá tener un volumen mínimo de 8 m3,

suficientemente ventilado, que permitirá la circulación de aire. Cumpliendo con las disposiciones establecidas para este efecto, según el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Montúfar y la Norma INEN 2124-98.

Los artefactos diseñados para funcionar con gas licuado de petróleo (GLP), no podrán instalarse en subsuelos u otros pisos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación del producto de la combustión estarán construidos por materiales incombustibles.

Art.-579. Instalación centralizada de gas (GLP). - La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones de la presente ordenanza y las que el INEN y el Cuerpo de Bomberos determinen según su respectivo reglamento.

Art.-580. Chimeneas. - Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas, dispondrá de su propio ducto.

Puertas. - En todas las edificaciones con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de la vía de evacuación se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores.

Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

a) Girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.
b) Contar con un dispositivo de cierre automático.
c) En ningún caso el ancho libre será inferior a 0.90 m., ni su altura menor a 2.10 m.
d) Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.
e) El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
f) Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen.
g) Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación deberán mantenerse cerradas y con la señalización: -SIN SALIDA-.

Art.-581. Pisos, techos y paredes. - Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes, de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios serán a prueba de fuego y que en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que puedan resultar claramente nocivos.

Art.-582. Rampas y escaleras. - Las rampas y cajas de escaleras que no sean unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior, que facilite su aireación y evacuación natural del humo.

Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada.

Únicamente 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 podrán implementar este tipo de escalera.

Art.-583. Cubos de escaleras cerrados. - El cubo de escalera cerrado estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de dos horas, dispondrán de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o que superen los 1.200 m2. De área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m. como mínimo.

Este ducto se calculará de acuerdo con la siguiente relación:

$$A = \frac{hs}{200}$$ En donde:

A = área en planta del ducto, en metros cuadrados. h = altura del edificio, en metros.

s = área en planta del cubo de una escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por

medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5%, ni mayor del 8% del área en planta del cubo de escaleras. En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

Escaleras de seguridad. - Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
b) Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.
c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.
d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.
e) Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo.
g) Las escaleras de seguridad podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m2 por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.
h) La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m2 y será de uso colectivo.
i) Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura.

Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

Art.-584. Vías de evacuación. - Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones para tomarse serán las siguientes:

a) Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
b) La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máxima de 25 m., pero puede variar en función del

tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia para recorrer puede medirse desde la puerta de una habitación hasta la salida en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.

c) Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
d) La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.
e) Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.
f) Si en la vía de evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%; deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
g) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art.-585. Salidas de escape o emergencia. - En toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m2., deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos.
c) Tendrán salida directa a la vía pública, a un pasillo protegido o a un cubo de escalera hermética, por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
d) Las salidas deberán disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

e) Ninguna parte o zona del edificio o local deberá estar alejada de una salida al exterior y su distancia estará en función del grado de riesgo existente, en todo caso el recorrido no excederá en 25 m.
f) Cada piso o sector de incendio deberá tener por lo menos dos salidas suficientemente amplias, protegidas contra la acción inmediata de las llamas y el paso del humo, y separadas entre sí. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

Art.-586. Extintores de incendio. - Toda edificación deberá estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación.

Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Art.-587. Sistema hidráulico contra incendios. - Toda edificación de más de cuatro pisos de altura o que superen los 1.200 m2. de área total de construcción, deberán implementar el sistema hidráulico de incendios, así como edificaciones de superficies menores que dado su uso o riesgo de incendio lo requiera, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

La red de agua será de acero, de uso exclusivo para el servicio de extinción de incendios y deberá protegerse contra acciones mecánicas en los puntos que se considere necesario.

Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 Kg./cm2 y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63.5 mm. Se extenderán a todo lo alto de la edificación con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. En el caso de tratarse de una columna húmeda, permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y esta a su vez con el correspondiente equipo de presurización.

Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deberán ser diseñadas de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art.-588. Boca de incendio equipada. - Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectada permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1.70 m. con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera.

Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas, pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, contarán además con su respectiva señalización.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25 m.

Art.-589. Boca de impulsión para incendio. - La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel de piso terminado.

La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda “USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS”.

Art.-590. Reserva de agua para incendios. - En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiera de 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 la red pública.

Se deberá prever almacenamiento de agua en proporción de 5 litros por m2. Construido, reserva exclusivamente a surtir la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10.000 lts.

Art.-591. Hidrantes. -Los edificios que por su volumen de construcción o por el nivel de riesgo de incendios, implementarán adicionalmente con el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa del Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes deberá cumplir con lo siguiente:

a) Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45 m. de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
b) Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y/o ventanas, de modo que se requieran las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
c) Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios, contarán además con su respectiva señalización.
d) Darán cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y asegurarán su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art.-592. Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios. - El Sistema de Detección Automática de Incendios se utilizará preferentemente en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores. Serán de la clase y sensibilidad adecuada para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local y evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.

En el caso de implementarse difusores de sonido, accionados por pulsadores manuales estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria para su activación. La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

La instalación del Sistema de Detección Automática de Incendios como la de los pulsadores de alarma deberá estar alimentada permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia, que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

Art.-593. Iluminación de emergencia. - Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia.

Deberá funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

Art.-594. Señalización de emergencia. -Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local al que presten protección.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante letreros con texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA, según sea el caso y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los colores, señales, símbolos de seguridad como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las Normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

Art.-595. Ubicación de implementos. - La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

Art.-596. Disposiciones adicionales y soluciones alternativas. - En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

De igual manera, aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su Reglamento.

Art.-597. Diversidad de usos. - Cuando exista diversidad de usos en una misma edificación, siempre y cuando los usos sean compatibles, se aplicará a cada sector o uso las disposiciones pertinentes exigidas por el Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

Art.-598. Casos no previstos. - Los casos no previstos en esta Sección quedarán sujetos a las disposiciones que para el efecto dicte el Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

SECCIÓN 6. CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

Art.-599. Referencia a normas específicas. - Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

a) El Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN, en abril de 1977 y aprobado por acuerdo Ministerial No. 592, del 7 de junio de 1977, del Ministerio de Industrias Comercio e Integración. Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000
b) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
c) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.
d) Cuando en los documentos indicados en los literales a), b), y c), no hubiese normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las 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 el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

CAPITULO III:
NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. EDIFICACIONES DE VIVIENDA.

Art.-600. Alcance. - Los artículos de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura, sin perjuicio de las disposiciones particulares o especiales que se señalan en el apartado edificaciones protegidas de este módulo.

Esta sección tiene por objeto suministrar las normas técnico-constructivas de obligado cumplimiento para edificación de vivienda en el Cantón, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes

Art.-601. Dimensiones útiles mínimas de los locales. -

Tabla 77. CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES

LOCAL	LADO MINIMO m	AREAS ÚTILES MINIMAS DE LOCALES m2

		VIVIENDAS DE 1 DORM	VIVIENDAS DE 2 DORM	VIVIENDAS DE 3 o más DORM
SALA – COMEDOR	2.70	13.00	13.00	16.00
COCINA	1.50	4.00	5.50	6.50
DORMITORIO PADRES	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 AREA UTIL MINIMA		28.50	38.00	49.00
LAVADO SECADO	1.3 0	3.00	3.00	3.00
DORMITORIO DE SERVICIO	2.00	6.00	6.00	6.00

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.72 m2. de superficie en dormitorio 1 y de 0.54m2. en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica.

Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior a 2.30 m., medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local.

En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.05 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

Art.-602. Local de cocina. - Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:	
Cocinas de un solo mesón:	0.90 m
Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30cm:	0.90 m
Cocinas de mesones enfrentados:	1.10m

Art.-603. Baños. - Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha. En el que se observará en lo pertinente las dimensiones mínimas establecidas en la presente ordenanza.

La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.56 m2 con un lado de dimensión mínima libre de 0.70 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

Las condiciones de ventilación e iluminación de estos locales estarán sujetas a lo estipulado en los Artículos referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación por medio de ductos, contemplados en la presente ordenanza.

Art.-604. Profundidad en locales de vivienda. - La profundidad de cualquier local no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.

En caso de integrarse dos o más locales, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

En locales de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Art.-605. Local de lavado y secado de ropa. - Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar, semicubierto o descubierto, cuya superficie útil no será menor a 3 m2. El lado menor tendrá 1.30 m. como mínimo.

El área de lavado y secado podrá integrarse a la cocina, siempre y cuando se prevea el equipamiento manual y automático con su correspondiente espacio de trabajo. En todo caso, se mantendrá el área de secado de 3 m2.

Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse técnicamente en función del tipo de equipo y el número de usuarios a atenderse, planificando y dotándose de este equipamiento en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

Art.-606. Puertas. - Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las siguientes dimensiones mínimas:

Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda:	0.96 x 2.03 m
Vano mínimo de puertas interiores:	0.86 x 2.03 m
Vano mínimo de puertas de baño:	0.76 x 2.03 m

Art.-607. Antepechos. -Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN pertinente.

Art.-608. Iluminación y ventilación de cocinas a través de áreas de servicio. - Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de por lo menos 9 m2., cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3.00 m.

Art.-609. Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos: en viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10m con ventilación mecánica; 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., en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.; en viviendas colectivas de hasta cinco 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 0.18 m2 libre de instalaciones.

Los Muros divisorios entre viviendas**,** sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:

Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco:	0.15 m
Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos:	0.12 m

Muros de hormigón armado: 0.10 m

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

Art.-610. Separación de espacios comunitarios. -No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

Art.-611. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas. - Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12.00 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 multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos 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 mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art.-612. Corredores o pasillos (referencia NTE INEN 2 247:2000). - Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0.90m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. de pasillo.

Art.-613. Escaleras. - En viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permitirán 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. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m.

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $60<(2ch+h)<64$, donde ch= contrahuella y h= huella. En este caso, la huella no será menor a 0.26 m.

La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2.10 m.; elementos como vigas y similares no pueden situarse bajo este nivel.

Art.-614. Estacionamientos. - Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva correspondiente con sujeción al Régimen del Suelo. Sus especificaciones y dimensiones se regirán a esta ordenanza.

Art.-615. Áreas de espacios comunales de uso general. - En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la

dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes, jardines, juegos infantiles, recreo y estacionamiento. Estos deberán localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúen equitativamente.

Art.-616. Elevadores y/o ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cinco plantas en adelante incluidos subsuelos.

Art.-617. Servicios colectivos. - En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de los servicios colectivos: sala comunal, vivienda de conserje, caseta de guardia, baño para personal de servicios, sitios para depósitos de basura y áreas recreativas se normarán de conformidad a los cuadros.

Art.-618. Normas de estructura. - Serán sismos resistentes calculados de acuerdo con lo señalado en esta ordenanza.

Para edificios de habitación que superen los tres pisos de altura, los entrepisos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el Norma Ecuatoriana de la Construcción-CEC- INEN pertinente.

En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos etc., toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Art.-619. Normas de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales. - Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas serán en todo caso centralizadas. Cada departamento deberá tener su medidor de agua propio, ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada célula de habitación. En casos especiales de propiedades en condominio y teniendo en cuenta criterios de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, se permitirá, en primera etapa, tener un solo medidor.

Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de pisos.

Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor.

Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda será:

Tabla 78. NORMAS DE INSTALACIONES SANITARIAS, ELÉCTRICAS Y ESPECIALES

Ambiente	Puntos de luz	Potencia (W)	Toma corriente	Potencia (W)	Observaciones
Sala	1	100	1	150	1 cada 6 m2.
Comedor	1	100	1	150	
Cocina	1	100	1 2	150 2400*	*2 electrodomésticos
Dormitorio	1	100	2	300	
Baños	1	100	1	150 2500*	*Ducha eléctrica
Vestíbulo	1	100	1	150	1 cada 6 m2.
TOTAL	6 puntos	600 W	9 puntos	5950 W	

Estará prevista la instalación de la red telefónica.

Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones y deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento para la prevención y control de la contaminación por ruido.

En todos los edificios en que la construcción esté sobre la línea de fábrica o adosada a los linderos laterales y posterior, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares, no podrán evacuarse hacia los terrenos adyacentes, debiendo por lo tanto orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias deberá canalizarse en todo su recorrido.

Art.-620. Protección contra incendios. - Las edificaciones para habitación cumplirán con todas las normas pertinentes referidas a Protección Contra Incendios de la presente ordenanza y, con las que el Cuerpo de Bomberos de Montúfar, exija en su caso.

Art.-621. Vivienda en edificaciones protegidas. - Toda intervención sobre edificaciones catalogadas o protegidas de las áreas históricas del Cantón Montúfar, cuyo destino incluya vivienda, se efectuará conforme a la presente Ordenanza vigente y a la Ordenanza Patrimonial y demás controles municipales.

No obstante, este tipo de edificaciones sean unifamiliares o multifamiliares se regirán además por las siguientes disposiciones:

Las unidades destinadas a vivienda no podrán estar ubicadas en sótanos de edificaciones protegidas;

Deben disponer del área útil indicada en las presentes Normas según el número de dormitorios.

Únicamente por razones de conservación de la tipología original del inmueble, se permitirá una tolerancia del (15 %) en no más de dos ambientes de la vivienda.

Disponer de las siguientes dependencias como mínimo: sala - comedor, cocina y baño completo independientes, un dormitorio; y, área de lavado y secado.

Los locales tendrán iluminación y ventilación directamente al exterior, a través de galerías, de patios interiores o de patios de aire y luz. También podrán iluminarse y ventilarse a través de tragaluz o claraboya con ventolera cenital a excepción de cocina.

Las cocinas pueden ventilar a patios de servicio.

Solamente los baños podrán disponer de ventilación mediante ductos o mecánica,

Ningún dormitorio, ni baño, será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier dependencia que no sea dormitorio.

La altura libre preexistente del piso al cielo raso o a la cara inferior de un elemento de soporte debe mantenerse inalterable, a no ser que supere los 4.50 m. libres en su punto más bajo en cubierta inclinada ó los 4.80 m. libres en cubierta plana, en cuyos casos podrá incluir un entrepiso o un altillo siempre que no comprometa estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés. En obras de reconstrucción u obra nueva, esta altura no será menor a 2.30 m., salvo que sea bajo cubierta inclinada sin cielo-raso horizontal, donde los puntos más bajos, incluyendo los elementos de soporte, podrán tener un mínimo libre de 2.05 m.

La incorporación de altillos será posible hasta el 40 % del área de cada vivienda como máximo, siempre y cuando las alturas libres resultantes cumplan con las alturas mínimas señaladas y no comprometan estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés.

Deben disponer de instalaciones eléctricas de luz y fuerza debidamente canalizadas, con su correspondiente tablero de distribución; de agua potable y desagües conectados a sus acometidas; así como de toma canalizada de teléfono.

SECCIÓN 2. EDIFICIOS DE COMERCIOS.

Art.-622. Alcance. - Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente ordenanza.

Art.-623. Circulaciones interiores y galerías. - Para los edificios de comercios se considerarán las disposiciones de la presente ordenanza.

En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados.

Art.-624. Dimensiones de puertas. - Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de comercio:

Altura mínima: 2.05 m.

Anchos mínimos:

a) Acceso a comercios individuales: 0.90 m.
b) Comunicación entre ambientes de comercio: 0.90 m.
c) Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN pertinente.

Art.-625. Mezzanines. - Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art.-626. Ventilación en edificaciones comerciales. - La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien 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 comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en esta ordenanza.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Art.-627. Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios comerciales podrán ventilarse 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.-628. Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Art.-629. Locales de comercio de productos alimenticios. - Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la ordenanza, se sujetarán a los siguientes requisitos:

Serán independientes de todo local destinado a la habitación.

a) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
b) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos.
c) Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
d) Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
e) Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

Art.-630. Servicios colectivos. - Se cumplirá con lo estipulado esta normativa, para lo que se relacionará el área útil de construcción de comercios, a razón de un departamento por cada 50 m2. de comercios o fracción mayor de 25 m2.

Art.-631. Servicios sanitarios en comercios. - Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m2 de área útil de local comercial y uno adicional por cada 500 m2. de local o fracción mayor al 50%.

En centros comerciales para locales menores a 50 m2., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art.-632. Cristales y espejos. -

En comercios los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art.-633. Servicio médico de emergencia. - Todo comercio con área útil de más de 1.000 m2. deberá tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m2.

Art.-634. Estacionamientos en comercios. - El número de puestos de estacionamiento por área útil de comercios se calculará de acuerdo con lo especificado en la presente ordenanza.

SECCION 3. EDIFCIOS DE OFICINAS.

Art.-635. Alcance. - Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección a más de las que se indicarán en la presente ordenanza.

Art.-636. Circulaciones interiores y galerías. - Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del presente documento.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Art.-637. Dimensiones de puertas. - Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:

- Altura mínima: 2.05 m.

- Anchos mínimos:

a) Acceso a oficinas: 0.90 m.
b) Comunicación entre ambientes: 0.80 m.
c) Baños: 0.80 m.

Art.-638. Mezzanines. - Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art.-639. Ventilación en edificios de oficinas. - La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien 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 de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos.

Art.-640. Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse 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.-641. Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

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.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.

Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art.-642. Servicios colectivos. - Se cumplirá con lo estipulado en la presente ordenanza para lo que se relacionará el área útil de construcción de oficinas, a razón de un departamento por cada 50 m2. de oficinas o fracción mayor de 30 m2.

Art.-643. Servicios sanitarios en oficinas. - Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m2. de área útil de local comercial u oficina y uno adicional por cada 500 m2. de local o fracción mayor al 50%.

En centros comerciales, para locales menores a 50 m2., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art.-644. Cristales y espejos. - En oficinas los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50

m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art.-645. Estacionamientos en oficinas. - El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo a lo especificado en la presente ordenanza.

Art.-646. Protección contra incendios. - Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes de la presente ordenanza; y, con las que el Cuerpo de Bomberos de Montúfar, exija en su caso.

SECCION 4. CENTROS DE DIVERSIÓN.

Art.-647. Alcance. - Los edificios destinados a centros de diversión de conformidad con lo dispuesto en la presente norma:

a) Del USO Y OCUPACION: cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Art.-648. Capacidad. - Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

a) Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
b) Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
c) Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
d) Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
e) Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

Art.-649. Disposiciones particulares. - Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en el presente documento.

Art.-650. Disposiciones específicas. -

Los Centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

a) Dispondrán de ventilación directa al exterior.
b) Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
c) Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en el Reglamento Nacional de Control del Ruido.
d) Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y de un inodoro y un lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.
e) Cumplirán con las normas pertinentes del presente documento, referida a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos de Montúfar exija en su caso.

SECCION 5. EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO.

Art.-651. Alcance. - Se considerarán alojamientos hoteleros a los dedicados de modo profesional y habitual, mediante precio, a proporcionar habitación a las personas con o sin otros servicios complementarios.

Los alojamientos hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

a) Establecimientos hoteleros:

a.1 Hoteles:

Hotel

Hotel- residencia

Hotel- apartamento

a.2 Pensiones y hostales:

Hostales

Hostales- Residencias

Pensiones

a.3 Hosterías y Moteles:

Hosterías

Moteles

b) Establecimientos Extra-hoteleros:

Apartamentos Turístico

Campamentos de turismo o Campings.

Art.-652. Definiciones específicas. - El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas.

a) Establecimientos Hoteleros:

Hotel: Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

Estos pueden ser calificados como:

5 estrellas: Gran lujo y lujo

4 estrellas: Primera superior y primera turista 3 estrellas: Segunda

2 estrellas: Tercera

1 estrella: Cuarta

Hotel residencia: Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer además servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel apartamento: (Apart Hotel). Es todo establecimiento que presta al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla,

cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno.

Dispondrán de un mínimo de 30 apartamentos, y podrán contar con todos los servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.

Hostal: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 29, ni menor de 12 habitaciones.

Hostal residencia: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones, y un mínimo de 12.

Pensión: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 11, ni menor de 6 habitaciones.

Hostería: Es todo establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que este dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante precio se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.

Motel: Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio del Cantón Montúfar y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones, con baño completo, y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

b) Establecimientos extra-hoteleros:

Apartamentos Turísticos: Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual prestan el servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel.

Campamentos de turismo o campings: Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Art.-653. Vestíbulos. - Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los

establecimientos, Serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tener un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, lujo, primera superior, primera turista y segunda categoría: Se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, 1 por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.
b) El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público, y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art.-654. Pasillos. - El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo será de 2.10 m.; en los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m.; en los de segunda categoría se considerará mínimo 1.20 m.; y, en los de tercera y cuarta, 1.20 m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados los artículos referidos a “Circulaciones Interiores y Exteriores” y “Protección contra Incendios”, respectivamente.

Art.-655. Escaleras. - La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel.

a) En los establecimientos hoteleros de gran lujo deberá ser de 2.10 m. y lujo el ancho mínimo deberá ser de 1.80 m.
b) En los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m. como mínimo.
c) Para los de segunda y tercera categoría, se considerará como mínimo 1.20 m.
d) Para los de cuarta categoría, tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. en todas las plantas.

Se considerará además lo dispuesto en los artículos referentes a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art.-656. Dormitorios. - El dormitorio mínimo debe contener una cama matrimonial de 1.50 m. de ancho por 2.00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.80 m. (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m2 con un ancho de 0.60 m. La altura mínima útil de entrepisos será 2.45 m.

Contará además con un baño que incluye un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m. y a los laterales de mínimo 0.20 a cada lado y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0.80 m. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deberán contar con servicio de agua caliente. El establecimiento de alojamiento debe tener una reserva de agua mínima de 75 litros por habitante al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría debe existir por piso, una batería de baños colectivos diferenciados entre hombres y mujeres.

Art.-657. Cocinas. - Dispondrán de los elementos principales que habrá de estar en proporción a la capacidad del establecimiento:

a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista deberán contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientes, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será mínima el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría.
   Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
b) Para establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.
   Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente del 60% de la del comedor.

Art.-658. Comedores. - Los comedores tendrán ventilación al exterior o, en su defecto, contarán con dispositivos para la renovación del aire.

Dispondrán, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.

Los requerimientos de área para comedores dependerán de la categoría del establecimiento:

a) Para los establecimientos hoteleros gran lujo, de lujo se considerará un área mínima de 2.50 y 2.25 m2. por habitación.
b) Para los de categoría primera superior y turista, 2.00 m2. por cada habitación.
c) Para los de segunda categoría, 1.80 m2. por habitación.
d) Para los de tercera categoría, 1.60 m2. por habitación.
e) Y para los de cuarta categoría, 1.10 m2. por habitación.

Art.-659. Bares. - Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto.

En los establecimientos de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá instalarse en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Art.-660. Locales comerciales. - Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que no se obstruya el paso en los mismos, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores establecidas con lo especificado en la presente ordenanza.

Art.-661. Salones de usos múltiples. - Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas.

La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1.20 m2 por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Art.-662. Servicios sanitarios. - En los establecimientos clasificados en las categorías gran lujo y de lujo, primera superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Se instalará además un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida según lo especificado en la presente ordenanza.

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Art.-663. Iluminación y ventilación de locales. - Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art.-664. Dotación de agua. - Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro de mínimo 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros, en los demás.

Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención de agua caliente será a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Art.-665. Generador de emergencia. - En los establecimientos de gran lujo y de lujo contará una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera superior y turista y segunda categoría existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales y distritales.

Art.-666. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento por tipo de alojamiento situados dentro de núcleos urbanos; así como también fuera de ellos se calculará de acuerdo a lo especificado en la presente ordenanza.

El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior.

El estacionamiento cuando está fuera de las instalaciones, deberá estar situado lo más cercano posible de la entrada principal.

Art.-667. Tratamiento y eliminación de basuras. - La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de tal forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

En ningún caso será menor a 2.00 m2. con un lado mínimo de 1.00 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m3 por habitación.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, se contará con medios adecuados de almacenamiento, transporte y disposición final, mediante procedimientos eficaces, garantizando en todo caso que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

Art.-668. Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos. - Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular según las disposiciones y normativa del Ministerio de Turismo y de la Dirección de Protección Ambiental, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta ordenanza.

SECCION 6. SALA DE ESPECTÁCULOS.

Art.-669. Alcance. - Además de las normas señaladas en la presente ordenanza, cumplirán con las disposiciones de esta Sección los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, y otros locales de uso similar.

Art.-670. Capacidad. - De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro grupos:

a) Primer Grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
b) Segundo Grupo: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
c) Tercer Grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
d) Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.

Art.-671. Accesos y salidas. - En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16.00 m.

Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14.00 m. y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6.00 m. En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6.00 m., con salidas en sus dos extremos.

Los pasajes y patios especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Cuarta referida a Accesos y Salidas de la presente Normativa.

Art.-672. Puertas. -

a) Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunican sin interposición de gradas.
b) Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los de segunda categoría, dos puertas.
c) Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
d) Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
e) El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica a continuación:

Tabla 79. NÚMERO MÍNIMO DE SALIDAS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS.

NÚMERO DE ESPECTADORES EN CADA PISO	NÚMERO MÍNIMO DE SALIDAS	ANCHO MÍNIMO DE PUERTAS	
> o = 50 < 200	2	1.20	2.40
> o = 200 < 500	2	1.80	3.60
> o = 500 < 1000	3	1.80	5.40
> o =1000*	4	1.80	7.20
* Más una salida adicional de 1.20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.			

Se considera además lo establecido en el Capítulo III, Sección Cuarta, referente a Accesos y Salidas.

Art.-673. Puertas de emergencia. - Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, incluidas dentro de las normativas del artículo anterior y su cuadro.
b) Se las dispondrá en forma tal que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores).
c) Evitando la cercanía al escenario.
d) Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", deberá permanecer encendido mientras dure la función.
e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.

f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

Art.-674. Ventanas. - En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.

Art.-675. Corredores. - Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

a) El exceso se calculará 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) Prohíbase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %.
c) No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
d) Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
e) Los corredores aumentarán su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Art.-676. Corredores interiores. - Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 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.
e) No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3.00 m., en relación al nivel de piso de los mismos.
f) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.

Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en esta ordenanza.

Además, cumplirá con lo establecido en esta ordenanza, referente a Corredores y Pasillos.

Art.-677. 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 podrá tener un ancho menor a 1.50 m.
c) La huella mínima será de 0.30 m., y la contrahuella máxima de 0.17 m.
d) Cada tramo tendrá un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
e) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
f) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3.60 m., tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deberán 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) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será 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 podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
j) No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Art.-678. Altura libre. - La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3.00 m. como mínimo.

Art.-679. Ventilación. - El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7.00 m3., por espectador o asistente, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la permanente pureza del aire y renovación del mismo. Además, se tomará en cuenta lo establecido en el en la presente Ordenanza.

Art.-680. Condiciones acústicas. - Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán 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.-681. Iluminación de seguridad. - A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación 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.-682. 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 Sección.

Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Art.-683. 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.-684. 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 esta Sección.

Art.-685. 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.-686. Cálculo de isoptica 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, el 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.-687. 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 la misma, no podrá exceder a 30° y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Art.-688. Datos que deberá contener el proyecto. - Deberán anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

a) Ubicación y nivel 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 fila sucesiva.
b) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
c) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar la construcción de los mismos y,
d) La magnitud de la constante "k" empleada.

Art.-689. 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.-690. 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
d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

Art.-691. 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.-692. 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 la presente Ordenanza.
d) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente.

e) Los asientos serán plegables, salvo el 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.
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 del público y la obstrucción de la salida.

Art.-693. 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 material incombustible y dotadas 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.
e) La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

Art.-694. Taquillas. - Las taquillas para venta de boletos se localizarán en el 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.-695. Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a 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 a la relación indicada en los incisos a) y b) de este artículo.
e) Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza

Art.-696. 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 la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales incombustibles.
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.-697. Talleres y habitaciones para empleados. - Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art.-698. 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.-699. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento para salas de espectáculos se calculará de acuerdo a lo especificado en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por la presente Ordenanza.

Art.-700. Protección contra incendio. - Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes de la presente Ordenanza, a más de las que se especifican en el Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

Art.-701. Muros cortafuegos. - Las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art.-702. Depósitos subterráneos. - Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrán disponerse en el subsuelo ningún tipo de depósito de materiales, productos, maquinaria o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

SECCIÓN 7. EDIFICIOS PARA ESPECTACULOS DEPORTIVOS.

Art.-703. Alcance. - Para los efectos de la presente Ordenanza, se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y otros de uso semejante.

Art.-704. Graderíos. - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La altura máxima será de 0.45 m.
b) La profundidad mínima será de 0.70 m.
c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el la presente Ordenanza.
d) Si los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo será de 3.00 m.
e) El ancho mínimo por espectador será de 0.60 m.
f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos de la presente Ordenanza.
h) En caso de utilizar madera en los graderíos, éstos deberán ser de madera "dura" tratada (Condiciones de resistencia al fuego. Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo de resistencia debiendo tener un mínimo de 0.05 m.

Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán 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 excederá de 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Art.-705. Graderíos sobre terreno natural. - Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Art.-706. Circulaciones en el graderío. - Cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor de 1.20 m.
b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de los anchos reglamentarios de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Art.-707. Accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida en lugares de espectáculos deportivos. - Se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo de la presente Ordenanza, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a lugares de espectáculos públicos.

Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso.

Para cumplir con el planteamiento anterior será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas de público, y la obstrucción de la salida.

Art.-708. Taquillas. - Las taquillas tendrán como mínimo 1.50 m. de ancho, y una altura mínima de 2.05 m.; se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores, y tendrá como mínimo dos boleterías.

Art.-709. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento para los edificios para espectáculos públicos, se calculará de acuerdo a lo especificado en en la presente Ordenanza

Art.-710. Servicios sanitarios. - Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior, aun cuando estuviese la puerta abierta.
b) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
c) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
d) En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua purificada.

Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.

Art.-711. Servicio médico de emergencia. - Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios con un área mínima de 36 m2.

Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1.80 m. como mínimo.

Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Art.-712. Protecciones especiales. - Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de acuerdo al espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a los espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo.

Art.-713. Protección contra incendio. - Todas las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles, y se sujetarán a las disposiciones de prevención contra Incendios para Locales de Concentración de Público, del Cuerpo de Bomberos de Montúfar.

Art.-714. 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 esta Sección, y con las demás de la presente Ordenanza que fueren pertinentes.

SECCIÓN 8. IMPLANTACION INDUSTRIAL.

Art.-715. Alcance. - Todas las edificaciones en que se llevan a cabo operaciones de producción industrial tipo I, II, III, IV, así como las que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos que signifiquen algún tipo de riesgo, cumplirán con las disposiciones de la presente Sección, con las demás de esta ordenanza que les fueren aplicables y las normativas establecidas en la presente Ordenanza

Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial. Las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por la presente Ordenanza.

Art.-716. Localización. - Las edificaciones que trata el artículo anterior, se localizarán de acuerdo a lo que dispone la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cumplirán con todas las normas pertinentes de la presente Ordenanza

Art.-717. Conjuntos o parques industriales. - Los conjuntos o urbanizaciones industriales se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe favorable por parte de la Dirección de Protección Ambiental del GAD Municipal De Montúfar.

Art.-718. Iluminación. - Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial 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 el tipo de faena o actividad a desarrollar, y puede variar entre 300 y 5000 luxes.

Art.-719. Ventilación. - La ventilación de locales habitables en edificios de carácter industrial podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien 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 industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas "o explosivas", no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas. En casos en que se justifique, podrán construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, con el propósito de producir una ventilación o iluminación auxiliar del local que lo requiera.

Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control, de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previamente a su salida al ambiente externo.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m3 por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m3 por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos de que existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán instalar sistemas para interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Art.-720. Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- 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.
- Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado en la presente ordenanza.
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art.-721. Temperatura. - En los locales cerrados de trabajo se deberá mantener una temperatura que no exceda de los 28° C, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Art.-722. Prevención y control de la contaminación por ruidos. - Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión, y, finalmente; en su propagación en los locales de trabajo, de acuerdo a la Normas INEN y la presente Ordenanza.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán 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.-723. Requisitos complementarios y prohibiciones. -

a) Las industrias, equipamientos anexos, y aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, el informe ambiental emitido por la Dirección de Protección Ambiental, respecto de las soluciones técnicas propuestas y previstas por el proyecto, a través de un Estudio de Impacto y Plan de Manejo Ambiental, para prevenir y controlar todo tipo de contaminación (descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, vibración, etcétera) y riesgos ambientales inherentes a sus actividades (derrames, fugas, explosiones, incendios, intoxicaciones, etc.) Para los casos de modificaciones o remodelaciones de establecimientos existentes, los proponentes deberán presentar una Auditoría Ambiental (o el Diagnóstico Ambiental de la situación actual) conjuntamente con la propuesta del Plan de Manejo Ambiental.

b) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
c) Las fábricas de productos alimenticios, elevarán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 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.
d) 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.
e) 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 implementar 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.
f) 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.-724. Prevención contra incendios. - Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos de Montúfar, para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes; las normas de seguridad e higiene industrial de conformidad presente Ordenanza. Además, observarán:

a) Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros corta-fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
b) En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables,

explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.

c) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.

d) Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deberán contar con muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deberán instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no podrán situarse 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, y situados a distancia mínima de 6.00 m. de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por medio de tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN pertinente, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos de Cantón Montufar.

f) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.

g) No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o al lado de sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.

h) Todo establecimiento industrial deberá contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.

i) El área de construcción en el caso de industrias cuya clasificación corresponda a alto impacto (II3) no podrá exceder de 3.000 m2 en cada nave.

j) Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:

Ninguna parte o zona del establecimiento deberá estar alejada de una salida al exterior y dicha distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.

Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 m.

Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no deberán considerarse como salidas de emergencia.

Las salidas deberán estar señaladas e iluminadas.

El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones.

Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.

Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24.00 m. de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de emergencia.

Art.-725. Servicios sanitarios. - Los establecimientos industriales deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada sexo.

Tabla 80. 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 limpio: 1 por cada 20	Idem
	Trabajos sucios: 1 por cada 10	Idem
Duchas	En función del tipo de trabajo	Idem
Canceles	1 por trabajador	Idem

Art.-726. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento, para edificios industriales, se calculará de acuerdo a lo especificado en la presente Ordenanza.

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública:

El área de maniobras para el patio de carga y descarga deberá cumplir con un radio de giro mínimo de 12.20 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12.20 y de 13.72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15.25 m.

Art.-727. Primeros auxilios. - Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 m2.

SECCION 9.- NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES.

Art.-728. Normas específicas. - Los establecimientos destinados a mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

a) En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
b) Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
c) Pisos: En el área de trabajo el piso será de hormigón o similar, puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
d) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.
e) Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
f) Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.
g) Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.
h) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.
i) Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

Tabla 81. ÍNDICES MÍNIMOS DE CÁLCULO

Lavadoras:	Mayor a 30 m2 de área de trabajo
Lubricadoras: Mecánica automotriz liviana:	Mayor a 30 m2 de área de trabajo 20 m2 por vehículo.
Mecánica automotriz semi-pesada:	30 m2 por vehículo.
Mecánica automotriz pesada:	40 m2 por vehículo.
Taller automotriz:	50 m2 de área de trabajo
Mecánica general	50 m2 de área de trabajo
Electricidad automotriz	50 m2 de área de trabajo
Vidriería automotriz	50 m2 de área de trabajo
Mecánica de motos	50 m2 de área de trabajo

Pintura automotriz	50 m2 de área de trabajo
Chapistería	50 m2 de área de trabajo
Mecánica eléctrica	15 m2 de área de trabajo
Fibra de vidrio	15 m2 de área de trabajo
Refrigeración	15 m2 de área de trabajo
Mecánica de bicicletas	15 m2 de área de trabajo
Mecánica de precisión	15 m2 de área de trabajo

j) Las Áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

Cambios de aceite: De 20 a 50 m2 de área útil de local Vulcanizadora artesanal:
De 20 a 50 m2 de área útil de local Vulcanizadora industrial:
Mayor a 50 m2 de área útil de local

k) Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 m2.

l) Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite además cumplirán en lo pertinente, lo especificado en la presente Normativa

m) Las mecánicas cumplirán con los literales a), b), c), d), e), g), h), i) y k).

SECCIÓN 10. NORMAS DE ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.

Art.-729. Objeto. - La presente normativa tiene por objeto regular en el Cantón Montúfar, los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

Art.-730. Alcance. -Los establecimientos autorizados a operar en el país, en el campo de 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 a las Leyes, Normas de Hidrocarburos.

Art.-731. Procedimiento. - Se desarrollará el siguiente procedimiento:

a) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
b) Aprobación de planos.
c) Permiso de construcción;

d) Permiso de habitabilidad;
e) Informe Ambiental de conformidad a la presente Ordenanza.

Art.-732. Clasificación de los establecimientos. - Para la aplicación de esta normativa, los establecimientos a que se refiere el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías:

Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.

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 que se presten a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Art.-733. De las condiciones del terreno. - Los terrenos situados en zonas urbanas y suburbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos ubicados en áreas urbanas:

a) Gasolineras:

Frente mínimo del terreno: 30 m.

Área mínima del terreno: 750 m2.

b) Estaciones de servicio:

Frente mínimo del terreno: 30 m.

Área mínima del terreno: 1000 m2.

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías arteriales principales requerirán carriles de desaceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas.

Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas suburbanas:

a) Gasolineras:

Frente mínimo: 50.00 m

Fondo mínimo: 30.00 m

Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según la presente Ordenanza.

b) Estaciones de servicio

Frente mínimo: 50.00 m

Fondo mínimo: 40.00 m

Línea de fábrica o construcción: conforme derecho de vía según la presente Ordenanza.

Art.-734. Distancias mínimas de localización para gasolineras o estaciones de servicio. -

a) En el Cantón Montúfar el radio a partir del cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde el centro geométrico de los lotes respectivos.
b) En el Cantón Montúfar deberá existir una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras.
c) A 200 m. de edificios en construcción o proyecto aprobado por el GAD MUNICIPAL DE MONTÚFAR, destinados para establecimientos educativos, hospitalarios, plaza de toros, coliseos, estadios, mercados, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.
d) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión.
e) A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
f) 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.
g) En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas deberá cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
h) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
i) A 1.000 m. a la redonda de plantas envasadoras y a 500 m. de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio del Cantón Montúfar.
j) A 1000 m. de distancia de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación y no se podrán ubicar dentro de las franjas de seguridad este y oeste de 400 m. de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación del Régimen del Suelo vigente.

k) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del Centro Histórico con excepción del Centro de Movilidad.
l) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho, de conformidad con la presente Ordenanza.

Para establecimientos nuevos relacionados con los literales c) e i) se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

Art.-735. Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. - En relación con la circulación y los accesos se observarán 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 serán de 5.00 m. como mínimo y 8.00 m. como máximo.

En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de doce (12) metros y máximo de quince (15) metros, en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos.

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, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberán construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por la presente ordenanza, a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona 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 será de 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y de 6 m. para los demás vehículos.
   Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a 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) En los casos en los que una gasolinera o estación de servicios se vaya a construir sobre rellenos, éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá de un estudio de suelos que se presentará para el permiso de construcción.
h) La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores.

Deberá tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones.

i) En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán avisos de advertencia y señalizaciones en lugares visibles, tantos como fueren necesarios.
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 de atención a los usuarios.

Art.-736. Islas de surtidores. - En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

a) Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
b) Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. contados a partir de la línea de fábrica, y a 10.00 m. de los linderos del terreno.
c) Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y a 3.00 m. del área para tanques.
d) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6.00 m. y de 8.00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.
e) Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deberán ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las normas de diseño de gasolineras. De preferencia estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.

   Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4.20 m., medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Art.-737. Características de los tanques de almacenamiento. - Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

a) Los tanques serán subterráneos podrán ser de fibra de vidrio o planchas metálicas y debidamente protegidos contra la corrosión.
   Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como de las sobrecargas que deben soportar.
   Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4.00 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm. para tanques de entre cinco y diez mil galones.
   Serán enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena.
   El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.
b) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.
c) El borde superior de los tanques quedará 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. En casos especiales cuando se demuestre que el diseño de los tanques puede soportar cargas producidas por el tránsito, se podrá autorizar su instalación, sin necesidad de ajustarse a las normas antes descritas.
d) Si el caso lo requiere de acuerdo a 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.
e) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo.
f) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00 m. como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.
g) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero 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 totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.).

El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm. introducidos en el mismo.

a) 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.-738. Instalación de bocas para llenados. - Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

a) Las plataformas de descarga de autotanques deberán 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 propias 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 deberán estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:

Azul: Gasolina Extra

Blanco: Gasolina Super

Amarillo: Diesel 1 y 2

d) Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

Art.-739. Redes de drenaje. - Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 mm., y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 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 conectará a la red pública municipal; o en su defecto, se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.

d) Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.

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.-740. 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:

American Petroleum Institute API. USA.

- ANSI B31.4 “Liquid Petroleum Transportation Bipine System”
- 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 (Poliester reforzado con fibra de vidrio).

Art.-741. 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 largo 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-metálica 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.

Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.

d) 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.
e) Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de brakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.

El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edifico, protegido por un panel de hierro.

f) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.
g) Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.
h) Las lámparas utilizadas para iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 m. de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.
i) Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.

Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas, de la Empresa Eléctrica del Norte (EMELNORTE), del National Electric CODE (USA), y American Petroleum Institute API (USA).

Art.-742. Servicios. - Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de gasolinas, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

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).

Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

b) Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesto por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.
c) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
d) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
e) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.
f) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
g) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta 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.-743. Lavado y lubricación. - 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) Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en la presente ordenanza y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.

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 lavado 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.
f) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
g) Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m. de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.

Art.-744. Protección ambiental. -

a) Deberán cumplir las disposiciones ambientales incluidas en la presente ordenanza y por la Dirección de Protección Ambiental.
b) Informe favorable de Dirección de Protección Ambiental.
c) 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.
d) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadoras que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
e) 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.
f) 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 servicio.
g) 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.-745. De las normas de seguridad. -Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente ordenanza.

a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:

- Fecha de construcción
- Constructor
- Espesor de la plancha

- 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 del mismo.

Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultra sonido 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.

e) 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 la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Protección Ambiental sobre la disposición final de dicho tanque.
f) 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.
g) 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.

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 del mismo, 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.

h) Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera, una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
i) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.

j) 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 ser a prueba de explosión y mantenerse en buen estado.
k) 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 control.
l) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diesel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en los presentes artículos de esta Ordenanza. 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.
m) 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 por tales 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.
n) 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 el 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.
o) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
p) En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente Ordenanza y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
q) Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al 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.
r) 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.
s) 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.

t) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
u) 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.
v) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Art.-746. Del 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).
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.
d) El GAD Municipal de Montufar ejercerán las correspondientes acciones y coordinaciones necesarias tendientes a hacer cumplir las normas que constan en esta ordenanza.

Art.-747. 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 los presentes artículos de esta ordenanza, que determina las distancias mínimas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio. Para la presente Ordenanza 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, alcantarillas.

b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. 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 perimetral 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 los 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: PROHIBIDO FUMAR

PELIGRO GAS INFLAMABLE

PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

l) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m2.

Art.-748. Depósitos de distribución de GLP. -

a) Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, etc.

b) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.

c) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
d) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno.
e) En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

PROHIBIDO FUMAR

PELIGRO GAS INFLAMABLE

PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

f) 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.
g) Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

SECCIÓN 11. ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS.

Art.-749. Clasificación de estacionamientos según tipo de vehículos. - Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

- Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semirremolque o remolque.

Los sistemas de estacionamiento de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

- Estacionamientos dentro del lote para la vivienda
- Estacionamiento en la vía pública

- Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios)

Art.-750. Estacionamientos en la vía pública. -Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías, mencionados en la presente Ordenanza.

Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo 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 esta a la otra acera.

En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art.-751. Alcance de las normas para edificios de estacionamiento. -Las disposiciones de esta Sección y las demás pertinentes de la presente ordenanza, afectarán a todo tipo de edificación en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de estos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN pertinente

Los lugares destinados al estacionamiento deben estar señalizados horizontal y verticalmente con el símbolo de Personas con Discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN pertinente.

Art.-752. Entradas y salidas. -Los estacionamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Zona de transición: Todas las edificaciones que por su ubicación no estén afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán 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 mayor al 10%.

b) Número de carriles: Los carriles para entrada o salida de vehículos serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 40 puestos.

c) Ancho mínimo de carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 m., perfectamente señalizado.

d) Señal de alarma-luz: Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma-luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.

e) No podrá destinarse para accesos de estacionamientos más del 30% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 15 m de frente, en los que se podrá destinar hasta el 40% del mismo.

Art.-753. Circulaciones para vehículos. -Los edificios que dispongan de parqueamientos cumplirán los siguientes requisitos:

a) Circulaciones vehiculares:

- Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2.50 m. en las rectas, y de 3.50 m. en las curvas.
- Casos Especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar respectiva la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.
- El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior.
- Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 9%.
- Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0.30 x 0.15 m. sin aristas vivas.
- Altura Máxima de Edificación con Rampas: Las edificaciones de estacionamientos no podrán exceder los 7 (siete) pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

b) Dimensiones para rampas helicoidales:

Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior).	7.50 m
Ancho mínimo del carril interior	3.50 m
Ancho mínimo del carril exterior:	3.20 m
Sobre-elevación máxima:	0.1 m/m

Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0.15 m.

Anchura mínima de aceras laterales: 0.30 m. en recta y 0.50 m. en curvas

En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los automóviles es conveniente que se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Art.-754. 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 del mismo.
- Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0.15 m. de alto, a una distancia mínima de 1.20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

Art.-755. Circulaciones peatonales. -En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores, los mismos que deben cumplir las siguientes normas:

- Cuando el edificio de estacionamientos tenga más de tres plantas, incluyendo la planta baja, deberá instalarse ascensores y, su número y capacidad se determinará según las disposiciones pertinentes de la presente Ordenanza.
- Las escaleras cumplirán con lo indicado en la presente Ordenanza.

Art.-756. Áreas de espera. - Los edificios de estacionamiento tendrán áreas de espera cubiertas ubicadas a cada lado de los carriles, las que deberán tener una longitud mínima de 6.00 m., y un ancho no menor de 1.20 m., el piso terminado estará elevado 0.15 m. sobre el nivel de los carriles.

Art.-757. Casetas de cobro y control. -En los estacionamientos habrá caseta(s) de control, junto a los accesos vehiculares, con una superficie mínima de 3.00 m2., área en la que deberá incorporarse un aseo (medio baño).

Art.-758. Altura libre mínima. -Las construcciones para estacionamientos públicos tendrán una altura libre mínima de 2.30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara

inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura será de 2.20 m.

Art.-759. Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento. - Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Tabla 82. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO

Estacionamiento	A	B	C
En 45°	3.40	5.00	3.30
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.-760. 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:

Anchos mínimos de puestos de estacionamiento.

Lugar de emplazamiento Para automóviles livianos

- Abierto por todos los lados o contra un obstáculo 4.80m. x 2.30 m.
- Con pared en uno de los lados 4.80m. x 2.50 m.
- Con pared en ambos lados (caja) 4.80 m. x 2.80 m.

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

Ancho:3.50 m. = Área de transferencia: 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m

Largo: 4.80 m.

Art.-761. Normas relativas a estacionamientos para vehículos pesados. - Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados.

Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho del 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 83. DIMENSIONES PARA ESTACIONAMIENTO POR TIPO DE VEHICULOS PESADOS (en metros)

TIPO	INCLINACIÓN														
DE	90			60			45			30			PARALELO		
VEHICULO	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	L	A	C
PESADO	3.0	10.0	8.0	5.50	10.15	8.00	4.20	9.20	6.0	6.2	7.60	6.0	12.0	3.0	6.0
TIPO A	3.0	18.0	12.0	3.50	17.00	12.0	4.20	14.85	9.0	6.2	11.7	9.0	22.0	3.0	9.0
TIPO B	3.0	14.0	12.0	3.50	13.60	12.0	4.20	12.00	9.0	6.2	9.65	9.0	17.0	3.0	9.0

TIPO A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes

TIPO B: Tracto-camiones, semi-remolques y remolques

A = ancho, L = Largo y C = carril de circulación

Art.-762. Colocación de vehículos en fila. - En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Art.-763. Protecciones. - Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art.-764. Señalización. -Se adoptará la 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 control
d) Sentido de circulaciones y rampas
e) Pasos peatonales
f) Divisiones entre puestos de estacionamiento
g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes

h) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art.-765. Ventilación. -La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.
b) Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso "a)", la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos, con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.

El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, juntamente con los planos generales de la edificación.

La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma descrita en el cuadro siguiente:

Iluminación en estacionamientos

Áreas	Iluminación (lux)
Corredores de circulación	90 - 160
Aparcamiento de Vehículos	30 - 100
Acceso	500 - 1000

Art.-766. Protección frente a robos y actos de violencia. - Deberá preverse una adecuada iluminación, conforme las medidas señaladas en el artículo anterior.

Las cajas de escaleras serán visibles y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos dotados de ascensor, conviene equipar a éstos de controles que mantengan sus puertas abiertas hasta el momento en que el usuario pasa a su interior y presiona el botón correspondiente a la planta deseada.

Art.-767. Servicios sanitarios. - Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario, y vestuarios con ducha y canceles.
b) Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente, y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

Hasta los 100 puestos de estacionamiento: 1 inodoro, 2 urinario, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres.

Sobre los 100 puestos de estacionamiento, y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.

c) Se considerará además la localización de servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a la presente ordenanza.
d) Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.
Los estacionamientos de servicio privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta Sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos, casetas de control y servicios sanitarios.

Art.-768. Estacionamientos en terrenos baldíos. - Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta Sección.

Art.-769. Estacionamiento fuera del predio. - En edificaciones sujetas a reformas donde no se pudiera disponer parcial o totalmente de los estacionamientos exigidos por la norma, se podrá hacer o asegurar en otro predio, situado a una distancia no mayor a 300 m., medidos desde el acceso principal de la edificación.

Art.-770. Protección contra incendios. - Los locales de estacionamiento público o privado, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que existan edificios vecinos a una distancia mayor o igual a 6.00 m.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes, referida a Protección contra Incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos de Montúfar para cada caso en particular.

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirán íntegramente con materiales contra incendio.

Art.-771. Habitaciones en estacionamientos. -En estacionamientos de uso público no podrán disponerse más habitaciones que la destinada al cuidador. Esta habitación se construirá íntegramente con materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Art.-772. Áreas de reparaciones o estaciones de servicio. - Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deberán separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

ANEXOS

Anexo 1: Ajuste del Límite Urbano de la Cabecera Cantonal.

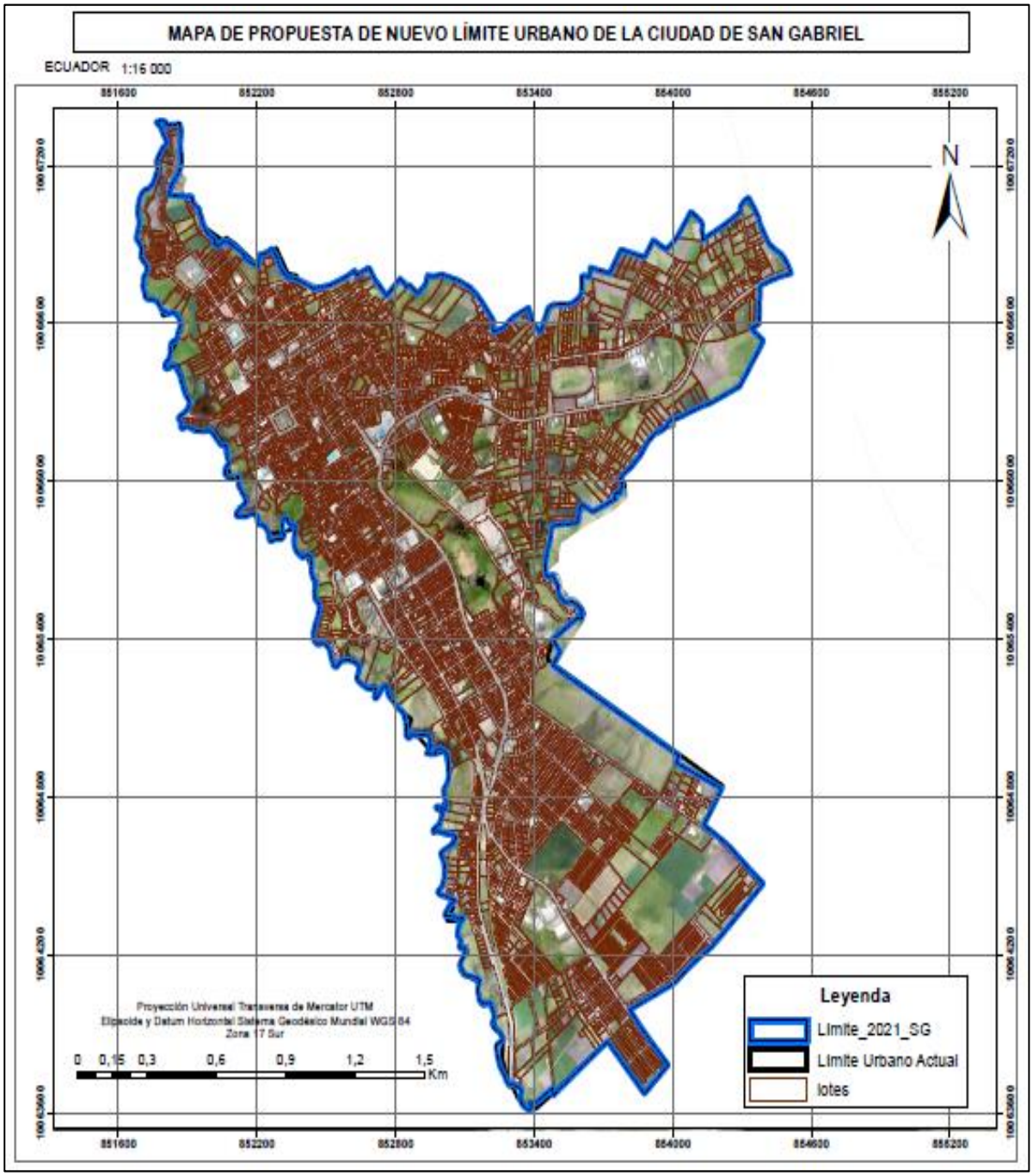


Tabla 84
Coordenadas límites urbanos ciudad de San Gabriel

Punto	Este	Norte
1	183855,28	10067341,61
2	183871,86	10067339,23
3	183881,26	10067329,26
4	183934,87	10067337,38
5	183941,65	10067301,51
6	183939,00	10067162,71
7	183900,19	10067108,98
8	183886,27	10067069,77

9	183981,96	10067060,93
10	183981,91	10067045,84
11	184010,51	10067008,81
12	184059,14	10066926,49
13	184120,87	10066885,12
14	184086,21	10066901,56
15	184101,85	10066892,36
16	184132,38	10066893,25
17	184224,40	10066839,00
18	184220,31	10066831,78
19	184278,86	10066798,12
20	184287,04	10066839,47
21	184318,05	10066847,88
22	184340,69	10066864,71
23	184368,30	10066819,28
24	184367,52	10066813,57
25	184405,01	10066750,88
26	184417,51	10066755,37
27	184445,77	10066748,36
28	184498,73	10066724,91
29	184518,16	10066711,76
30	184594,69	10066725,85
31	184692,67	10066776,60
32	184707,63	10066762,80
33	184761,76	10066791,71
34	184838,07	10066684,28
35	184895,09	10066748,88
36	184927,28	10066716,37
37	184936,74	10066724,73
38	184976,16	10066687,25
39	184993,67	10066703,52
40	185019,05	10066751,40
41	185040,08	10066749,87
42	185084,02	10066755,29
43	185141,23	10066737,81
44	185198,71	10066706,19
45	185285,09	10066597,52
46	185293,96	10066543,30
47	185342,92	10066562,13

48	185387,46	10066604,70
49	185446,57	10066632,98
50	185460,33	10066591,86
51	185506,33	10066533,82
52	185550,82	10066634,82
53	185593,97	10066645,96
54	185648,33	10066651,56
55	185679,77	10066680,16
56	185686,00	10066700,43
57	185685,23	10066758,08
58	185718,39	10066751,30
59	185723,40	10066789,18
60	185801,81	10066767,15
61	185854,72	10066855,71
62	185959,74	10066827,49
63	185998,48	10066885,42
64	186048,03	10066853,59
65	186099,07	10066905,90
66	186156,38	10066992,84
67	186171,40	10066983,18
68	186197,87	10066965,89
69	186205,07	10066951,75
70	186201,81	10066922,80
71	186208,22	10066906,31
72	186207,75	10066893,19
73	186227,41	10066906,17
74	186366,60	10066994,81
75	186382,53	10067031,40
76	186409,92	10067048,65
77	186451,36	10066974,99
78	186468,54	10066931,03
79	186496,47	10066879,00
80	186544,37	10066843,35
81	186567,31	10066812,39
82	186583,95	10066782,33
83	186527,35	10066765,63
84	186455,22	10066737,87
85	186448,79	10066573,43
86	186415,75	10066557,90

87	186466,85	10066511,94
88	186366,08	10066339,85
89	186080,06	10066212,56
90	186047,98	10066197,66
91	186009,73	10066174,30
92	185840,49	10065996,08
93	185859,68	10065975,63
94	185856,02	10065954,16
95	185851,38	10065938,09
96	185839,76	10065938,83
97	185820,17	10065926,73
98	185829,96	10065912,25
99	185727,25	10065862,18
100	185683,34	10065892,61
101	185658,20	10065820,10
102	185535,04	10065802,66
103	185555,70	10065622,09
104	185607,77	10065518,41
105	185682,56	10065482,54
106	185663,44	10065471,34
107	185621,87	10065443,02
108	185569,43	10065401,81
109	185548,26	10065356,31
110	185533,51	10065302,07
111	186102,12	10064940,32
112	186089,28	10064909,67
113	186284,50	10064811,74
114	186204,04	10064665,78
115	186459,14	10064444,34
116	185878,19	10063963,16
117	186048,71	10063756,22
118	185949,87	10063650,93
119	185789,98	10063849,41
120	185560,85	10063651,09
121	185554,75	10063673,35
122	185465,63	10063592,36
123	185412,26	10063619,32
124	185415,76	10063666,53
125	185357,64	10063697,92

126	185337,87	10063861,78
127	185284,58	10063908,40
128	185299,88	10063934,30
129	185289,59	10063997,93
130	185231,84	10064016,16
131	185239,85	10064082,19
132	185169,73	10064108,70
133	185151,38	10064145,68
134	185175,22	10064202,42
135	185150,42	10064207,30
136	185156,84	10064236,47
137	185170,36	10064324,14
138	185086,87	10064328,96
139	185125,65	10064388,49
140	185051,20	10064406,27
141	185068,33	10064561,48
142	185132,97	10064615,03
143	185039,87	10064640,78
144	185074,30	10064714,79
145	185046,03	10064740,44
146	185094,41	10064742,22
147	185087,97	10064786,43
148	185085,52	10064813,02
149	185106,92	10064878,86
150	185100,77	10064934,88
151	185077,37	10064953,80
152	185060,11	10064958,42
153	185032,75	10064937,27
154	185007,10	10064953,97
155	185005,50	10065011,93
156	184931,27	10064998,82
157	184906,82	10065100,27
158	184829,34	10065199,99
159	184788,25	10065157,02
160	184778,64	10065192,43
161	184712,35	10065220,22
162	184710,11	10065287,00
163	184648,98	10065301,07
164	184611,76	10065272,87

165	184581,51	10065350,25
166	184532,28	10065363,60
167	184528,86	10065532,35
168	184531,77	10065599,79
169	184494,15	10065700,61
170	184470,82	10065690,89
171	184436,53	10065740,45
172	184445,39	10065811,37
173	184392,99	10065838,78
174	184391,66	10065781,53
175	184375,25	10065756,02
176	184334,79	10065751,34
177	184327,15	10065781,65
178	184309,76	10065807,97
179	184283,00	10065816,63
180	184282,37	10065839,99
181	184269,48	10065855,56
182	184184,87	10065848,89
183	184224,57	10065892,35
184	184196,59	10065963,45
185	184199,04	10065995,23
186	184155,73	10065989,61
187	184135,44	10066018,35
188	184154,10	10066046,58
189	184146,03	10066079,41
190	184143,60	10066115,93
191	184081,36	10066169,56
192	184017,15	10066171,84
193	183954,29	10066180,50
194	183940,21	10066224,73
195	183963,66	10066242,75
196	183987,00	10066276,88
197	183967,77	10066307,60
198	183945,68	10066376,45
199	183922,49	10066416,54
200	183880,57	10066405,51
201	183898,25	10066455,18
202	183930,29	10066519,54
203	183933,02	10066608,03

204	183888,20	10066619,67
205	183852,01	10066651,94
206	183792,51	10066683,61
207	183785,81	10066728,03
208	183786,58	10066758,19
209	183803,97	10066792,90
210	183774,53	10066840,51
211	183777,50	10066867,41
212	183755,47	10066899,77
213	183766,34	10066956,39
214	183756,50	10067010,28
215	183769,09	10067046,00
216	183805,41	10067091,68
217	183848,61	10067161,99
218	183880,30	10067258,71
219	183867,32	10067303,41

Anexo 2: Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de Cristóbal Colón.

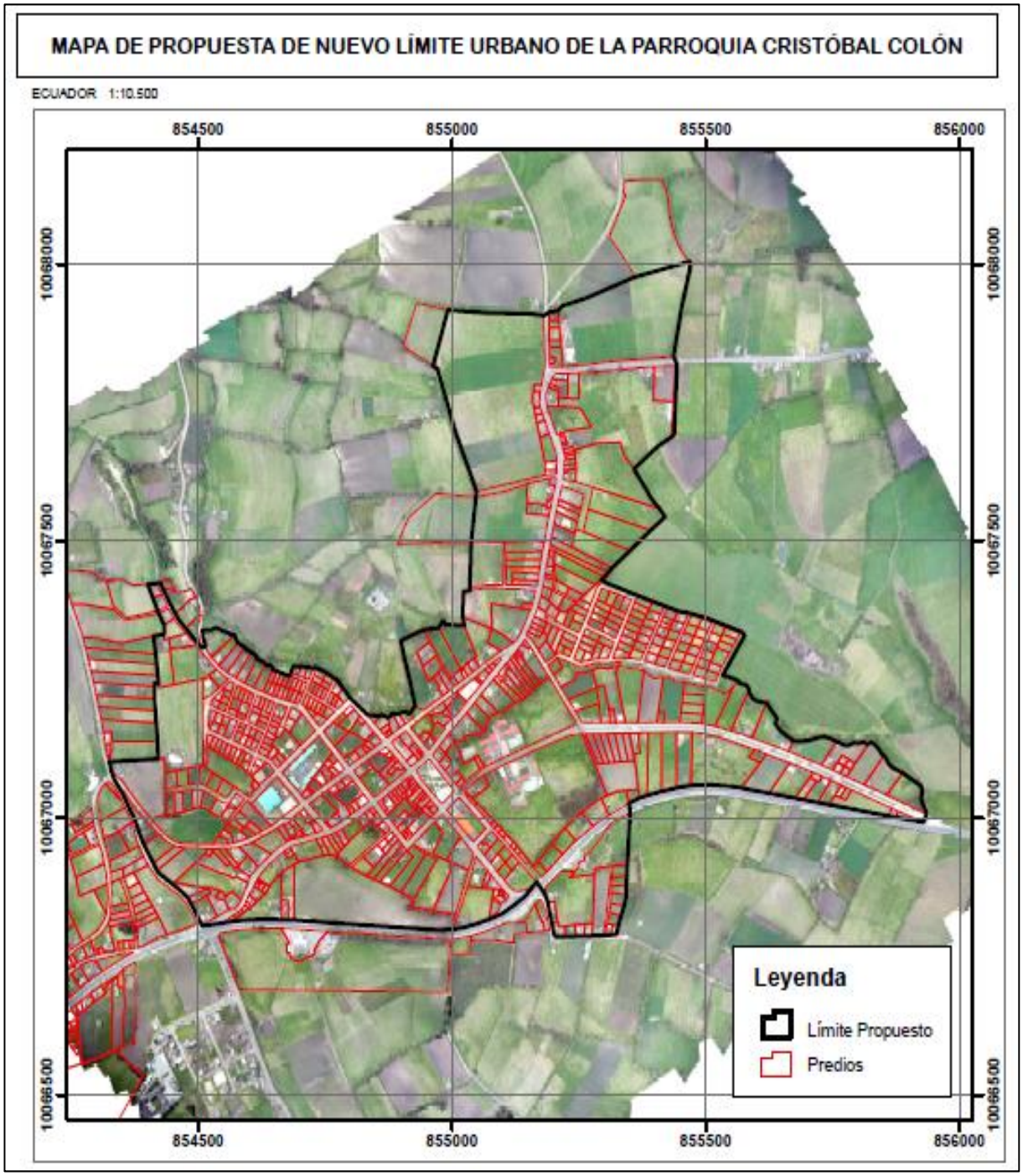


Tabla 85
Coordenadas límites urbanos parroquia Cristóbal Colón

Punto	Este	Norte
1	186583,95	10066782,33
2	186577,26	10066794,42
3	186567,98	10066811,18
4	186555,31	10066832,96
5	186519,60	10066862,30
6	186496,47	10066879,00
7	186476,40	10066916,38
8	186460,99	10066948,24
9	186451,36	10066974,99
10	186447,40	10066981,91
11	186440,49	10066993,97
12	186425,88	10067023,19
13	186417,71	10067035,87
14	186410,63	10067046,88
15	186405,12	10067060,64
16	186400,94	10067078,71
17	186497,41	10067084,25
18	186489,77	10067219,99
19	186498,17	10067219,93
20	186488,44	10067305,67
21	186509,24	10067308,51
22	186509,09	10067325,90
23	186477,41	10067398,73
24	186501,70	10067402,25
25	186540,52	10067332,04
26	186583,50	10067284,22
27	186591,06	10067287,34
28	186584,90	10067316,58
29	186611,05	10067321,36
30	186625,11	10067313,92
31	186647,60	10067307,81
32	186653,89	10067294,19
33	186710,37	10067253,63
34	186719,60	10067252,10
35	186722,57	10067244,82
36	186757,06	10067233,16
37	186764,01	10067251,31
38	186778,90	10067249,75
39	186779,46	10067251,14
40	186810,56	10067247,50
41	186850,22	10067225,83
42	186910,03	10067163,21
43	186934,04	10067159,95
44	186937,42	10067163,61
45	186950,15	10067157,79
46	186958,63	10067166,11
47	186985,21	10067168,34
48	186992,28	10067164,23
49	187003,92	10067177,98
50	186975,77	10067296,95
51	187020,26	10067316,12
52	187050,17	10067319,72
53	187063,25	10067325,23
54	187057,05	10067331,68
55	187061,30	10067332,01
56	187100,61	10067323,78
57	187099,09	10067385,30
58	187112,18	10067387,11
59	187039,61	10067792,15
60	187068,82	10067893,17
61	187257,90	10067882,93
62	187294,70	10067900,54
63	187546,44	10067980,43
64	187513,49	10067808,79
65	187520,55	10067794,56
66	187514,79	10067669,02
67	187435,19	10067606,14
68	187496,65	10067519,36
69	187369,94	10067405,69
70	187653,41	10067306,00
71	187610,01	10067233,31
72	187645,79	10067217,89
73	187669,86	10067190,99
74	187695,73	10067184,54
75	187713,49	10067145,49
76	187748,36	10067115,06
77	187809,63	10067122,75
78	187853,83	10067106,31
79	187893,18	10067109,23
80	187943,54	10067066,68
81	188000,24	10067033,08
82	188000,22	10067010,22
83	188011,83	10066983,27
84	188004,79	10066968,20
85	187425,26	10067003,10
86	187419,78	10066837,10
87	187399,44	10066766,28
88	187278,48	10066764,41
89	187264,77	10066824,38
90	187242,94	10066861,10
91	187176,36	10066804,62
92	187076,20	10066775,70
93	186752,73	10066793,01

Anexo 3: Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de Chitán de Navarretes

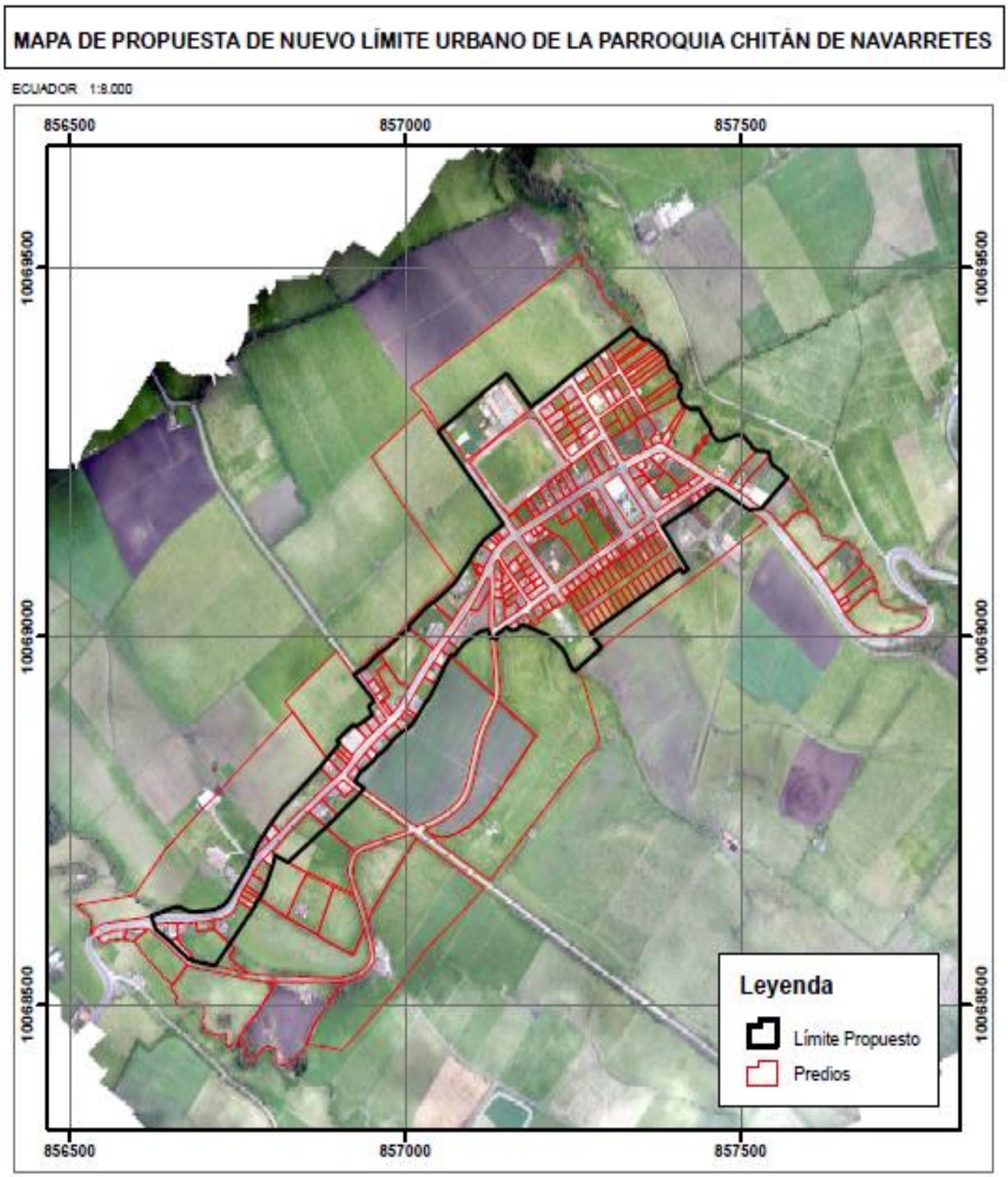


Tabla 86
Coordenadas límites urbanos parroquia Chitán de Navarretes

Punto	Este	Norte
1	188698,90	10068595,33
2	188739,09	10068607,58
3	188806,11	10068609,77
4	188846,18	10068669,76
5	188850,49	10068673,51
6	188979,75	10068828,93
7	188975,52	10068832,60
8	189000,41	10068854,82
9	189004,18	10068851,15
10	189029,02	10068867,65
11	189022,65	10068878,66
12	189031,20	10068886,52
13	189001,26	10068922,38
14	189084,32	10068984,44
15	189081,58	10068986,93
16	189223,93	10069126,43
17	189127,00	10069251,32
18	189228,15	10069329,70
19	189265,15	10069284,69
20	189415,73	10069392,17
21	189422,17	10069386,62
22	189425,31	10069380,96
23	189433,82	10069375,99
24	189445,65	10069370,37
25	189455,11	10069363,95
26	189468,42	10069348,43
27	189482,49	10069327,08
28	189489,36	10069313,91
29	189485,93	10069297,97
30	189492,81	10069286,87
31	189513,96	10069281,99
32	189532,74	10069251,35
33	189548,33	10069238,52
34	189575,67	10069246,56
35	189597,32	10069227,46
36	189619,05	10069223,23
37	189624,29	10069207,08
38	189637,59	10069197,70
39	189647,83	10069188,50
40	189609,35	10069146,34
41	189589,09	10069145,13
42	189542,56	10069174,69
43	189460,94	10069121,99
44	189499,39	10069064,53
45	189491,47	10069059,21
46	189487,57	10069065,34
47	189353,83	10068977,73
48	189370,11	10068958,63
49	189330,23	10068925,95
50	189288,56	10068975,86
51	189249,77	10068987,93
52	189229,46	10068986,64
53	189213,80	10068975,73
54	189213,81	10068969,75
55	189204,25	10068973,44
56	189202,17	10068982,57
57	189151,65	10068948,03
58	189146,39	10068949,16
59	189002,44	10068776,83
60	189016,22	10068767,90
61	188902,57	10068667,58
62	188883,22	10068676,37
63	188793,88	10068527,73
64	188753,44	10068537,87
65	188704,80	10068578,88

Anexo 4: Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de Fernández Salvador

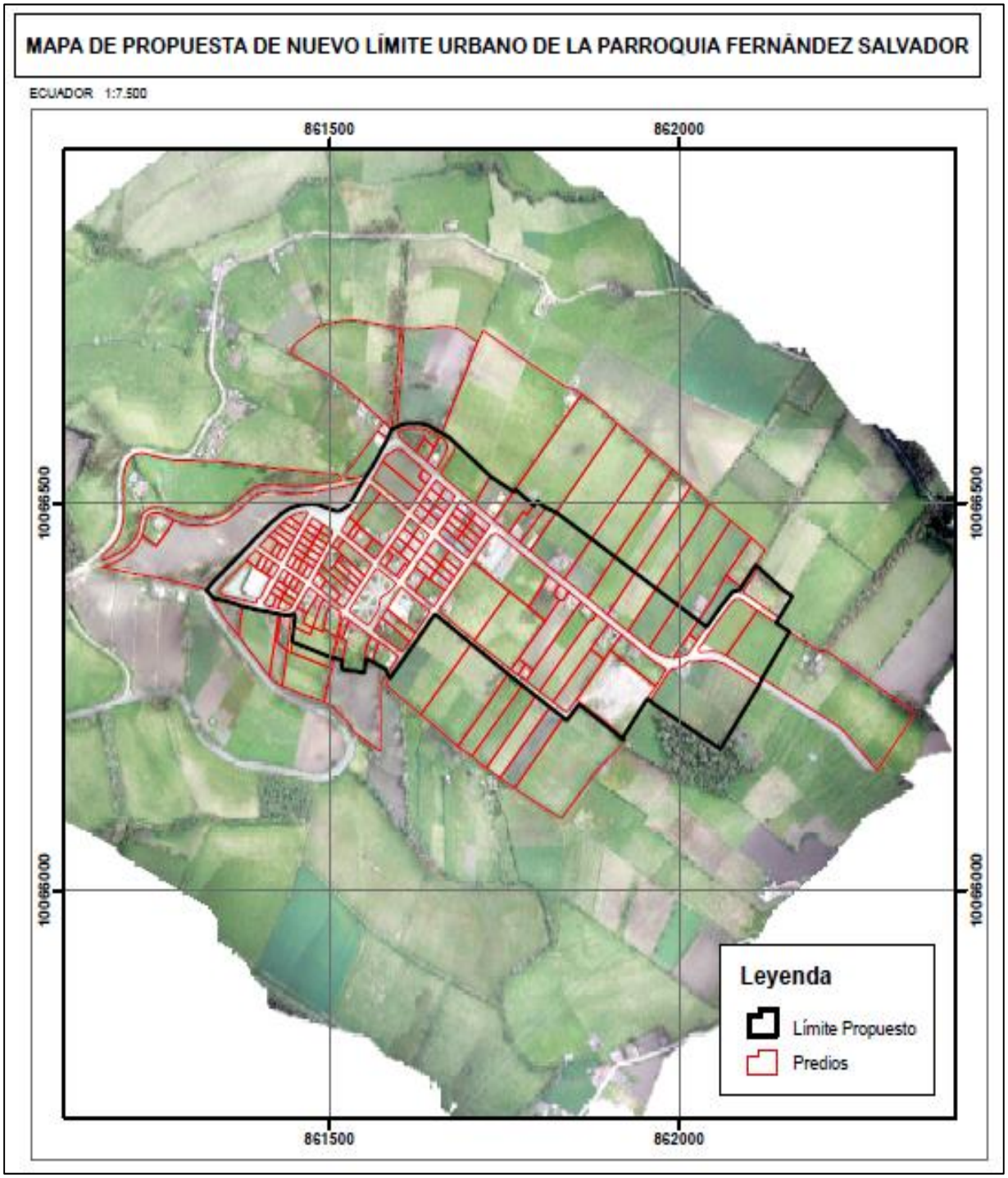


Tabla 87
Coordenadas límites urbanos parroquia Fernández Salvador

Punto	Este	Norte
1	193396,88	10066358,46
2	193477,12	10066433,93
3	193548,95	10066469,50
4	193601,81	10066468,56
5	193662,23	10066565,54
6	193705,19	10066572,64
7	193836,51	10066484,54
8	193838,92	10066487,60
9	193870,58	10066472,05
10	193865,63	10066467,13
11	194112,01	10066309,87
12	194151,36	10066355,84
13	194182,16	10066389,78
14	194234,53	10066349,23
15	194211,32	10066315,16
16	194230,59	10066303,51
17	194131,69	10066152,07
18	194027,06	10066217,27
19	193993,43	10066163,82
20	193929,89	10066210,11
21	193912,03	10066189,18
22	193724,47	10066325,94
23	193659,59	10066244,46
24	193653,17	10066255,41
25	193624,97	10066268,90
26	193622,25	10066251,29
27	193592,18	10066255,62
28	193591,62	10066267,65
29	193519,66	10066291,08
30	193523,75	10066324,13
31	193407,82	10066347,40

Anexo 5*:* Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de Piartal

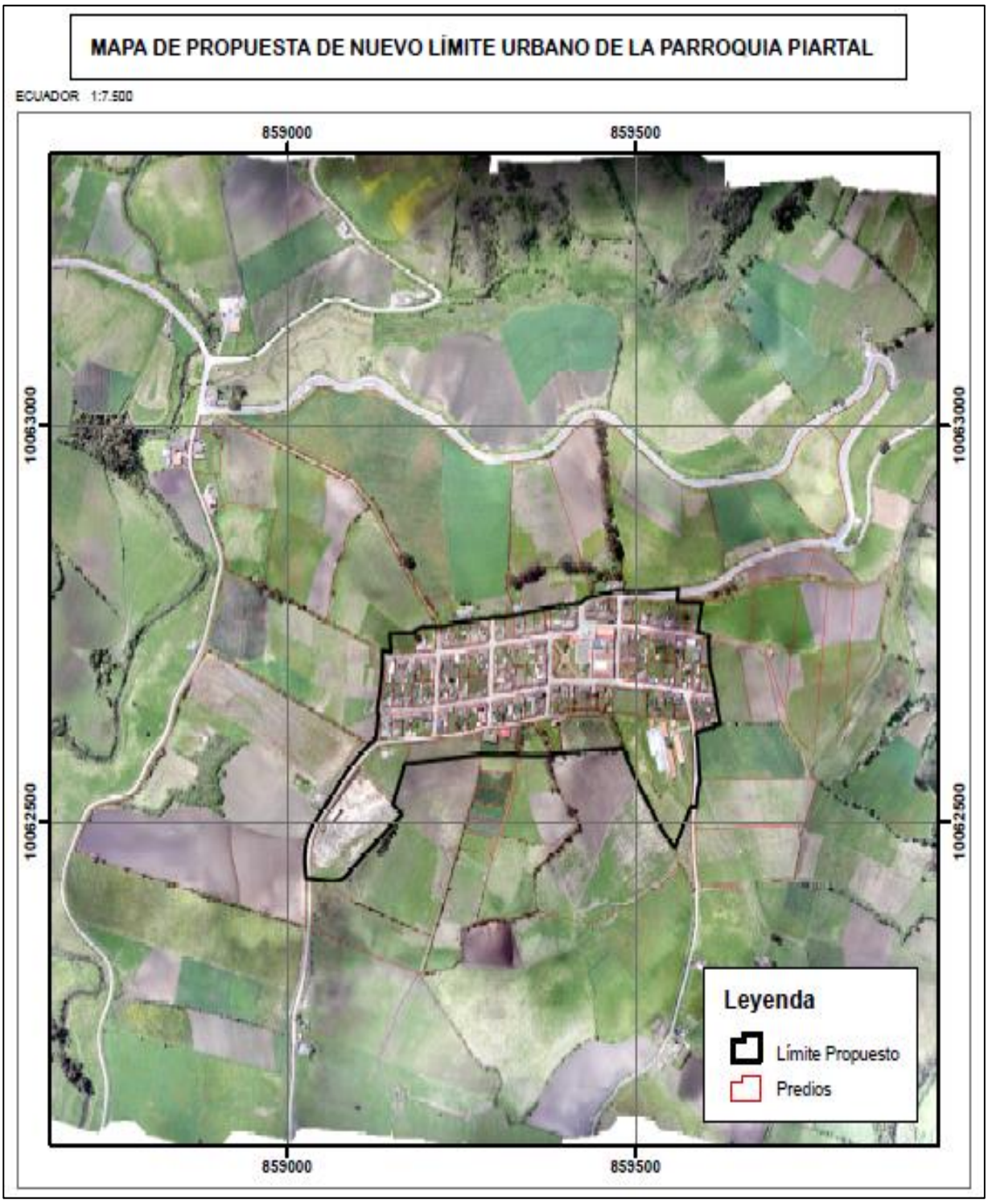


Tabla 88
Coordenadas límites urbanos parroquia Piartal

Punto	Este	Norte
1	191207,73	10062690,98
2	191220,19	10062686,54
3	191218,49	10062710,47
4	191254,45	10062711,86
5	191255,21	10062715,16
6	191269,00	10062718,79
7	191361,70	10062731,10
8	191458,82	10062745,87
9	191489,25	10062748,98
10	191499,63	10062754,86
11	191535,94	10062763,09
12	191632,45	10062767,66
13	191631,01	10062751,11
14	191667,23	10062749,88
15	191660,41	10062712,05
16	191669,01	10062710,06
17	191668,77	10062709,11
18	191677,75	10062708,27
19	191686,87	10062623,24
20	191692,23	10062597,72
21	191658,01	10062585,16
22	191663,78	10062526,50
23	191660,48	10062516,17
24	191658,16	10062492,15
25	191650,40	10062492,66
26	191627,51	10062440,79
27	191552,80	10062566,49
28	191451,30	10062557,07
29	191348,24	10062558,06
30	191239,95	10062546,59
31	191222,59	10062495,77
32	191235,70	10062482,92
33	191150,59	10062402,18
34	191097,92	10062402,37
35	191101,95	10062458,96
36	191198,07	10062578,01
37	191202,19	10062609,48
38	191200,80	10062612,30

Anexo 6*:* Ajuste del Límite Urbano de la cabecera parroquial de La Paz

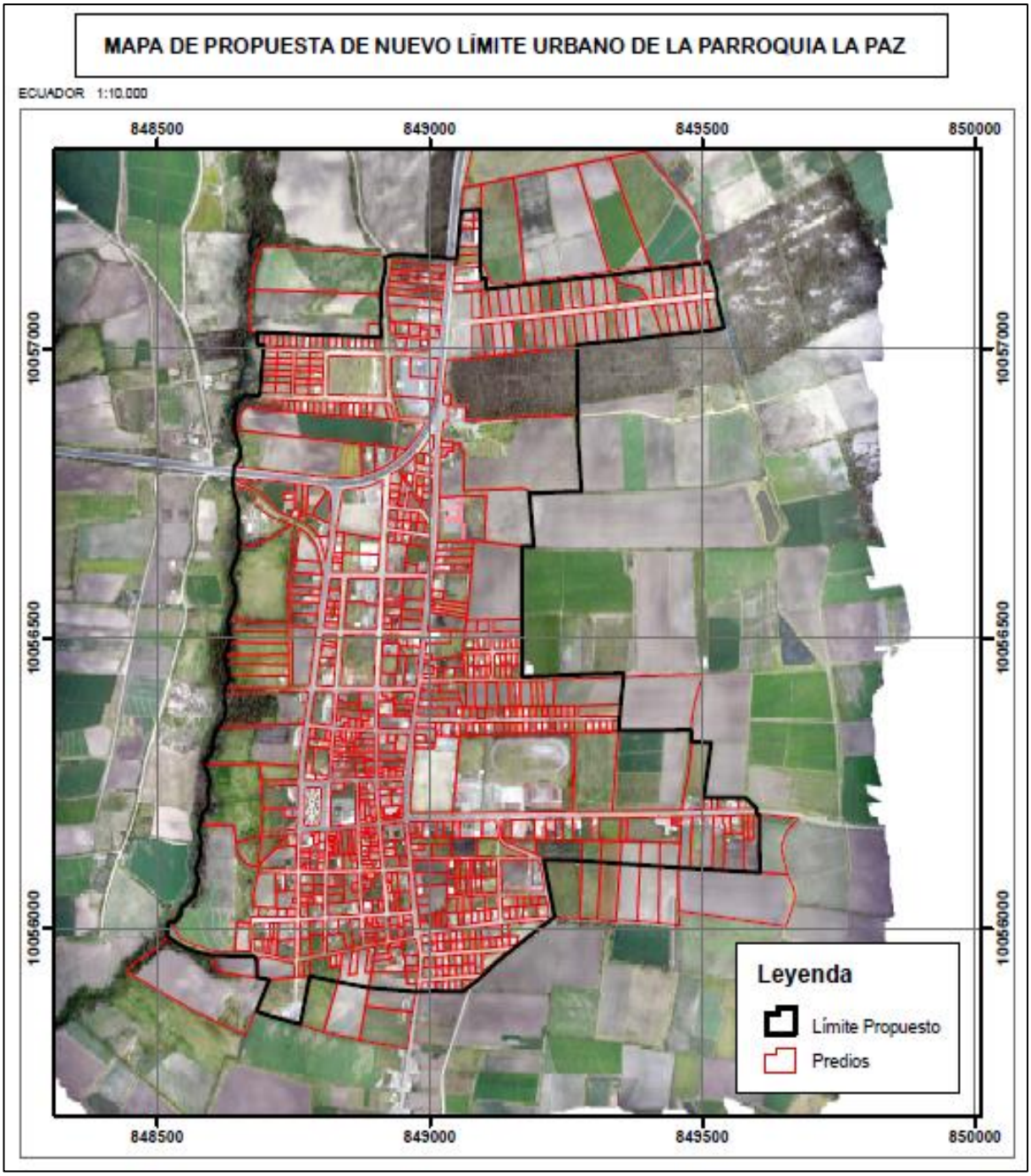
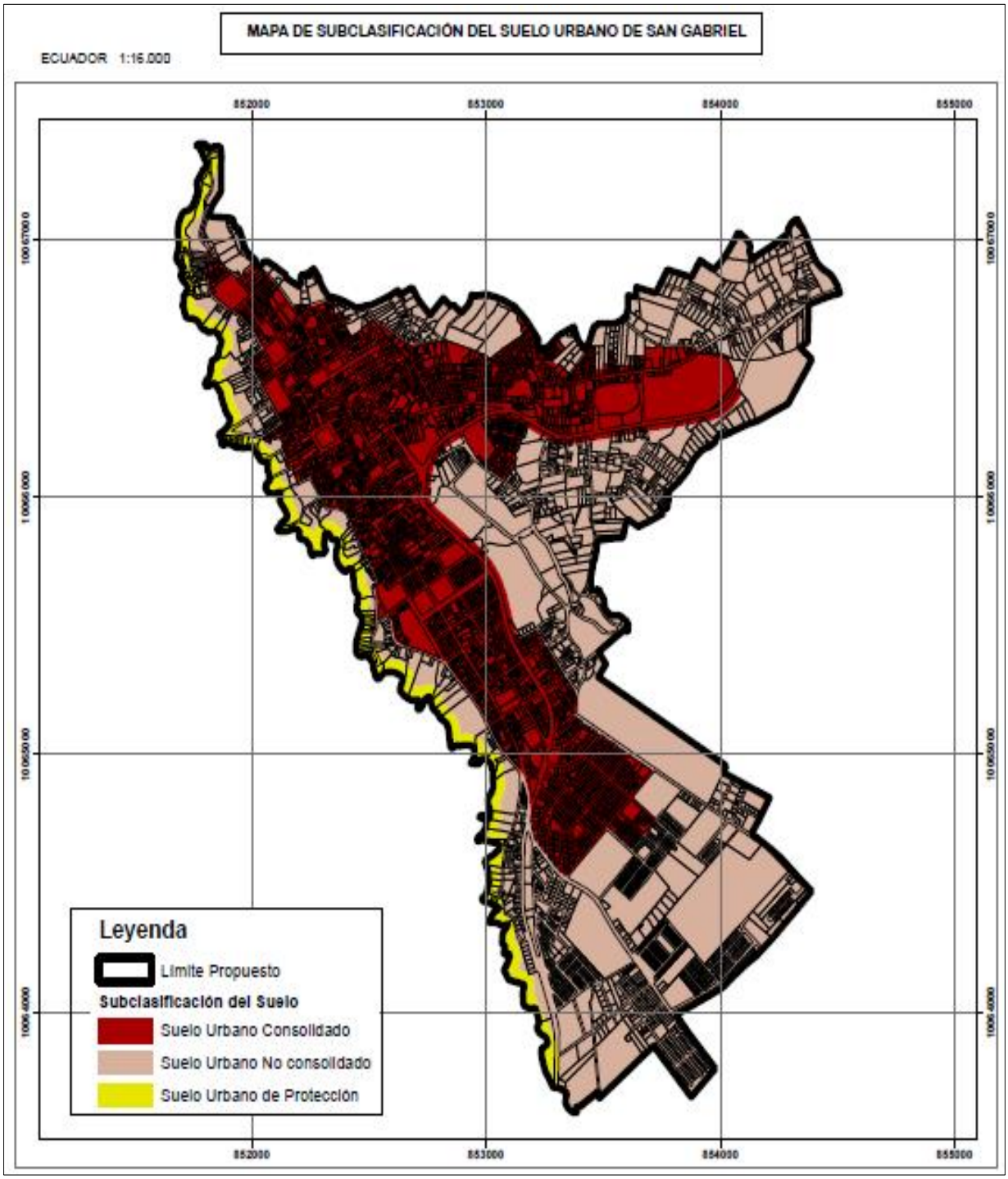


Tabla 89
Coordenadas límite urbano parroquia la Paz

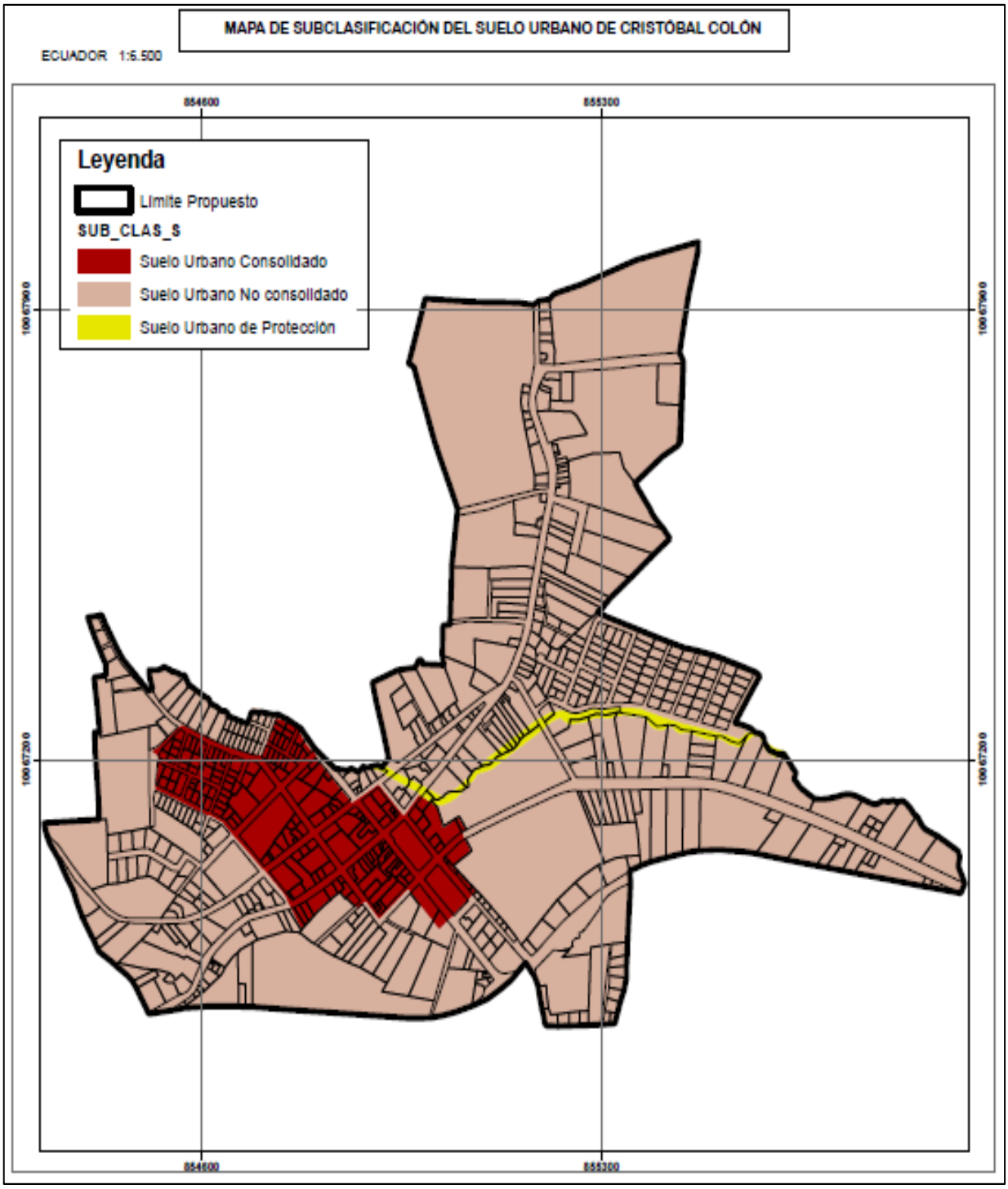
Punto	Este	Norte
1	180751,62	10057014,71
2	180978,17	10057005,86
3	180979,85	10057092,48
4	180985,12	10057143,30
5	181117,12	10057140,90
6	181125,48	10057223,71
7	181161,05	10057225,43
8	181161,68	10057106,23
9	181170,76	10057107,38
10	181173,21	10057088,37
11	181580,22	10057134,59
12	181595,00	10057086,45
13	181607,04	10057021,80
14	181337,89	10056992,84
15	181345,34	10056739,26
16	181249,88	10056738,28
17	181258,13	10056644,49
18	181236,55	10056645,22
19	181236,17	10056420,17
20	181423,25	10056425,64
21	181413,29	10056326,88
22	181546,64	10056327,80
23	181547,09	10056307,31
24	181582,96	10056306,12
25	181569,22	10056211,10
26	181646,07	10056211,04
27	181665,80	10056192,75
28	181666,57	10056182,03
29	181671,47	10056182,13
30	181671,88	10056081,57
31	181275,28	10056104,26
32	181295,63	10056006,19
33	181127,10	10055876,84
34	180955,21	10055883,75
35	180846,39	10055904,16
36	180829,30	10055820,78
37	180748,87	10055843,02
38	180772,68	10055897,81
39	180749,15	10055901,89
40	180746,20	10055936,78
41	180584,77	10055974,50
42	180587,68	10055996,81
43	180610,20	10056010,58
44	180629,69	10056037,08
45	180637,85	10056088,60
46	180643,18	10056151,65
47	180652,61	10056187,96
48	180664,26	10056239,13
49	180654,76	10056276,23
50	180683,97	10056337,52
51	180699,83	10056419,07
52	180700,80	10056527,88
53	180703,24	10056595,16
54	180716,56	10056711,20
55	180709,01	10056782,83
56	180708,77	10056868,12
57	180729,12	10056907,30
58	180754,93	10056904,26
59	180763,40	10056992,25
60	180751,31	10056992,73

Anexo 7: Mapas De Subclasificación Del Suelo Urbano

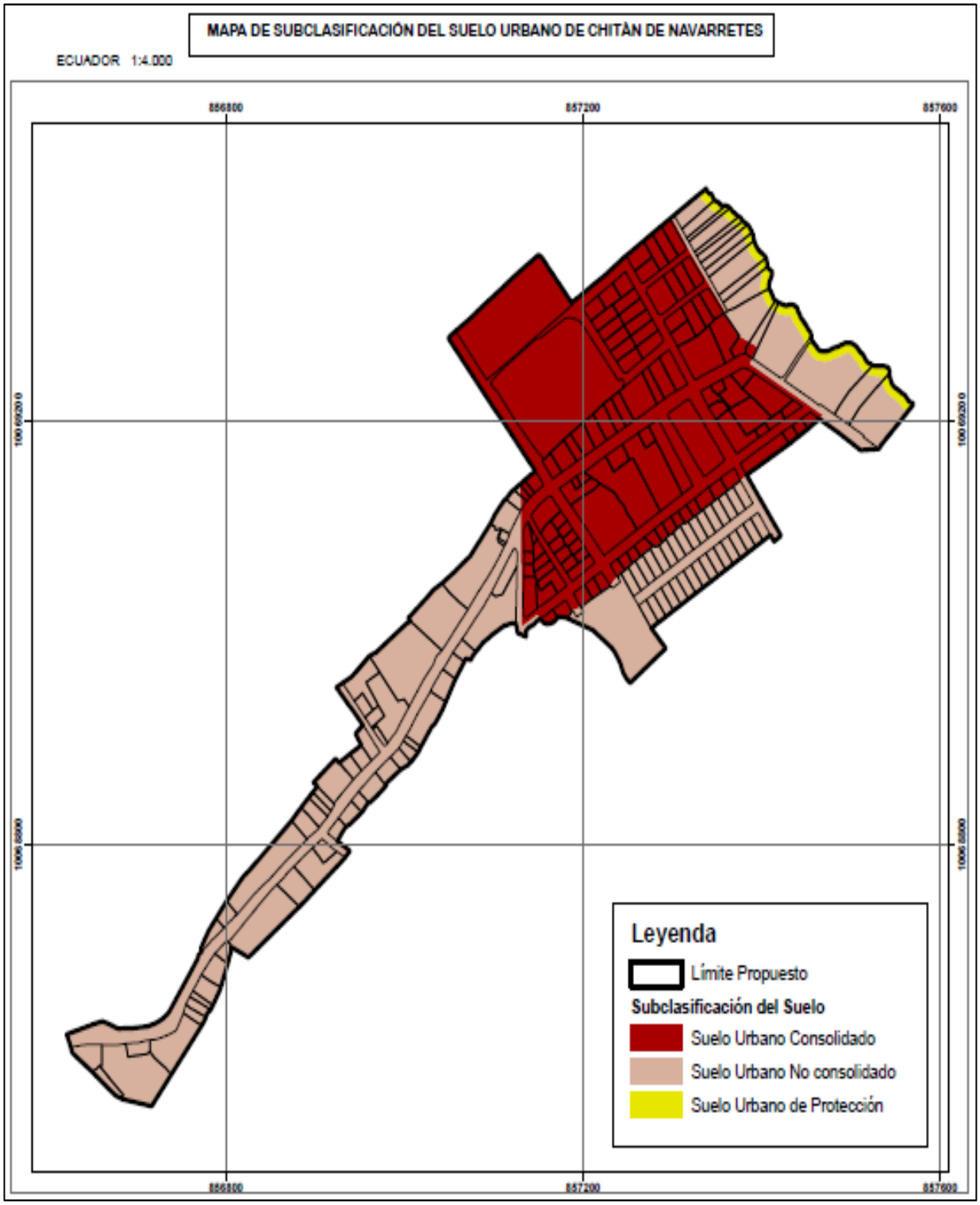
1) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera cantonal de Montúfar.



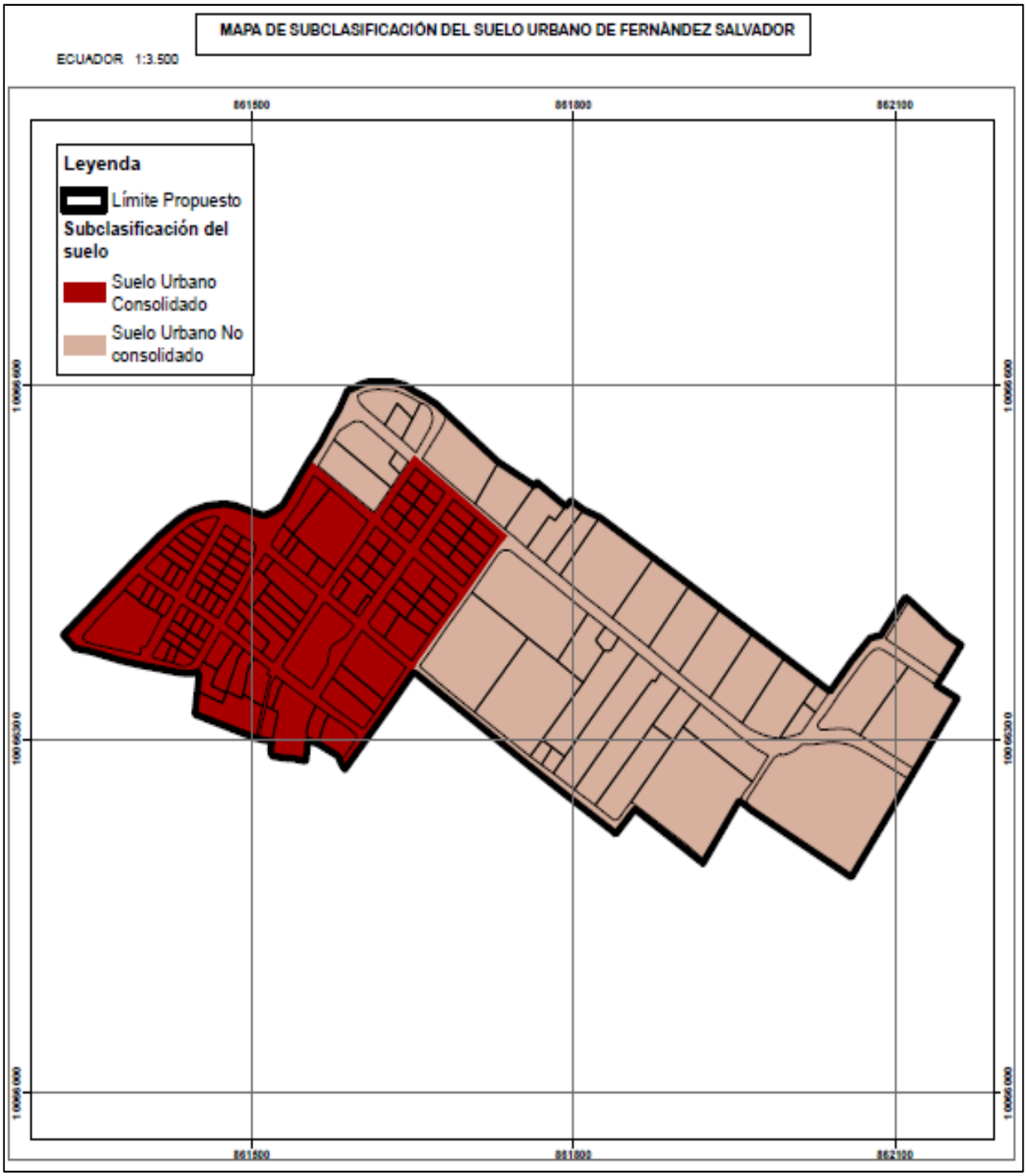
2) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial Cristóbal Colón.



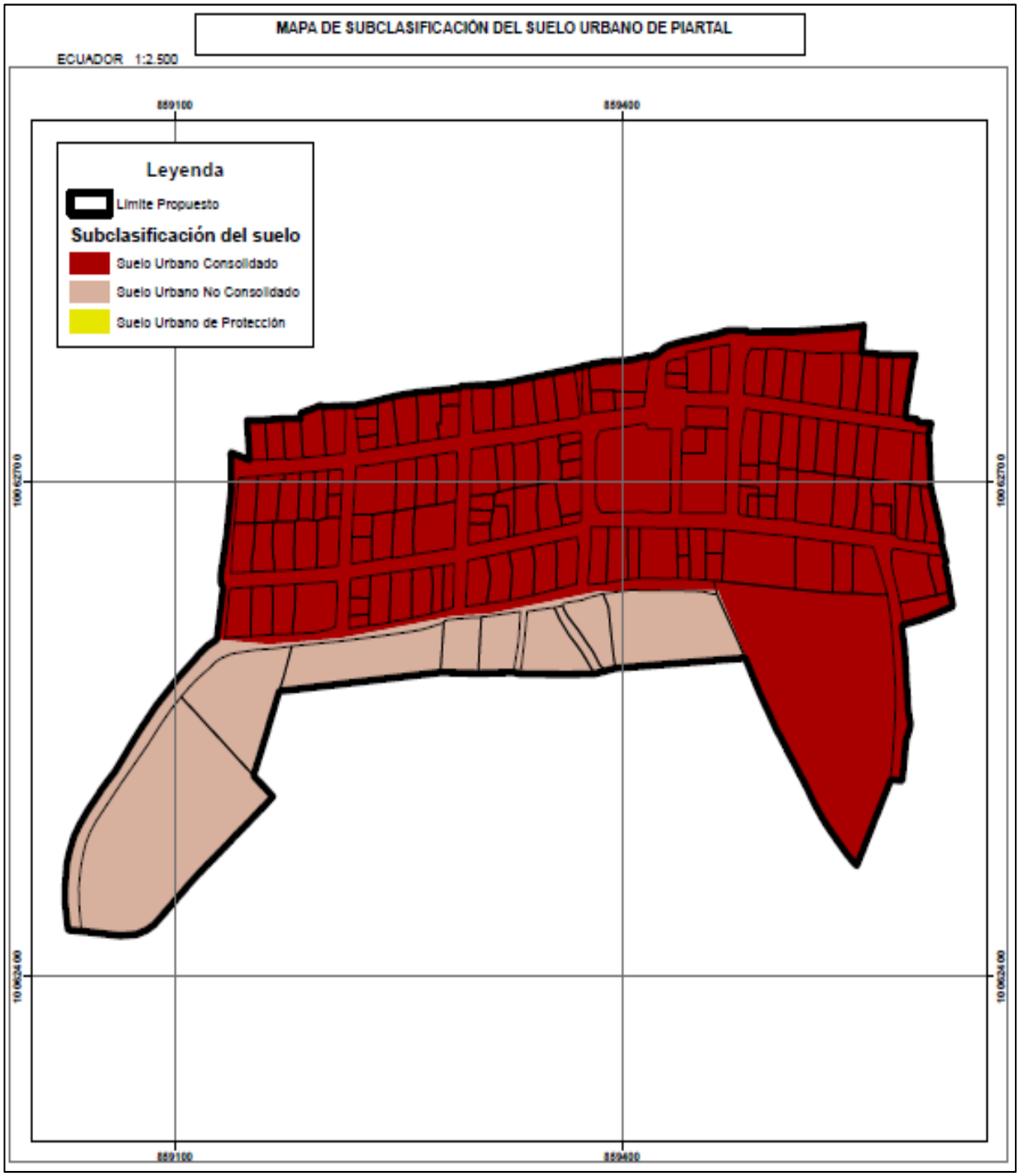
3) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial Chitán de Navarretes.



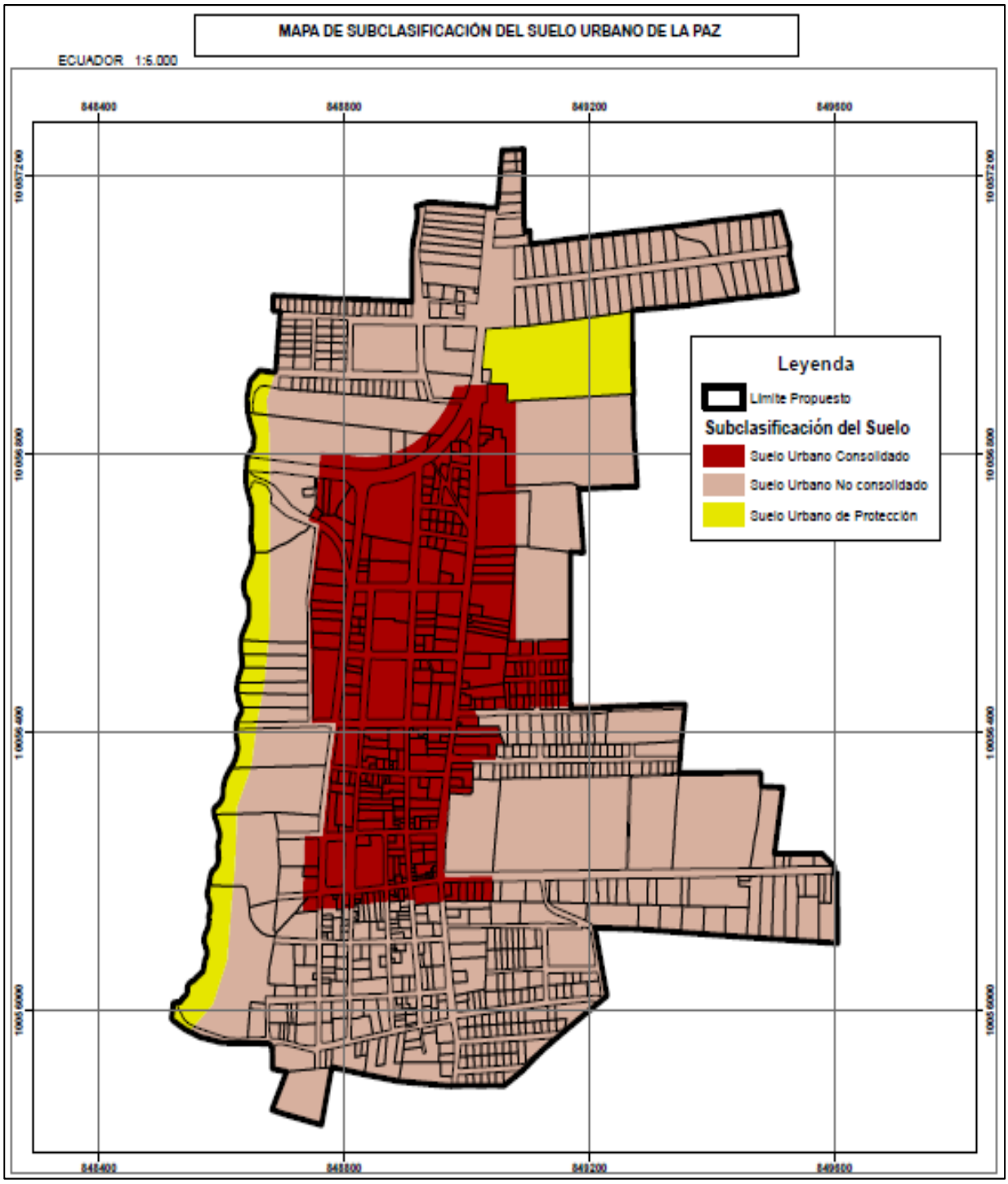
4) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial Fernández Salvador.



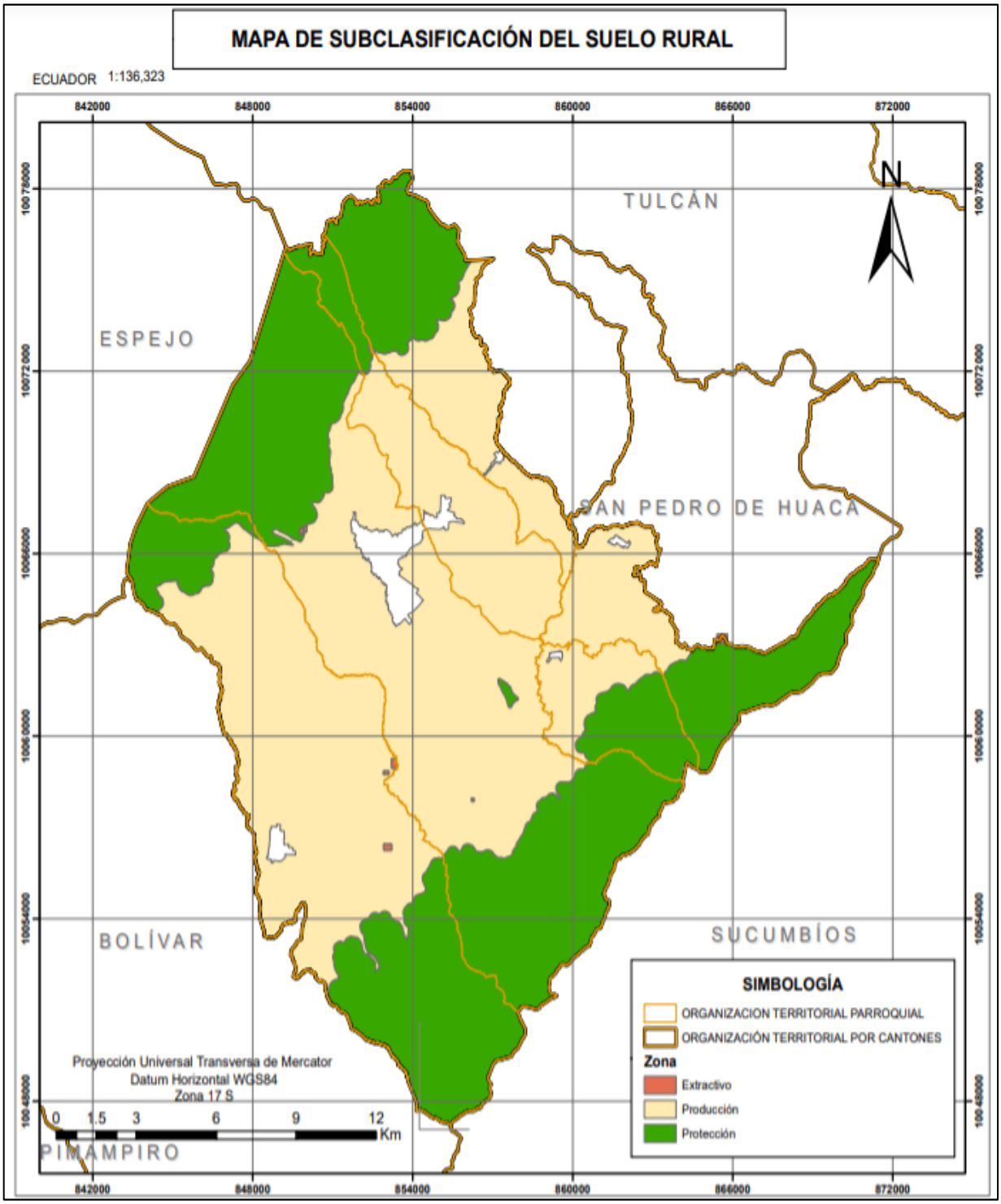
5) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial Piartal.



6) Mapa de Subclasificación del suelo de la cabecera parroquial La Paz.

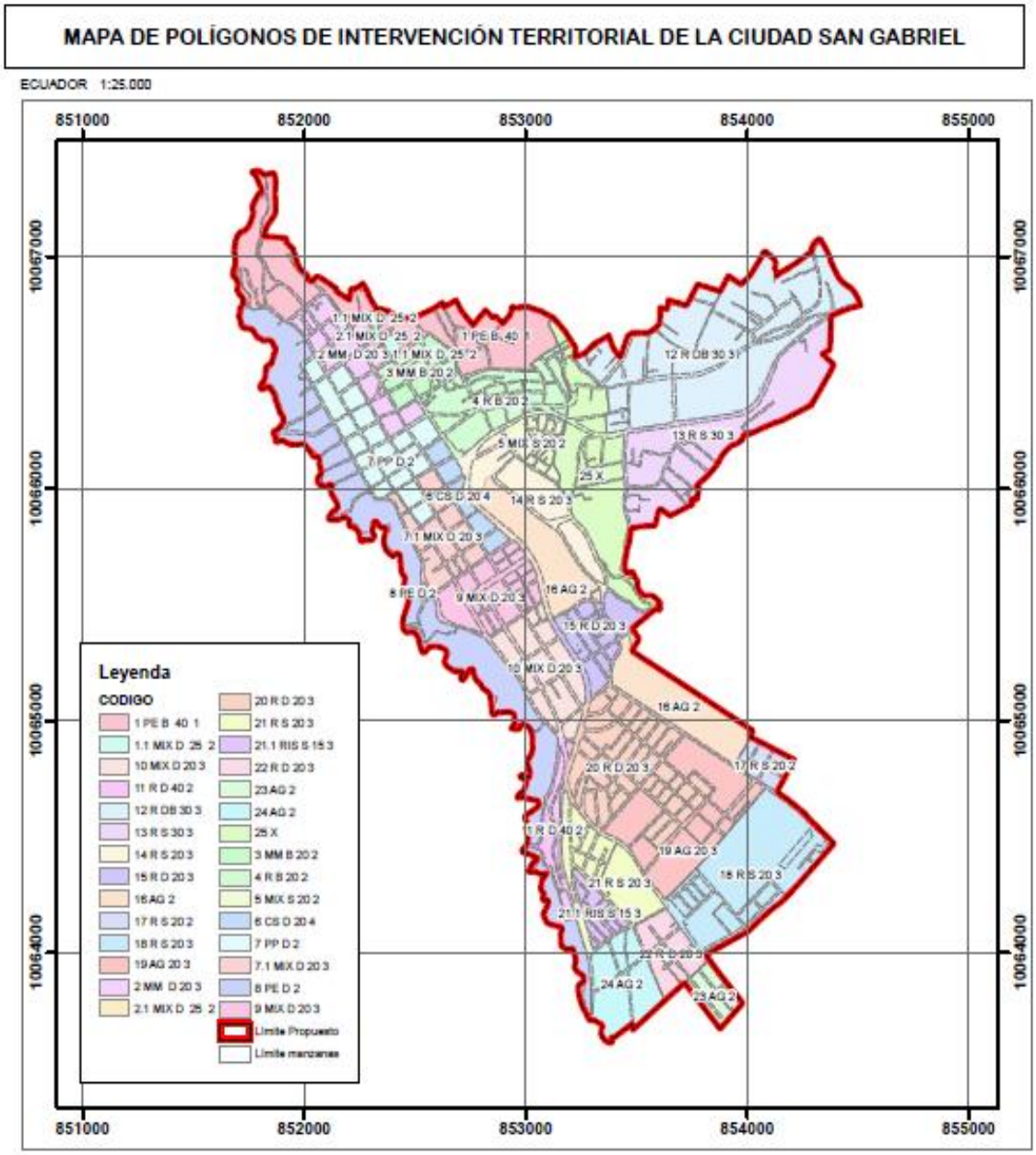


Anexo 8: Mapa de Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Montúfar

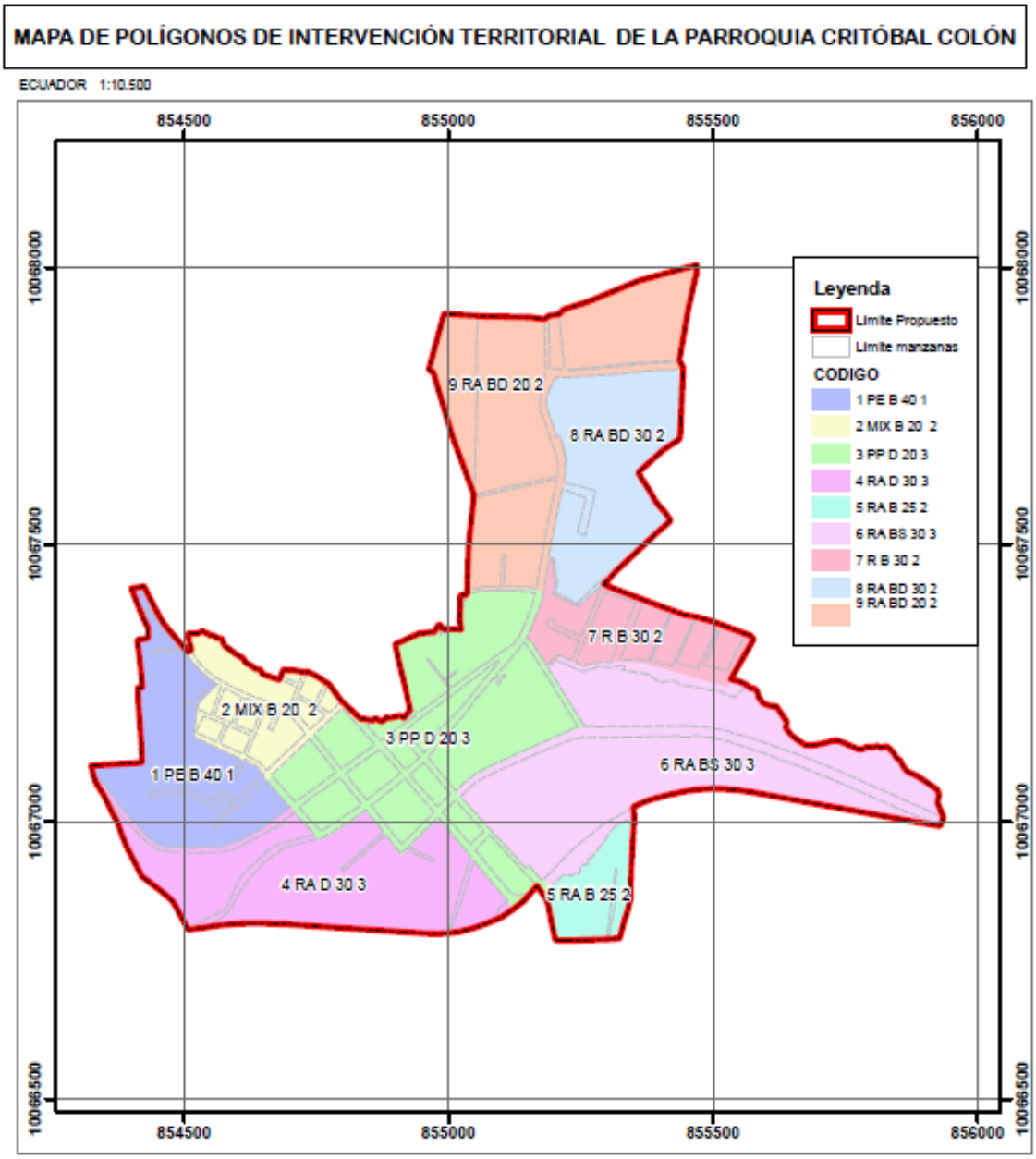


Anexo 9: Mapas de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos.

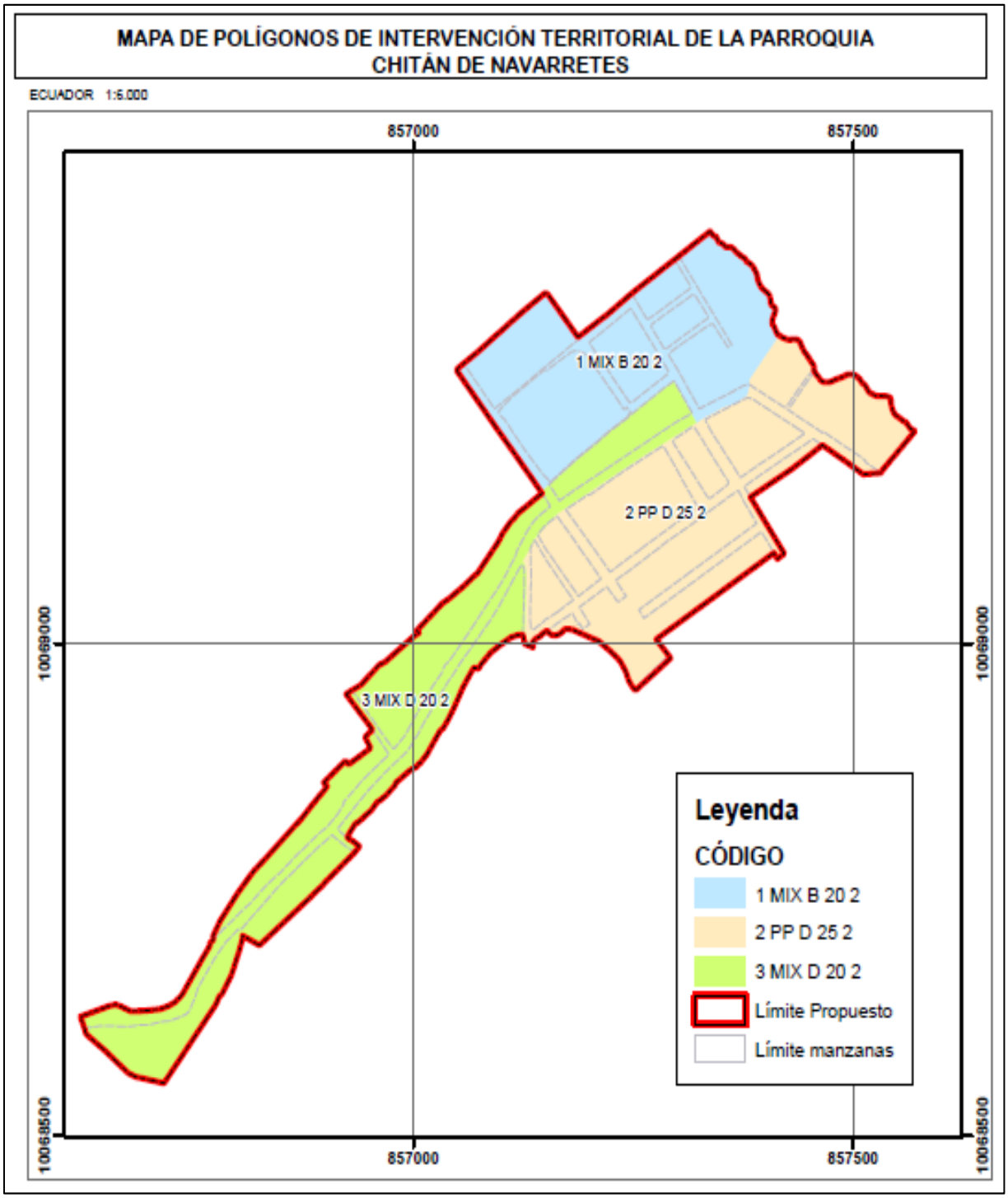
1) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera cantonal de Montúfar.



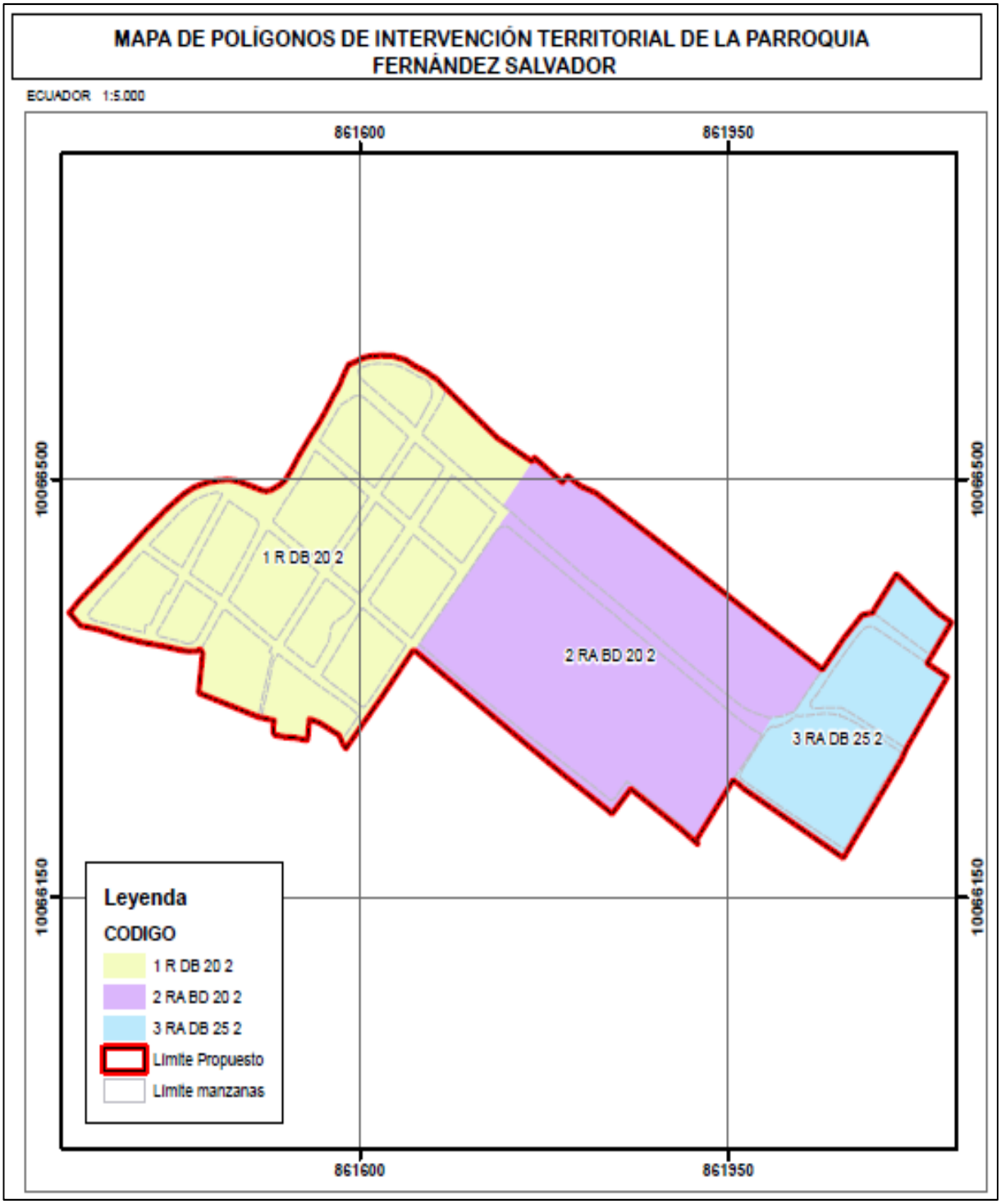
2) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial Cristóbal Colón.



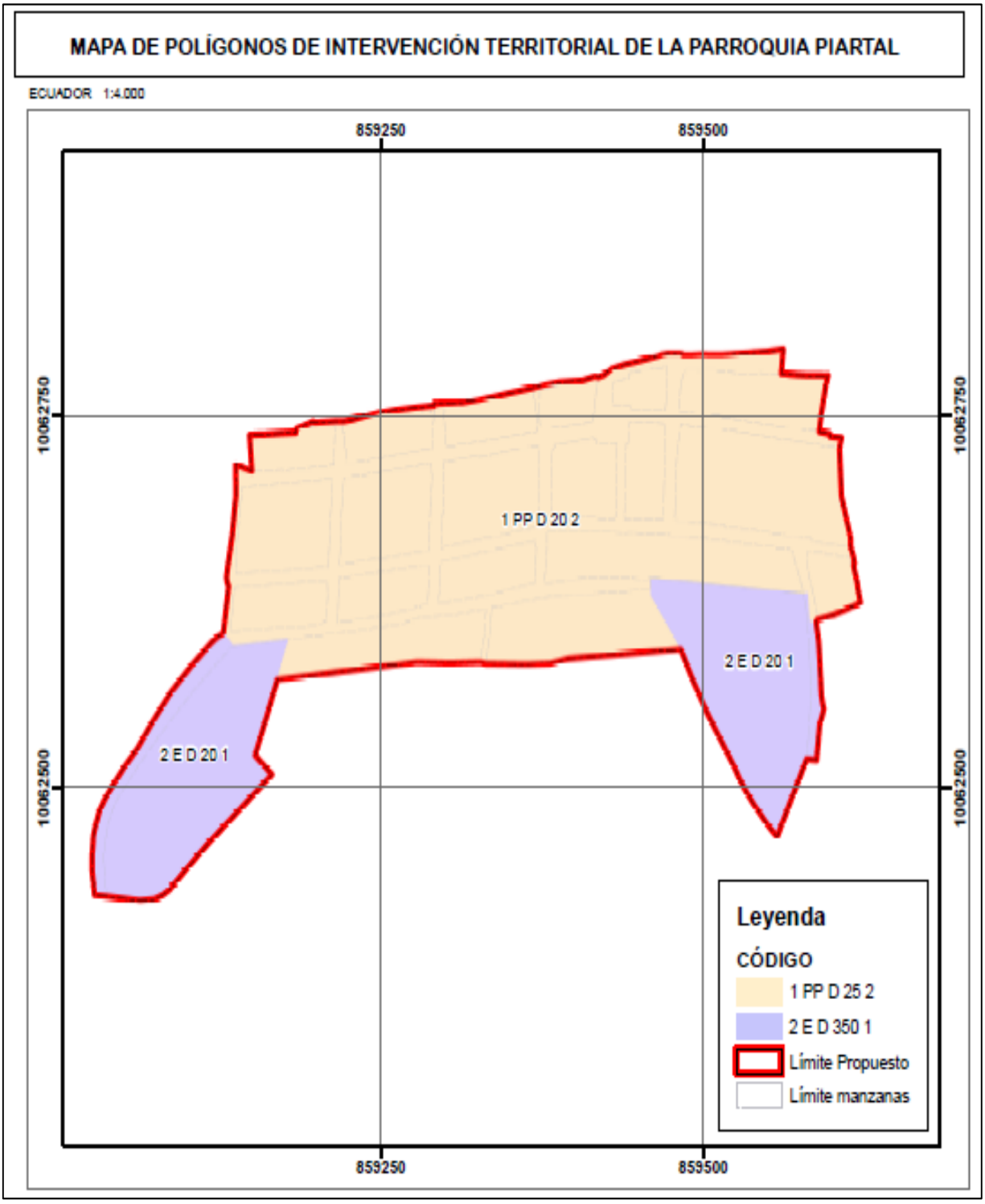
3) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial Chitán de Navarretes.



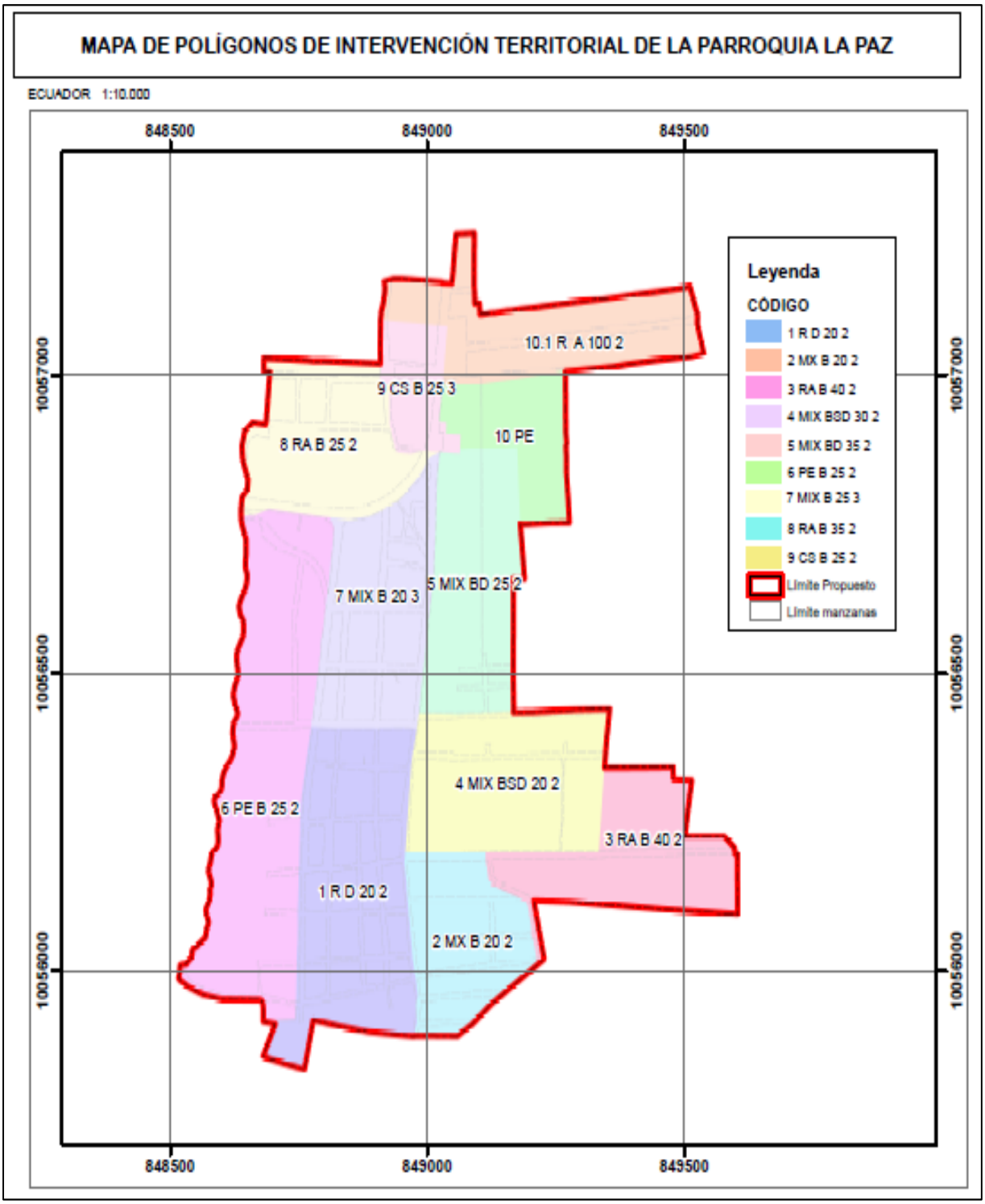
4) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial Fernández Salvador.



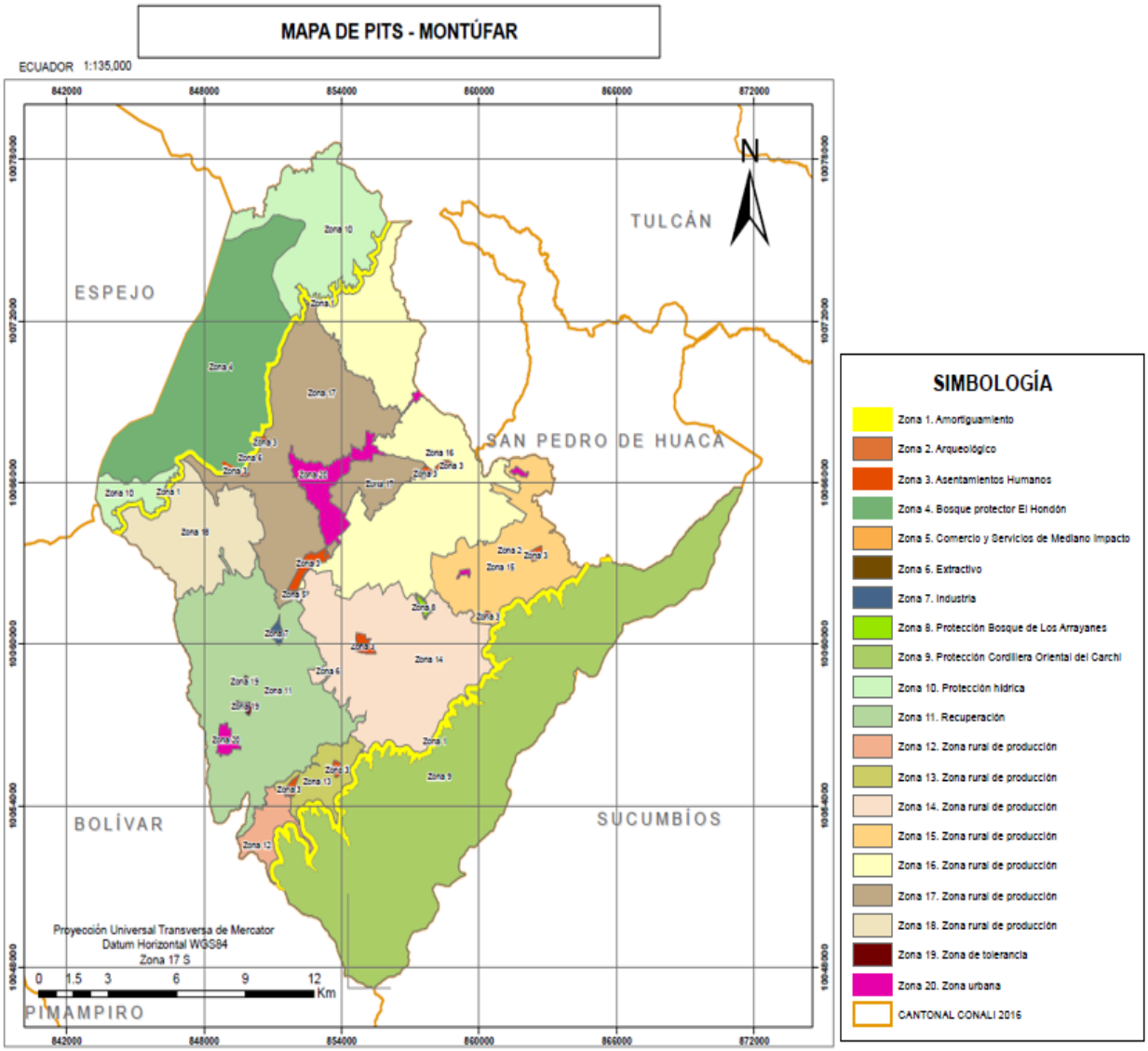
5) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial Piartal.



6) Mapa de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera parroquial La Paz.



Anexo 10: Mapa de Polígonos de Intervención territorial Suelo Rural del Cantón



Anexo 11: Tablas de Aprovechamiento

1) APROVECHAMIENTO DE SAN GABRIEL

Tabla 90. PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO SAN GABRIEL

POLÍGONO INTERVENCIÓN	CODIGO DEL POLÍGONO	USOS				OCUPACIÓN													EDIFICABILIDAD			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHÍBIDO	FORMA	RETIROS				COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	DENSIDADES hab./Ha		INDICE EDIFICABILIDAD	BÁSICA		MÁXIMA	
							FRENTE	POSTERIOR	LATERAL	LATERAL						NETA	BRUTA		PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA
PIT 1	1 PE B 40 1	PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)	ED	COM-02	RU1, SER-18, SERV-17, II2, II3, IAR, SERV-10 ,COM-04, SERV-18	Pareada	3	3	3	0	40	0	400	10	1 - 5	25,77	35,72	0,05	1	3	1	3

PIT 1.1	**1.1 MIX D 25 2**	**MIXTO (MIX)**	COM-03, SERV-18, COM-01	SERV-01	RU1, SERV-17, II2, II3, IAR, COM-04	Línea de Fabrica	0	3	0	0	6 00	12 00	250	10	1 - 2 1 - 3	25,77	35,72	0,21	1	3	2	6
PIT 2	**2 MM D 20 3**	**MIXTO Y MÚLTIPLE (MM)**	RU1, COM-01, COM-02, COM-03,SERV-01, SERV-02, SERV-03, SERV-04, SERV 05, SERV-9, SERV-14, SERV-15, SERV-16, EC, ESEG, ET, EA	COM-5, SERV-06, SERV-10, SERV-12, EAPR	II2,II3,IAR, COM-04, COM-08, SERV-17 ,SERV-18	Línea de Fabrica	0	3	0	0	8 00	16 00	200	10	1 - 2 1 - 3	272,40	150,71	0,26	1	3	3	9

PIT 2.1	**2.1 MIX D 25 2**	**MIXTO (MIX)**	COM-03,, SERV-18, COM-01	SERV-01	RU1, SERV-17, II2, II3, IAR, COM-04	Línea de Fabrica	0	3	0	0	8 0 0	16 0 0	250	10	1 - 2 1 - 3	272,40	150,71	0,20	1	3	2	6
PIT 3	**3 MM B 20 2**	**MIXTO Y MÚLTIPLE (MM)**	RU1, ED, EB, COM-01, COM-03, SERV-01, SERV-02, SERV-03, SERV-04, SERV 05, SERV-9, SERV-14, SERV-15, SERV-16, EC, ESEG, ET, EA	COM-02, COM-08,SERV-16, SERV-18	II2,II3,IAR, COM-08, SERV-07, SERV-17,COM-04	Paradea	3	3	3	3	8 0 0	16 0 0	200	10	1 - 2 1 - 3	159,42	110,20	0,19	1	3	2	6

| | | |

| | | |

| | | |

| | | |

PIT 9	**9 MIX D 20 3**	**MIXTO (MIX)**	II1, COM-01, COM-02, COM-03, SERV-01, SERV-03,SERV-09, SERV-11, SERV-12, SERV-15,ESEG,EB, ET	COM-04, COM-08, SERV-18	II2, II3, IAR, SERV-17,SERV-07, SERV-08	Línea de Fabrica	0	3	0	0	800	240	200	10	1 - 2 1 - 3	268,57	126,86	0,30	1	3	3	9
PIT 10	**10 MIX D 20 3**	**MIXTO (MIX)**	II1, COM-01, COM-03, SERV-01, SERV-03,SERV-09, SERV-11, SERV-12, SERV-15,ESEG,EB, ET, ES	COM-08, COM-02,SERV-18, SERV-07, SERV-08	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-16,COM-04	Línea de Fabrica	0	3	0	0	800	240	200	10	1 - 2 1 - 3	192,97	130,79	0,24	1	3	3	9

PIT 11	**11 R D 40 2**	**RESIDENCIAL** (RU1)	RR, COM-01, COM-03, II1, EE, ESEG, SERV-13, EB, ED, ET, EISV	SERV-10, COM-02	II3, IAR, SERV-17, SERV18, COM-04, SERV-07-SERV-08, SERV-10, COM-06, SERV-16,COM-04	Línea de Fábrica	0	6	0	0	0	6	0	12	400	15	1 - 2 1 - 3	114,25	72,75	0,08	1	3	2	6

PIT 12	**112 R DB 303**	**RESIDENCIAL** (RU1, RU2)	III1, COM-01, COM-02, COM-03, SERV-01, SERV-03, SERV-06, SERV-09, SERV-11, SERV-12, SERV-15,EE, ESEG, EB, ED, ET	COM-05, COM-06, COM-08, SERV-07, SERV-06	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-18, COM-04	Paradea	3	3	3	0	700	210	300	10	1 - 2 1 - 3	30,57	20,11	0,04	1	3	3	9
						Línea de Fábrica	0	3	0	0	700	210	300	10	1 - 2 1 - 3							
PIT 13	**13 R S 30 3**	**RESIDENCIAL** (RU1)	III1, COM-01, COM-02, COM-03, SERV-01, SERV-03, SERV-06, SERV-	COM-05, COM-06, COM-08, SERV-07, SERV	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-18, COM-04	Continua	3	3	0	0	600	180	300,0	10	1 - 2 1 - 3	15,3842256	12,1034483	0,02	1	3	3	9

| | | |

PIT 15	**15 R D 20 3**	**RESIDENCIAL** (RU1)	COM-01, COM-03, ET, SERV-01, SERV-03, ESEG.	COM-02, COM-05, SERV-16	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-18, SERV-07, SERV-08,COM-04	Línea de fábrica	0	3	0	0	80	240	200	10	1 - 2 1 - 3	182,495019	91,4534884	0,14	1	3	3	9
PIT 16	**16 AG 2**	**AGROPECUARIO (AG)**		**RA**	**RU1-RU2, RU3**													**0,009060092**	**1**	**3**	**2**	**6**
PIT 17	**17 R S 20 2**	**RESIDENCIAL** (RU1-RU2)	II1, COM-01, SERV-01, SERV-09, SERV-12, SERV-15,ESEG	COM-02, COM-03	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-18, SERV-07, SERV-08, COM-05,	Continua	3	3	0	0	60,00	120,00	200	10	1 - 2 1 - 3	42,0172594	34,53125	0,06	1	3	2	6

| | | |

PIT 19	**19 AG 20 3**	**AGROPECUARIO (AG)**	II1, COM-01, COM-03, SERV-01,, SERV-06, SERV-09, SERV-12, SERV-15 ESEG, ED, ET	COM-02, SERV-08, COM-06, SERV-07,SERV-08	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-18, COM-04, COM-08, COM-05, RU1-RU2, RU3	0	0	0	0	0	0,000	0,000	200	10	1 - 21 - 3	3,95636189	3,86563877	0,01	1	3	3	9
PIT 20	**20 RD 20 3**	**RESIDENCIAL (RU1)**	II1, COM-01, SERV-01, SERV-09, SERV-12, SERV-15,ESEG, EB, ED, ET	COM-02, COM-04, SERV-16	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-18, SERV-07, SERV-08	Línea de Fábrica	0	3	0	0	7 0,000	21 0,000	200	10	1 - 21 - 3	146,229681	93,5758514	0,14	1	3	3	9

PIT 21	**21 RS 20 3**	**RESIDENCIAL** (RU1)	II1, COM-01, SERV-01, SERV-09, SERV-12, ,ESEG, EB, EE, ED, ET	COM-02	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-18, COM-04, COM-08, COM-05, COM-06, SERV-07, SERV-08	Continua	3	3	0	0	7	0,00	21	200	10	1 - 2 1 - 3	46,8 293 636	20,3 173 653	0,06	1	3	3	9
PIT 21.1	**21.1 RIS S 15 3**	**RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL** (RIS)	II1, COM-01, SERV-01, SERV-09, SERV-12, SERV-15,ESEG, EB, EE, ED, ET	COM-02,	II2, II3, IAR, SERV-17, SERV-18, COM-08, COM-04, COM-05,	Continua	3	3	0	0	6	0,00	18	150	10	1 - 2 1 - 3	146, 229 681	93,5 758 514	0,00	1	3	3	9

| | | |

| | | |

2) APROVECHAMIENTO DE CRISTÓBAL COLÓN

Tabla 91. PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO CRISTÓBAL COLÓN

POLÍGONO INTERVENCIÓN	CODIGO DEL POLÍGONO	USOS				OCUPACIÓN													EDIFICABILIDAD			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHÍBIDO	FORMA	RETIROS				COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	DENSIDADES hab./Ha		INDICE EDIFICABILIDAD	BÁSICA		MÁXIMA	
							FRENTE	POSTERIOR	LATERAL	LATERAL						NETA	BRUTA		PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA
PIT 1	1 XAB 401	PROTECCION ECOLÓGICA (PE)	AG, PE, COM-01, COM-03	RU1,RU2, RU3, COM-02	II2,II3, IAR, SERV-16, SERV-17, SERV-18, SERV-07, SERV-08, COM-04	Pareada	3	3	3	0	40	-	400	10	1 - 21 - 3	26,09527675	17,12577403	0,03	1	3	1	3

PIT 2	**2 MIX B 20 2**	**MIXTO (MIX)**	II1, COM-01, COM-02, COM-03, SERV-01, SERV-12, ESEG, EB, ED, ET	COM-04, COM-08, SERV-18	II2,II3,IAR, COM-05, COM-06, SERV-17, SERV-07, SERV-08	Parcelada	3	3	3	0	8	1	20	10	1 - 2 1 - 3	112,710899 4	77,2534229 2	0,10	1	3	2	6
PIT 3	**3 PPD 20 3**	**CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PP)**	RU1, COM-01, SERV-01, SERV-02, SERV-03, SERV-04, SERV-05, SERV-06,	COM-04, SERV-18,	II2, II3, IAR, SERV-17, COM-02, COM-08, SERV-07,	Línea de Fábrica	0	3	0	0	8	2	20	10	1 - 2 1 - 3	96,7053334	54,4649259 2	0,11	1	3	3	9

																									9
																									3
																									3
																									1
																									0,05
																									25,0891098 3
																									28,0352655 1
																									1 - 2 1 - 3
																									10
																									30 0
																									2 4 0
																									8 0
																									0
																									0
																									3
																									0
																									Línea de Fábrica
SERV-08																									II2,II3, IAR, SERV-17, SERV-18
																									COM-02, COM-04,
SERV-09, SERV-11, SERV-14, SERV-15, SERV-16, EE, EC, ED, ESEG, EAPR, ET, EB, EA,COM-03 CONSERV_TRAD																									II1, COM-01, COM-03, SERV-01, SEG, EB, ED, ET, SERV-08, SERV-07
																									RESIDENCIAL AGRÍCOLA (RA)
																									4 RAD 303
																									PIT 4

PIT 5	**5 RA B 25 2**	**RESI DENC IAL AGRÍ COLA** (RA)	COM-01, COM-03, II1, SERV-13, EISV, SERV-16	SERV -03, SERV -04	II2, II3, IAR, SER V-17, SER V-18	Pare ada	3	3	3	0	8 0	1 6 0, 0	25 0	10	1 - 2 1 - 3	28,06 0077 35	26,53 0860 41	0,06	1	3	2	6
PIT 6	**6 RA BS 30 3**	**RESI DENC IAL AGRÍ COLA (RA)**	II1, COM-01, SERV-01, SERV-09, SERV-12, ,ESEG	COM -02,	II2, II3, IAR, SER V-16, SER V-17, SER V-18, COM -04	Pare ada	3	3	3	0	8 0	2 4 0, 0 0	30 0	10	1 - 2 1 - 3	14,60 2740 86	9,538 3575 57	0,02	1	3	3	9
						Con tinu a: en la vía arter ial que atra vies a toda la zon a 7, eje imp orta nte de desa rroll o.	3	3	0	0												

| | | |

																							6
																							2
																							3
																							1
																							0,03
																							6,09003333 5
																							6,82959133 5
																							1 - 2 1 - 3
																							10
																							20 0
																							1 4 0, 0 0
																							7 0, 0 0 0
																						0	
																					3		
																				3			
																			3				
erci ales.																		Pare ada					
																		Líne a de Fabr ica: únic ame nte en ejes vial es imp orta ntes o ejes com erci ales.					

3) APROVECHAMIENTO DE CHITÁN DE NAVARRETES

Tabla 92. PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARROQUIA CHITÁN DE NAVARRETES

POLÍGONO INTERVENCIÓN	CODIGO DEL POLÍGONO	USOS				OCUPACIÓN													EDIFICABILIDAD			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHÍBIDO	FORMA	RETIROS				COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	DENSIDADES hab./Ha		INDICE EDIFICABILIDAD	BÁSICA		MÁXIMA	
							FRENTE	POSTERIOR	LATERAL	LATERAL						NETA	BRUTA		PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA
PIT 1	**1 MIX B 20 2**	**MIXTO (MIX)**	COM-01, COM-03, II1, EE, ESEG, EB, ED, ET, SERV-13	SERV-16, SERV-07-SERV-08, COM-02, COM-5, COM-6	II2,II3, IAR, SERV-17, COM-04, SERV 18	Pareada	3	3	3	0	80	160	200	10	1 - 2 1 - 3	108,76476 69	30,983930 46	0,06	1	3	2	6
PIT 2	**2 PPD 25 2**	**CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y**	COM-01,COM-03, SERV-01, SERV-02, SERV-03, SERV-04, SERV-05, SERV-	COM-04, SERV-18,	II2, II3, IAR, SERV-17, COM-02, COM-	Línea de Fabrica	0	3	0	0	80	160	250	10	1 - 2 1 - 3	72,552740 26	47,507592 94	0,08	1	3	2	6

| | | |

4) APROVECHAMIENTO DE FERNÁNDEZ SALVADOR

Tabla 93. PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARROQUIA FERNÁNDEZ SALVADOR

POLÍGONO INTERVENCIÓN	CODIGO DEL POLÍGONO	USOS				OCUPACIÓN													EDIFICABILIDAD			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHÍBIDO	FORMA	RETIROS				COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	DENSIDADES hab./Ha		INDICE EDIFICABILIDAD	BÁSICA		MÁXIMA	
							FRENTE	POSTERIOR	LATERAL	LATERAL						NETA	BRUTA		PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA
PIT 1	1 RDB 20 2	RESIDENCIAL (RU1)	RU1, COM-01, SERV-01, SERV-02, SERV-03, SERV-04, SERV-05, SERV-06, SERV-09,	COM-04, SERV-18,	II2, II3, IAR, SERV-17, COM-02, COM-08, SERV-07, SERV-	Línea de fábrica 1 / está permitida en los predios que se enc	0	3	0	0	80	160	200	10	1 - 2 1 - 3	124,022643	72,4690961	0,10	1	3	2	6

			SERV-14, SERV-15, SERV-16, EE, EC, ED, ESEG, EAPR, ET, EB EA,COM-03		08	uentran frente al parque																	
						Parada / se permite en los predios y manzanas que no están frente al parque	3	3	3	0													
PIT 2	**2 RA**	**RESIDENCIA**	RR, COM-01,	SERV-10, SER	II3, IAR, SER	Parada	3	3	3	0	70	140	200	10	1 - 2	25,299	15,660	0,03	1	3	3	9	

| | | |

| | | |

5) APROVECHAMIENTO DE PIARTAL

Tabla 94. PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARROQUIA PIARTAL

POLÍGONO INTERVENCIÓN	CODIGO DEL POLÍGONO	USOS				OCUPACIÓN													EDIFICABILIDAD			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHÍBIDO	FORMA	RETIROS				COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	DENSIDADES hab./Ha		INDICE EDIFICABILIDAD	BÁSICA		MÁXIMA	
							FRENTE	POSTERIOR	LATERAL	LATERAL						NETA	BRUTA		PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA
PIT 1	1 PPD 202	CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL (PP)	COM-01, SERV-01, SERV-02, SERV-03, SERV-04, SERV-05, SERV-06,	COM-04, SERV-18,	II2, II3, IAR, SERV-17, COM-02, COM-08, SERV-	Línea de fábrica	0	3	0	0	80	160	200	10	1 - 2 1 - 3	123,1	80,92	0,13	1	3	2	6

																							6
																							2
																							3
																							1
																							0,02
																							1,83
																							15,53
																							1 - 21 - 3
																							10
																							200
																							1600
																							80
																							0
																							0
																							3
																							0
	07, SERV-08																						**Línea de fábrica:** única mente en los frentes donde
																							II1, II2, II3, IAR, SERV-17, SERV18, COM-05, COM-06,
																							COM-02
	SERV-09, SERV-14, SERV-15, SERV-16, EE, EC, ED, ESEG, EAPR, ET, EBEA,COM-03 CONSERV_TRAD																						EE, ESEG, ED, ET, COM-01, SERV-09
																							EQUIPAMIENTO (E)
																							2 ED 201
																							PIT 2

| | | |

6) APROVECHAMIENTO DE LA PAZ

Tabla 95. PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARROQUIA LA PAZ

POLÍGONO INTERVENCIÓN	CODIGO DEL POLÍGONO	USOS				OCUPACIÓN													EDIFICABILIDAD			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHÍBIDO	FORMA	RETIROS				COS	CUS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	DENSIDADES hab./Ha		INDICE EDIFICABILIDAD	BÁSICA		MÁXIMA	
							FRENTE	POSTERIOR	LATERAL	LATERAL						NETA	BRUTA		PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA
PIT 1	1 R D 20 2	RESIDENCIAL (RU2)	COM-01, SERV-01, SERV-02, SERV-03, SERV-04, SERV-05, SERV-06, SERV-09, SERV-14, SERV-15, SERV-16, EE, EC,	COM-04, SERV-18,	II2, II3, IAR, SERV-17, COM-02, COM - 08, SERV-07, SER	Línea de fábrica 1	0	3	0	0	70	140	200	10	1 - 2 1 - 3	112,44	75,79	0,17	1	3	2	6

																							6
																							2
																							3
																							1
																							0,10
																							62,05
																							83,60
																							1 - 2 1 - 3
																							10
																							200
																							1 6 0 0
																							8 0 0
																							0
																							3
																							3
																							3
																							Parada
V-08																							II2,II3, IAR, SERV-17, SERV-18
																							COM-02, COM-04,
ED, ESEG, EAPR, ET, EB EA,COM-03																							II1, COM-01, COM-03, SERV-01, ,SERV-09, SERV-12, SEG, EB, ED, ET
																							MIXTO (MIX)
																							2 MX B 20 2
																							PIT 2
																							6
																							2
																							3
																							1
																							0,04
																							7,80
																							8,77
																							1 - 2 1 - 3
																							10
																							400
																							1 6 0 0
																							8 0 0
																							0
																							3
																							3
																							3
																							Parada
V-08																							II2, II3, IAR, SERV-17, SERV18, COM-05, COM-06, SERV-07-
																							SERV-10, II2, COM-02
ED, ESEG, EAPR, ET, EB EA,COM-03																							COM-01, COM-03, ESEG, SERV-13, EB, ED, ET, SERV-16
																							RESIDENCIAL AGRICOLA (RA)
																							3 RA B 40 2
																							PIT 3

| | | |

PIT 5	**5 MIX BD 252**	**MIXTO (MIX)**	II1, COM-01, COM-02, COM-03, SERV-01, SERV-03,SERV-09, SERV-12,ESEG, ED, ET	COM-04, COM-08	II2,II3,IAR, SERV-17, SERV-18, SER-07, SERV-08	Paredada y a Línea de Fábrica en los ejes principales	3	3	3	0	8 00	1 600	250	10	1 - 21 - 3	31,15	27,70	0,06	1	3	2	6
PIT 6	**6 PE B 252**	**PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)**	AG,ED, SERV-01, SERV-02, II1, SERV-10	RU1,RU2, RU3	EE, EC, ES, EB, ESEG, EAP R,-COM-03, SERV-16, SERV-17, SERV-18.	Paredada	3	3	3	0	7 00	1 400	250	10	1 - 21 - 3	13,76	12,46	0,03	1	3	2	6

PIT 7	**7 MIX B 20 3**	**MIXTO (MIX)**	RU1, COM-01, SERV-01, SERV-02,SERV-05, SERV-06, SERV-09, SERV-14, SERV-15, SERV-16, EE, EC, ED, ESEG, EAPR, ET, EB EA,COM-03	COM-04, SERV-18	II2, II3, IAR, SERV-17, COM-02, COM-08, SERV-07, SERV-08	Parcelada	3	0	3	0	8 0	2 4 0	200	10	1 - 2 1 - 3	78,68	36,49	0,08	1	3	3	2	9
PIT 8	**8 RA B 25 2**	**RESIDENCIAL AGRICOLA (RA)**	COM-01, COM-03, II1 ESEG, SERV-07, SERV-08, ED, COM-08	SERV-16, COM-02, COM-04	RU1. RU2, RU3,I2, II3, IAR, SERV-16, SERV-17, SERV18, ED	Parcelada	3	3	3	0	7 0	1 4 0	250	10	1 - 2 1 - 3	14,67	9,79	0,01	1	3	2	6

PIT 9	**9 CS B 25 3**	**COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS)**	II1, SERV-01, COM-08, SERV-07, SERV-08, ESEG	SERV-18, COM-04.	II2, II3, IAR, SERV-17, COM-02, SERV-16, ED	Parada	3	3	3	0	80	240	250	10	1 - 21 - 3	14,67	9,79	0,08	1	3	3	9
PIT 10	**10 PE**	**PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)**	SERV-13, ED	ET	II2, II3, IAR, EE, COM-05, COM-06, COM-07, SERV-17, SER-18, SERV-07, SERV-08, RU1, RU2, RU3.													0,00				

| | | |

Anexo 122: Matriz de Alineación PDOT con PND 2021-2025

Competencias	Modelo de gestión	Objetivo Estratégico de desarrollo PDOT	Meta de resultados PDOT	ODS	Objetivo de Desarrollo Sostenible-ODS	OPND	Objetivo del Plan Nacional de Desarrollo-PND	Meta del Plan Nacional de Desarrollo	Meta de ODS
Gestión Ambiental	1. Gestión institucional directa	Fortalecer la capacidad de resiliencia al cambio climático mediante la transversalización de la gestión de riesgo para minimizar la vulnerabilidad y garantizar la sostenibilidad del territorio	Incrementar 225 hectáreas que contribuyen como sumideros de carbono al 2023	ODS15 –	15 Vida de ecosistemas terrestres	OPND11	11. Conservar, restaurar, proteger y hacer un uso sostenible de los recursos naturales	11.1.1. Mantener la proporción de territorio nacional bajo conservación o manejo ambiental en 16,45%.	15.1 De aquí a 2020, asegurar la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres y los ecosistemas interiores de agua dulce y sus servicios, en particular los bosques, los humedales, las montañas y las zonas áridas, en consonancia con las obligaciones

									contraídas en virtud de acuerdos internacionales
Gestión Ambiental	1. Gestión institucional directa	Mejorar el control de fuentes fija y móviles que ocasionan contaminación al aire	Incrementar al marco jurídico Municipal mediante la creación de 2 ordenanzas sobre componente de aire al finalizar el 2022	ODS13 –	13 Acción por el clima	OPND12	12. Fomentar modelos de desarrollo sostenibles aplicando medidas de adaptación y mitigación al Cambio Climático	12.1.1. Incrementar de 71 a 96 los instrumentos integrados para aumentar la capacidad adaptación al cambio climático, promover la resiliencia al clima y mitigar el cambio climático sin comprometer la producción de alimentos.	13.2 Incorporar medidas relativas al cambio climático en las políticas, estrategias y planes nacionales
Gestión Ambiental	1. Gestión institucional directa	Consolidar un sistema de protección de fuentes hídricas.	Mantener 14.044,25 hectáreas bajo procesos de conservación, protección y	ODS15 –	15 Vida de ecosistemas terrestres	OPND11	11. Conservar, restaurar, proteger y hacer un uso sostenible de	11.1.1. Mantener la proporción de territorio nacional bajo conservación o	15.1 De aquí a 2020, asegurar la conservación, el restablecimiento y el uso

			uso sustentable al 2023				los recursos naturales	manejo ambiental en 16,45%.	sostenible de los ecosistemas terrestres y los ecosistemas interiores de agua dulce y sus servicios, en particular los bosques, los humedales, las montañas y las zonas áridas, en consonancia con las obligaciones contraídas en virtud de acuerdos internacionales
Otro (casos excepcionales)	1. Gestión institucional directa	Manejar y controlar la fauna urbana para evitar propagación de enfermedades y mejorar el paisaje urbanístico	Incrementar 900 mascotas esterilizadas para controlar la fauna urbana al 2023	ODS15 –	15 Vida de ecosistemas terrestres	OPND11	11. Conservar, restaurar, proteger y hacer un uso sostenible de los recursos naturales		15.1 De aquí a 2020, asegurar la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres y los ecosistemas

									interiores de agua dulce y sus servicios, en particular los bosques, los humedales, las montañas y las zonas áridas, en consonancia con las obligaciones contraídas en virtud de acuerdos internacionales
Fomentar las actividades productivas regionales, provinciales. Incentivar el desarrollo de las actividades productivas comunitarias	1. Gestión institucional directa	Fomentar el crecimiento y diversificación económica a través de zonas de desarrollo económico especial que genere valor agregado.	Declarar 50 hectáreas de la Zona agro Industrial como Polo de Desarrollo cantonal al 2023	ODS8_	8 Trabajo decente y crecimiento económico	OPND2	2. Impulsar un sistema económico con reglas claras que fomente el comercio exterior, turismo, atracción de inversiones y modernización del		8.5 De aquí a 2030, lograr el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, así como la igualdad de

							sistema financiero nacional.		remuneración por trabajo de igual valor
Prestación de servicios públicos	1. Gestión institucional directa	Consolidar un sistema económico sostenible y solidario	Repotenciar 3 centros de comercialización para dinamizar la economía del cantón al 2023	ODS11_	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.		11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales
Fomentar la seguridad alimentaria	1. Gestión institucional directa	Consolidar un sistema económico sostenible y solidario	Fortalecer al menos a 250 familias en procesos de sostenibilidad y seguridad alimentaria hasta el 2023	ODS2_	2 Hambre cero	OPND3	3. Fomentar la productividad y competitividad en los sectores agrícola, industrial,	3.2.1. Incrementar de 85,97% al 86,85% la participación de los alimentos producidos en el país en el	2.3 De aquí a 2030, duplicar la productividad agrícola y los ingresos de los productores de alimentos en pequeña escala, en particular las

mujeres, los pueblos indígenas, los agricultores familiares, los ganaderos y los pescadores, entre otras cosas mediante un acceso seguro y equitativo a las tierras, a otros recursos e insumos de producción y a los conocimientos, los servicios financieros, los mercados y las oportunidades para añadir valor y obtener empleos no agrícolas	consumo de los hogares ecuatorianos.	acuícola y pesquero, bajo el enfoque de la economía circular.					

Fomentar las actividades productivas regionales, provinciales. Incentivar el desarrollo de las actividades productivas comunitarias	1. Gestión institucional directa	Consolidar un sistema económico sostenible y solidario	Apoyar a 45 emprendimientos locales al 2023	ODS8_	8 Trabajo decente y crecimiento económico	OPND1	1. Incrementar y fomentar, de manera inclusiva, las oportunidades de empleo y las condiciones laborales.	1.1.1. Incrementar la tasa de empleo adecuado del 30,41% al 50,00%.	8.5 De aquí a 2030, lograr el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, así como la igualdad de remuneración por trabajo de igual valor
Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo	1. Gestión institucional directa	Consolidar un sistema integral económico productivo que permita posicionar al cantón como un destino turístico	Repotenciar 4 espacios turísticos para el fomento y desarrollo turístico cantonal al 2023	ODS11_	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.		11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los

social, cultural y deportivo									barrios marginales
Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural	1. Gestión institucional directa	Recuperar el espacio público y generar espacios multifuncionales y sostenibles que se adapten al entorno que refleje el valor histórico cantonal	Incrementar al 5% de la tendencia de la participación de la ciudadanía en actividades culturales, sociales y comunitarias-otro al 2023	ODS8_	8 Trabajo decente y crecimiento económico	OPND2	2. Impulsar un sistema económico con reglas claras que fomente el comercio exterior, turismo, atracción de inversiones y modernización del sistema financiero nacional.	2.4.1. Incrementar del 1,49% al 1,80% la contribución de las actividades culturales en el Producto Interno Bruto.	8.4 Mejorar progresivamente, de aquí a 2030, la producción y el consumo eficientes de los recursos mundiales y procurar desvincular el crecimiento económico de la degradación del medio ambiente, conforme al Marco Decenal de Programas sobre Modalidades de Consumo y Producción

									Sostenibles, empezando por los países desarrollados
Protección integral de derechos	1. Gestión institucional directa	Mejorar la calidad de vida de las personas en un contexto de equidad, cohesión e inclusión social	Incrementar el 10% de atención integral de grupos prioritarios al 2023	ODS1_	1 Fin de la pobreza	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.	5.1.1. Reducir la tasa de pobreza extrema por ingresos de 15,44% al 10,76%.	1.3 Implementar a nivel nacional sistemas y medidas apropiados de protección social para todos, incluidos niveles mínimos, y, de aquí a 2030, lograr una amplia cobertura de las personas pobres y vulnerables

Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo	1. Gestión institucional directa	Mejorar la calidad de vida de las personas en un contexto de equidad, cohesión e inclusión social	Incrementar el 20% de participación en actividades deportivas y recreativas al 2023	ODS11_	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.		11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales
Protección integral de derechos	1. Gestión institucional directa	Garantizar el ejercicio de los derechos con enfoque inclusivo y con énfasis en los grupos de atención prioritaria	Incrementar el 2% de atención de casos por restitución de derechos vulnerados al 2023	ODS1_	1 Fin de la pobreza	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.	5.1.1. Reducir la tasa de pobreza extrema por ingresos de 15,44% al 10,76%.	1.3 Implementar a nivel nacional sistemas y medidas apropiados de protección social para todos, incluidos niveles mínimos, y, de aquí a 2030, lograr una amplia cobertura de las

									personas pobres y vulnerables
Formar y administrar catastros inmobiliarios urbanos y rurales	1. Gestión institucional directa	Establecer un sistema de asentamientos humanos sistémicos y ordenados	Incrementar el 1% de predios informales bajo procesos de regularización anual al 2023	ODS11 –	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.	5.4.1. Reducir el déficit habitacional de vivienda del 58,00% al 48,44%.	11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales
Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural	1. Gestión institucional directa	Conservar el patrimonio histórico de la ciudad de San Gabriel	Incrementar 4 instrumentos normativos para la intervención patrimonial al 2023	ODS11 –	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la	5.4.1. Reducir el déficit habitacional de vivienda del 58,00% al 48,44%.	11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados,

							inclusión social.		seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales
Prestar los de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y actividades de saneamiento ambiental	1. Gestión institucional directa	Prestar servicios básicos de calidad que satisfagan la demanda existe en el cantón	Mejorar 12 sistemas de agua potable para ampliar la cobertura cantonal del servicio al 2023	ODS6_	6 Agua limpia y saneamiento	OPND13	13. Promover la gestión integral de los recursos hídricos	13.1.1. Incrementar el territorio nacional bajo protección hídrica de 18.152,13 a 284.000 hectáreas.	6.1 De aquí a 2030, lograr el acceso universal y equitativo al agua potable a un precio asequible para todos
Prestar los de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de	1. Gestión institucional directa	Prestar servicios básicos de calidad que satisfagan la demanda existe en el cantón	Mejorar 12 sistemas de alcantarillado para garantizar las condiciones sanitarias del cantón al 2023	ODS6_	6 Agua limpia y saneamiento	OPND13	13. Promover la gestión integral de los recursos hídricos	13.2.1. Incrementar las autorizaciones para uso y aprovechamiento del recurso hídrico, de 500 a 12.000.	6.4 De aquí a 2030, aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y

desechos sólidos y actividades de saneamiento ambiental									asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua y reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua
Prestar los de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y actividades de saneamiento ambiental	1. Gestión institucional directa	Prestar servicios básicos de calidad que satisfagan la demanda existe en el cantón	Incrementar la cobertura del servicio de recolección de residuos sólidos al 87.5% a nivel cantonal al 2023.	ODS12 –	12 Producción y consumo responsables	OPND12	12. Fomentar modelos de desarrollo sostenibles aplicando medidas de adaptación y mitigación al Cambio Climático	12.2.1. Incrementar de 0% a 20% la recuperación de los residuos y/o desechos en el marco de la aplicación de las políticas de responsabilidad extendida al productor.	12.5 De aquí a 2030, reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización

Prestación de servicios públicos	1. Gestión institucional directa	Prestar servicios básicos de calidad que satisfagan la demanda existe en el cantón	Ampliar el equipamiento de 1 cementerio de acuerdo a la demanda al 2023	ODS11 –	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.		11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales
Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo	1. Gestión institucional directa	Establecer un territorio equitativo para la ciudadanía	Construir y/o rehabilitar 7 equipamientos para el deporte, recreación e interacción social al 2023	ODS11 –	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.		11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón	1. Gestión institucional directa	Establecer un territorio equitativo para la ciudadanía	Incrementar 25000 metros cuadrados al índice verde urbano al 2023	ODS11 –	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.		11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales
Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo	1. Gestión institucional directa	Establecer un territorio equitativo para la ciudadanía	Intervenir en 12 equipamientos públicos al 2023	ODS11 –	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.		11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

Planificar, construir y mantener el sistema vial regional, la vialidad urbana; y planificar y mantener en coordinación con los gobiernos provinciales la vialidad parroquial rural.	1. Gestión institucional directa	Consolidar una trama vial urbana continua y articulada al sistema provincial	Incrementar 20.000 m2 de mantenimiento vial urbano para mejorar la habitabilidad al 2023	ODS9_	9 Industria, innovación e infraestructura	OPND2	2. Impulsar un sistema económico con reglas claras que fomente el comercio exterior, turismo, atracción de inversiones y modernización del sistema financiero nacional.	2.2.3. Incrementar el mantenimiento de la red vial estatal con modelos de gestión sostenible del 17,07% al 40%.	9.1 Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano, haciendo especial hincapié en el acceso asequible y equitativo para todos
Hábitat y vivienda	1. Gestión institucional directa	Propender hacia un territorio que promueve la seguridad de sus ciudadanos	Incrementar el 30% de percepción de seguridad ciudadana en espacios identificados	ODS11_	11 Ciudades y comunidades sostenibles	OPND9	9. Garantizar la seguridad ciudadana, orden público y gestión de riesgos		11.5 De aquí a 2030, reducir significativamente el número de muertes causadas por los desastres,

incluidos los relacionados con el agua, y de personas afectadas por ellos, y reducir considerablemente las pérdidas económicas directas provocadas por los desastres en comparación con el producto interno bruto mundial, haciendo especial hincapié en la protección de los pobres y las personas en situaciones de vulnerabilidad				como inseguros anual al 2023				

Hábitat y vivienda	1. Gestión institucional directa	Lograr un territorio con acceso a las tecnologías de información y comunicación para mejorar la conectividad y desarrollo	Incrementar 10 espacios públicos con cobertura de Internet inalámbrico al 2023	ODS9_	9 Industria, innovación e infraestructura	OPND5	5. Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.	5.5.2. Incrementar la penetración de Internet móvil y fijo del 68,08% al 78,00%.	9.c Aumentar significativamente el acceso a la tecnología de la información y las comunicaciones y esforzarse por proporcionar acceso universal y asequible a Internet en los países menos adelantados de aquí a 2020
Planificar el desarrollo territorial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial	1. Gestión institucional directa	Promover un Territorio con gestión participativa, transparente y comprometida con el desarrollo y bienestar de la gente orientadas a generar mayores niveles de	Incrementar al 60% de participación ciudadana en procesos de planificación y gestión de los asuntos públicos al 2023	ODS16_	16 Paz, justicia e instituciones sólidas	OPND15	15. Fomentar la ética pública, la transparencia y la lucha contra la corrupción.	15.1.1 Incrementar de 25% a 30% el nivel de confianza institucional en el gobierno.	16.6 Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas

		eficiencia y eficacia en la prestación de los servicios públicos							
Planificar el desarrollo territorial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial	1. Gestión institucional directa	Promover un Territorio con gestión participativa, transparente y comprometida con el desarrollo y bienestar de la gente orientadas a generar mayores niveles de eficiencia y eficacia en la prestación de los servicios públicos	Desvincular 15 personas de la Institución municipal al 2023	ODS16 –	16 Paz, justicia e instituciones sólidas	OPND15	15. Fomentar la ética pública, la transparencia y la lucha contra la corrupción.	15.1.1 Incrementar de 25% a 30% el nivel de confianza institucional en el gobierno.	16.6 Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas

Planificar el desarrollo territorial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial	1. Gestión institucional directa	Promover un Territorio con gestión participativa, transparente y comprometida con el desarrollo y bienestar de la gente orientadas a generar mayores niveles de eficiencia y eficacia en la prestación de los servicios públicos	Incrementar el 40% la eficiencia operacional institucional al 2023	ODS16 –	16 Paz, justicia e instituciones sólidas	OPND15	15. Fomentar la ética pública, la transparencia y la lucha contra la corrupción.	15.1.1 Incrementar de 25% a 30% el nivel de confianza institucional en el gobierno.	16.6 Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas
Planificar el desarrollo territorial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial	1. Gestión institucional directa	Promover un Territorio con gestión participativa, transparente y comprometida con el desarrollo y bienestar de la gente	Incrementar el 8% de uso eficiente del presupuesto Institucional al 2023	ODS16 –	16 Paz, justicia e instituciones sólidas	OPND15	15. Fomentar la ética pública, la transparencia y la lucha contra la corrupción.	15.1.1 Incrementar de 25% a 30% el nivel de confianza institucional en el gobierno.	16.6 Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas

Disposiciones Generales

PRIMERA. - Todos los documentos que exige la presente ordenanza, se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará el trámite.

SEGUNDA. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a los representantes judiciales del GAD. Municipal de Montúfar y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Municipal; para el efecto, se deberá remitir un ejemplar del plano para la partición, en el que deberá constar las áreas verdes y equipamiento comunitario en los porcentajes previstos en esta Ordenanza o pagarse en dinero si la superficie total del predio a partirse no supera los tres mil metros cuadrados.

TERCERA. - Los documentos serán actualizados al momento de iniciar el trámite, por tanto, no se exigirá la actualización hasta que se emita la resolución del Alcalde o Alcaldesa.

CUARTA. - Las urbanizaciones, fraccionamientos, programas de vivienda de interés social y declaratoria de Propiedad Horizontal, no deben estar comprendidos en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas como tales por los gobiernos autónomos descentralizados o el Gobierno Central. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos a la salud, calificados por los organismos competentes y los gobiernos autónomos descentralizados, se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, redes de energía eléctrica, redes de alta tensión, retiro de línea férrea y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

QUINTA. - Por ningún motivo se aprobarán proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos, declaratoria de Propiedad Horizontal, ni se autorizarán ni 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.

SEXTA. - Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo, quienes presentaran documentos que así lo avalen, y se adjuntará el archivo digital.

SÉPTIMA. - Una vez dictada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, según el caso, para retirar la documentación deberán previamente pagar las tasas por aprobación de planos y transferir las áreas verdes y equipamiento comunitario o pagar el valor correspondiente.

OCTAVA. - Las construcciones existentes podrán ser declaradas en propiedad horizontal, si no tienen áreas verdes y equipamiento comunitario mínimo requerido en esta Ordenanza, podrá pagar en dinero.

NOVENA. - Cuando por la apertura de una vía pública o la implantación de cualquier otro bien de dominio público, un terreno quedare dividido, se podrá transferir el dominio de cada lote de terreno sin necesidad de autorización alguna; pero si se quisiere fraccionar o urbanizar cada lote de terreno dividido por esta circunstancia, se deberá cumplir con las normas de la vigente Ordenanza.

DÉCIMA.- Mediante Resolución motivada, el Concejo del GAD Municipal del Cantón Montúfar, podrá excepcionalmente exonerar de la entrega del porcentaje correspondiente a áreas verdes y equipamiento comunitario, en fraccionamientos que soliciten personas naturales o jurídicas de derecho privado, con el objeto de donar lotes de terreno a favor de instituciones del sector público, u organizaciones sociales, de derecho privado cuya finalidad sea social y sin fines de lucro, previos los informes correspondientes que se requieran para cada caso.

DÉCIMO PRIMERA. - Cuando en áreas de suelo urbano o rural de expansión, existen lotes que, por su topografía, forma, ubicación o área, no permitan la aplicación de la normativa para la zona, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial del GAD. Municipal del Montúfar, previo a la presentación del proyecto final de subdivisión, realizará una inspección al lugar, adjuntando el anteproyecto; quién emitirá un informe técnico favorable o no; considerando todos los inconvenientes técnicos al lote mínimo, frente mínimo y accesos, sean estos vehiculares o peatonales. Esto se aplicará únicamente para aquellos lotes que técnicamente no son susceptibles o que por razones de legados (herencias) u otros puedan ser divididos de uno, dos y hasta cinco lotes.

DÉCIMO SEGUNDA. - Cuando se trate de fraccionamientos o divisiones de herederos, legitimarios o condóminos, el área mínima será de 200 metros cuadrados con frente mínimo de 10 metros, sin tomar en cuenta el número de lotes.

DÉCIMO TERCERA. - En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará al COOTAD y otras leyes conexas.

DÉCIMO CUARTA. – Del procedimiento con respecto a la autorización de uso de suelo restringido para establecimientos existentes se regulará en base a informes favorables de tipo urbanístico, social, y ambiental; en caso de no contar con informes favorables la autorización de funcionamiento se otorgará por un plazo máximo de dos años para su reubicación, caso contrario se procederá con la clausura definitiva del establecimiento.

Disposiciones Transitorias

PRIMERA. - Los proyectos que hayan ingresado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Municipio antes de la vigencia de esta Ordenanza podrán continuar con el trámite siempre que los lotes de terreno tengan el área mínima y las áreas verdes y equipamiento comunitario.

SEGUNDA. - En los casos de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos, desmembraciones y Declaratoria de Propiedad Horizontal hayan sido aprobados con anterioridad a la vigencia de la actual Ordenanza y que por haber transcurrido 1 año o más sin haberse ejecutado, quedaron caducados por disposición de la ley, podrán actualizarse, siempre y cuando se hayan transferido a favor del GAD. Municipal de Montufar las áreas verdes y equipamiento comunitario en terreno o pagado en dinero; y, cumplan con las normas de la vigente ordenanza. Si el porcentaje de las áreas verdes y equipamientos comunitarios transferidos fuere menor al previsto en la actual ordenanza, deberán completar; pero si por la superficie del predio no es factible cubrir en terreno, se admitirá la diferencia en dinero; de igual manera, si el porcentaje pagado en dinero fuere menor al actual vigente, deberán cancelar la diferencia. Además, pagarán la tasa por aprobación de planos. Para la actualización presentarán la solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, acompañada del plano aprobado y la documentación respectiva, quien, previo los informes técnico y legal, concederá o negará la petición.

TERCERA. - En los casos que el fraccionamiento o subdivisión provengan de fraccionamientos anteriores, y que ya contribuyeron con el porcentaje de área verde y equipamiento comunitario, se eximen de contribuir nuevamente, sin embargo, la tasa por aprobación de planos de fraccionamientos será del 5% del valor del avalúo catastral del terreno.

CUARTA. - Todos los bienes inmuebles patrimoniales que cuenten con una ficha de inventario se sujetarán a la ***REFORMA A LA ORDENANZA PARA PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL Y NATURAL DE LA CIUDAD DE SAN GABRIEL Y DEL CANTÓN MONTÚFAR***. aprobada el 13 de mayo del 2021.

QUINTA.- Finalizado el proceso de aprobación de alineación y reformada la ordenanza que aprobó la actualización del PDOT y Formulación del PUGS, y aprobada la Reforma, la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado del cantón Montúfar, dispondrá la adecuación de su plan de inversión, presupuesto y demás instrumentos de gestión en concordancia al PDOT alineado al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021 -2025.

SEXTA.- La información producida en el marco de la alineación de los Objetivos Estratégicos del PDOT con los Objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2021 -2025, serán reportadas al Sistema de Información de los Gobiernos Autónomos Descentralizados SIGAD - Módulo de Cumplimiento de Metas en las fechas que la Secretaría Nacional de Planificación, SNP, disponga.

Disposición Derogatoria

Se derogan todas los actos normativas del GAD Municipal de Montúfar de igual o menor jerarquía, que se oponga a la presente Ordenanza, especialmente se derogan las siguientes Ordenanzas: Delimitación de Chitán de Navarretes del 16 de mayo de 2003, Delimitación Parroquia de Fernández Salvador del 20 de mayo del 2003, Delimitación Parroquia Cristóbal Colón del 12 de diciembre de 2003, Delimitación Parroquia Piartal del 12 de diciembre de 2003, Delimitación Parroquia La Paz del 18 de diciembre de 2003, Normas y Procedimientos Fraccionamientos de tierras en el Cantón Montúfar del 17 de mayo de 2004, Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos Habitacionales de interés social del 25 de mayo de 2004, Creación Nuevos Barrios y vías con su nomenclatura del 26 de julio de 2004, Reforma Normas y Procedimientos Fraccionamiento de tierras en el Cantón Montúfar del 05 de abril de 2005 y la Reforma Protección del Centro Histórico del 12 de octubre de 2005.

Y la Ordenanza Reformatoria para la aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial y elaboración del Plan de Uso y Gestión del suelo bajo registro oficial Nº 1728 el 28 de octubre del 2021.

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde o Alcaldesa, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, en el dominio web del G.A.D. Municipal del Cantón Montúfar.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los diez días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

ANDRES GABRIEL PONCE LOPEZ

Dr. Andrés Ponce López
ALCALDE DEL CANTÓN MONTÚFAR

ANDERSON SANTIAGO PONCE TORRES

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. CERTIFICADO DE DISCUSIÓN; "**LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR EN BASE A LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS NUEVOS OBJETIVOS Y METAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO NACIONAL 2021 – 2025.** " Fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias llevadas a efecto los días catorce de julio y diez de noviembre del año 2022, en primera y segunda instancia respectivamente.

San Gabriel a los diez días del mes de noviembre del año 2022. Lo certifico:

ANDERSON
SANTIAGO PONCE
TORRES

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. San Gabriel a los diez días del mes de noviembre del 2022, a las 14h00. VISTOS; "**LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR EN BASE A LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS NUEVOS OBJETIVOS Y METAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO NACIONAL 2021 – 2025.** ", amparado en lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, "COOTAD" elévese a conocimiento del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, para su sanción.- Cúmplase.-

ANDERSON SANTIAGO PONCE TORRES

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. RAZÓN.- Siento como tal que, notifiqué personalmente al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, con la providencia que antecede, el día de hoy jueves diez de noviembre del 2022, a las 14h00 horas.
Lo certifico:

ANDERSON SANTIAGO PONCE TORRES

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓ MONTÚFAR. San Gabriel a los once días del mes de noviembre del 2022, a las 09h00. En uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322, Inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, "COOTAD" Sanciono la presente: "**SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR EN BASE A LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS NUEVOS OBJETIVOS Y METAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO NACIONAL 2021 – 2025**.". Cúmplase y Promúlguese.

ANDRES GABRIEL PONCE LOPEZ

Dr. Andrés Ponce López
ALCALDE DEL CANTÓN MONTÚFAR

Proveyó y firmo "**LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR EN BASE A LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS NUEVOS OBJETIVOS Y METAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO NACIONAL 2021 – 2025.** " el Dr. Andrés Gabriel Ponce López Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, a los once días del mes de noviembre del año 2022.
Lo certifico.

ANDERSON
SANTIAGO PONCE
TORRES

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

JV/PC/FA

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 como 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 1º 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.