EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ORDENANZA QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, REGULACIÓN DE LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS DE HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, CONTROL DEL SUELO; DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN; GESTIÓN DE RIESGOS; MANEJO Y GESTIÓN DEL USO PÚBLICO Y RÉGIMEN SANCIONATORIO

(TOMO II)

Año I - Nº 651 - 733 páginas
Quito, jueves 15 de diciembre de 2022

ÍNDICE DE CONTENIDOS

COMPONENTE URBANÍSTICO .....

16. Polígonos de Intervención Territorial .....

16.1. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos

16.1.1. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la cabecera cantonal de Alausí .....

16.1.2. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Achupallas .....

16.1.3. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Guasuntos .....

16.1.4. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Huigra .....

16.1.5. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Multitud .....

16.1.6. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Pistishí .....

16.1.7. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Pumallacta .....

16.1.8. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Sevilla .....

16.1.9. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Sibambe .....

16.1.10. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Tixán .....

16.2. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el suelo rural

17. Tratamientos Urbanísticos .....

17.1. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano .....

17.1.1. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Alausí

17.1.2. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Achupallas

17.1.3. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Guasuntos

17.1.4. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Huigra

17.1.5. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Multitud

17.1.6. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Pistishí

17.1.7. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Pumallacta

17.1.8. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Sevilla

17.1.9. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Sibambe

17.1.10. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Tixán

17.2. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Rural .....

18. Estándares urbanísticos .....

19. Aprovechamientos urbanísticos .....

19.1. Edificabilidad .....

19.2. Edificabilidad en el cantón Alausí .....

19.2.1. Edificabilidad en Suelo Urbano .....

19.2.1. Edificabilidad para el suelo rural .....

19.3. Edificabilidad en predios de superficie menor a la establecida 801

19.4. Usos de suelo .....

19.4.1. Usos de suelo asignados al Suelo Urbano del cantón .....

19.4.2. Usos de suelo asignados al Suelo Rural del cantón .....

20. Desarrollo de Proyectos .....

20.1. Casa de Acogida y Centro de Protección .....

20.2. Vivero Municipal .....

20.3. Rehabilitación del Parque 13 de Noviembre, Parque de La Madre

20.4. Regeneración De La Plaza Jesús Camañero .....

20.5. Centro del Adulto Mayor (Centro Gerontológico) .....

20.6. Rehabilitación del Hospital Civil de Alausí .....

20.7. Complejo Municipal .....

20.8. Plaza para Ferias de Comercio .....

20.9. Planta de Adoquines .....

20.10. Centro de Faenamiento .....

20.11. Contenedores de Basura Soterrados .....

20.12. Parque de la Familia .....

20.13. Mirador de Cristal.....
20.14. Centro de Interpretación Turística.....
20.15. Incubadora de Proyectos .....
20.16. Parque Ecológico.....
20.17. Centro de Arte y Cultura.....
20.18. Parqueaderos Subterráneos .....
20.19. Proyecto de Rehabilitación de la Calle Larga, Escalinata Inés Jiménez y Plaza Simón Bolívar.....
20.20. Proyecto de Regeneración Urbana Av. 5 de Junio.....
20.21. Proyecto de Adecentamiento del Parque Eloy Alfaro.....
20.22. Parqueaderos Tarifados .....
20.23. Nuevo Cementerio .....
20.24. Terminal Terrestre.....
20.25. Nuevo Edificio del Cuerpo de Bomberos.....
20.26. Proyecto Predios de Agua Potable.....
20.27. Proyectos Predios de Plantas de Tratamientos de Aguas Residuales

20.28. Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón.....
21. Determinación de sistemas viales y complementarios .....
22. Determinación de áreas verdes .....
23. Identificación de asentamientos humanos de hecho .....
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS .....
24. Planes maestros sectoriales.....
24.1. Planes Parciales.....
24.1.1. Desarrollo de los Planes Parciales .....
24.1.2. Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social
24.1.3. Delimitación de zonas susceptibles a Movimientos de Masa del Cantón Alausí......
24.1.3.1. PARROQUIA DE ACHUPALLAS / COMUNIDAD DE BACTINAG 960
24.1.3.2. PARROQUIA DE TIXAN / COMUNIDAD DE SAN VICENTE DE SILVER 961
24.1.3.3. PARROQUIA DE HUIGRA/ COMUNIDADES DE NAMZA CHICO, PASAN, LA NINFA.....

24.1.3.4. PARROQUIA DE PUMALLACTA/ COMUNIDAD DE BAYARUM

24.1.3.5. PARROQUIA DE GUASUNTOS/ MATRIZ .....

24.1.3.6. PARROQUIA MATRIZ DE ALAUSÍ / BARRIOS PACALUD, LA ELEGANCIA, MULLINQUIZ Y EL VALLE .....

24.1.4. Plan Parcial para Viviendas de interés social .....

24.1.5. Planes Parciales Cabecera Parroquial Alausí .....

24.1.6. Planes Parciales Cabecera Parroquial Achupallas .....

24.1.7. Planes Parciales Cabecera Parroquial Guasuntos .....

24.1.8. Planes Parciales Cabecera Parroquial Huigra .....

24.1.9. Planes Parciales Cabecera Parroquial Pistishí .....

24.1.10. Planes Parciales Cabecera Parroquial Pistishí .....

24.1.11. Planes Parciales Cabecera Parroquial Sevilla .....

24.1.12. Planes Parciales Cabecera Parroquial Sibambe .....

24.1.13. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico .....

GESTIÓN DE SUELO .....

25. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios .....

26. Unidades de actuación urbanística .....

26.1. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Achupallas

24.1. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Achupallas

24.2. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Huigra .....

24.3. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Pistishí .....

24.4. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Pumallacta

24.5. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Sevilla .....

24.6. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Sibambe ...

24.7. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Tixan .....

25. Intervención en la morfología urbana y estructura predial .....

25.1. Reajustes de terrenos .....

25.2. Integración inmobiliaria .....

25.3. Cooperación entre participes .....

26. Regulación del mercado de suelo .....

26.1. Derecho de adquisición preferente .....

26.2. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria .....

26.3. Declaración de zona de interés social .....

26.4. Anuncio del proyecto.....
26.5. Afectaciones.....
26.6. Derecho de superficie.....
26.7. Banco de suelo.....
27. Financiamiento del desarrollo urbano.....
28.1. Concesión onerosa de derechos.....

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 210 Características de la zona Homogénea 1 de la cabecera cantonal de Alausí .....
Tabla 211 Características de la zona homogénea 2 de la cabecera cantonal de Alausí .....
Tabla 212 Características de la zona homogénea 3 de la cabecera cantonal de Alausí .....
Tabla 213 Características de la zona homogénea 4 de la cabecera cantonal de Alausí .....
Tabla 214 Características de la zona homogénea 5 de la cabecera cantonal de Alausí .....
Tabla 215 Características de la zona homogénea 6 de la cabecera cantonal de Alausí .....
Tabla 216 Características de la zona homogénea 7 de la cabecera cantonal de Alausí .....
Tabla 217 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Alausí .....
Tabla 218 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Alausí .....
Tabla 219 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Alausí .....
Tabla 220 Características de la zona homogénea 1 .....
Tabla 221 Características de la zona homogénea 2 .....
Tabla 222 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Achupallas .....
Tabla 223 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Achupallas .....
Tabla 224 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Achupallas ....
Tabla 225 Características de la zona homogénea 3 .....
Tabla 226 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Guasuntos.....
Tabla 227 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Guasuntos .....
Tabla 228 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Guasuntos ....
Tabla 229 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Huigra .....
Tabla 230 Porcentaje de rango de la cabecera parroquial de Huigra .....
Tabla 231 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Huigra .....
Tabla 232 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Multitud .....
Tabla 233 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Multitud .....
Tabla 234 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Multitud .....
Tabla 235 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Pistishí .....
Tabla 236 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Pistishí .....
Tabla 237 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Pistishí .....
Tabla 238 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Pumallacta ....
Tabla 239 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Pumallacta ....
Tabla 240 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Pumallacta...
Tabla 241 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Sevilla .....
Tabla 242 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Sevilla .....
Tabla 243 Porcentaje de rango de piso de la cabecera parroquial de Sevilla.....

Tabla 244 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Sibambe.....
Tabla 245 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Sibambe.....
Tabla 246 Porcentaje de rango de piso de la cabecera parroquial de Sibambe .....
Tabla 247 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Tixán .....
Tabla 248 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Tixan .....
Tabla 249 Porcentaje de rango de piso de la cabecera parroquial de Tixan .....
Tabla 250 Base Legal para la Delimitación de Polígonos de Intervención Territorial..
Tabla 251 Matriz concesiones mineras del cantón Alausí .....
Tabla 252 Denominación de Polígonos de Intervención Territorial en el Suelo Rural.
Tabla 253 Tratamientos en el suelo Urbano del cantón Alausí .....
Tabla 254 Tratamientos en el suelo Rural del cantón Alausí .....
Tabla 255 Altura máxima en pisos y metros .....
Tabla 256 Normativa para la cabecera parroquial de Alausí.....
Tabla 257 Normativa para la cabecera parroquial de Achupallas .....
Tabla 258 Normativa para la cabecera parroquial de Guasuntos .....
Tabla 259 Normativa para la cabecera parroquial de Huigra .....
Tabla 260 Normativa para la cabecera parroquial de Multitud .....
Tabla 261 Normativa para la cabecera parroquial de Pistishí .....
Tabla 262 Normativa para la cabecera parroquial de Pumallacta.....
Tabla 263 Normativa para la cabecera parroquial de Sevilla .....
Tabla 264 Normativa para la cabecera parroquial de Sibambe .....
Tabla 265 Normativa para la cabecera parroquial de Tixán.....
Tabla 266 Normativa para la los PIT del suelo rural del cantón Alausí .....
Tabla 267 Usos del suelo.....
Tabla 268 Usos específicos residenciales .....
Tabla 269 Usos específicos comerciales y servicios .....
Tabla 270 Usos específicos mixtos o múltiples.....
Tabla 271 Usos específicos industriales .....
Tabla 272 Usos específicos de equipamientos .....
Tabla 273 Usos específicos del Patrimonio histórico y cultural.....
Tabla 274 Usos específicos agropecuario .....
Tabla 275 Usos específicos forestal .....
Tabla 276 Usos específicos acuícola.....
Tabla 277 Usos de protección ecológica .....
Tabla 278 Usos específicos de aprovechamiento extractivo.....
Tabla 279 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Alausí .....
Tabla 280 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Achupallas .....
Tabla 281 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Guasuntos.....
Tabla 282 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Huigra .....
Tabla 283 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Multitud .....
Tabla 284 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Pistishí .....
Tabla 285 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Pumallacta .....
Tabla 286 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Sevilla .....
Tabla 287 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Sibambe.....
Tabla 288 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Tixán .....

Tabla 289 Usos de suelo asignados en el suelo rural del cantón Alausí .....
Tabla 290 Objetivos Estratégicos.....
Tabla 291 Matriz descriptiva del proyecto Casa de Acogida y Centro de Protección .
Tabla 292 Matriz descriptiva del proyecto Vivero Municipal.....
Tabla 293 Matriz descriptiva del proyecto Parque 13 de Noviembre, Parque de La Madre .....
Tabla 294 Matriz descriptiva del proyecto.....
Tabla 295 Matriz descriptiva del proyecto Centro del Adulto Mayor .....
Tabla 296 Matriz descriptiva del proyecto Rehabilitación del Hospital Civil de Alausí
Tabla 297 Matriz descriptiva del proyecto Complejo Municipal.....
Tabla 298 Matriz descriptiva del proyecto Plaza de ferias de comercio.....
Tabla 299 Matriz descriptiva del proyecto Planta de adoquines .....
Tabla 300 Matriz descriptiva del proyecto Centro de Faenamiento .....
Tabla 301 Matriz descriptiva del proyecto Contenedores de Basura Soterrados.....
Tabla 302 Matriz descriptiva del proyecto Parque de la Familia .....
Tabla 303 Matriz descriptiva del proyecto Mirador de Cristal.....
Tabla 304 Matriz descriptiva del proyecto Centro de Interpretación Turística.....
Tabla 305 Matriz descriptiva del proyecto Incubadora de proyectos.....
Tabla 306 Matriz descriptiva del proyecto Parque Ecológico.....
Tabla 307 Matriz descriptiva del proyecto Centro de arte y cultura.....
Tabla 308 Matriz descriptiva del proyecto Parqueaderos Subterráneos .....
Tabla 309 Matriz descriptiva del proyecto Rehabilitación de la Calle Larga, Escalinata Inés Jiménez y Plaza Simón Bolívar .....
Tabla 310 Matriz descriptiva del proyecto Regeneración urbana de la Av. 5 de Junio
Tabla 311 Matriz descriptiva del proyecto Adecentamiento del parque Eloy Alfaro....
Tabla 312 Matriz descriptiva del proyecto Parqueaderos Tarifados.....
Tabla 313 Matriz descriptiva del proyecto Nuevo Cementerio .....
Tabla 314 Matriz descriptiva del proyecto Terminal Terrestre.....
Tabla 315 Matriz descriptiva del proyecto Nuevo edificio del Cuerpo de Bomberos..
Tabla 316 Matriz descriptiva del proyecto Predios de Agua Potable .....
Tabla 317 Matriz descriptiva del proyecto Plantas de Tratamiento de aguas residuales Alausí matriz.....
Tabla 318 Matriz descriptiva del proyecto de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón .....
Tabla 319 Comunidades del Cantón Alausí.....
Tabla 320 Delimitación de zonas susceptibles del cantón Alausí .....
Tabla 321 Variables de ponderación para análisis multicriterio – Viviendas de interés social .....
Tabla 322 Franja de protección hídrica a aplicarse desde el borde de las quebradas .....
Tabla 323 Franja de protección hídrica a aplicarse desde el borde de los ríos.....
Tabla 324 Franja de protección hídrica a aplicarse desde filo de talud/ladera.....
Tabla 325 Matriz descriptiva del proyecto Predios de Agua Potable .....

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 274 Zonas homogéneas de la cabecera cantonal Alausí .....
Mapa 275 Edad de la construcción de la cabecera parroquial Alausí .....
Mapa 276 Estado de la construcción de la cabecera parroquial Alausí .....
Mapa 277 Suelo Vacante de la cabecera parroquial Alausí .....
Mapa 278 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial Achupallas .....
Mapa 279 Edad de la construcción de la cabecera parroquial Achupallas .....
Mapa 280 Estado de la construcción de la cabecera parroquial Achupallas.....
Mapa 281 Suelo vacante de la cabecera parroquial Achupallas .....
Mapa 282 PIT urbanos de la cabecera parroquial Achupallas .....
Mapa 283 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial Guasuntos.....
Mapa 284 Edad de la construcción de la cabecera parroquial Guasuntos.....
Mapa 285 Estado de la construcción de la cabecera parroquial Guasuntos .....
Mapa 286 Suelo vacante de la cabecera parroquial Guasuntos .....
Mapa 287 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Guasuntos.....
Mapa 288 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Huigra .....
Mapa 289 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Huigra.....
Mapa 290 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Huigra .....
Mapa 291 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Huigra .....
Mapa 292 PIT urbanos de la cabecera parroquial de Huigra .....
Mapa 293 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Multitud .....
Mapa 294 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Multitud.....
Mapa 295 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Multitud .....
Mapa 296 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Multitud .....
Mapa 297 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Multitud.....
Mapa 298 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Pistishí .....
Mapa 299 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Pistishí.....
Mapa 300 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Pistishí .....
Mapa 301 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Pistishí .....
Mapa 302 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Pistishí.....
Mapa 303 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Pumallacta .....
Mapa 304 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Pumallacta.....
Mapa 305 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Pumallacta.....
Mapa 306 Suelo vacante la cabecera parroquial de Pumallacta.....
Mapa 307 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Pumallacta .....
Mapa 308 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Sevilla .....
Mapa 309 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Sevilla.....
Mapa 310 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Sevilla .....
Mapa 311 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Sevilla .....
Mapa 312 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Sevilla .....
Mapa 313 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Sibambe .....
Mapa 314 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Sibambe .....
Mapa 315 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Sibambe .....

Mapa 316 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Sibambe .....
Mapa 317 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Sibambe .....
Mapa 318 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Tixán .....
Mapa 319 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Tixán .....
Mapa 320 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Tixán.....
Mapa 321 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Tixán.....
Mapa 322 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Tixan .....
Mapa 323 Concesiones mineras inscritas en el cantón Alausí.....
Mapa 324 Polígonos de Intervención Territorial Rurales.....
Mapa 325 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de Alausí .....
Mapa 326 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Cabecera Parroquial de Achupallas .....
Mapa 327 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Cabecera Parroquial de Guasuntos .....
Mapa 328 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Huigra .....
Mapa 329 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Multitud .....
Mapa 330 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Pistishí .....
Mapa 331 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Pumallacta .
Mapa 332 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Sevilla .....
Mapa 333 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Sibambe.....
Mapa 334 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Tixán .....
Mapa 335 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Rural del cantón Alausí.....
Mapa 336 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Alausí .....
Mapa 337 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Alausí.....
Mapa 338 Concesión Onerosa de derechos para la cabecera Parroquial Alausí .....
Mapa 339 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Achupallas .....
Mapa 340 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Achupallas .....
Mapa 341 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Guasuntos .....
Mapa 342 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Guasuntos.....
Mapa 343 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Huigra.....
Mapa 344 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Huigra .....
Mapa 345 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Multitud .....
Mapa 346 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Multitud .....
Mapa 347 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Pistishí - Tolte .....
Mapa 348 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Pumallacta.....
Mapa 349 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Pumallacta .....
Mapa 350 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Sevilla.....
Mapa 351 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Sevilla .....
Mapa 352 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Sibambe .....
Mapa 353 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Sibambe.....
Mapa 354 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Tixan.....
Mapa 355 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Tixan .....
Mapa 356 Edificabilidad suelo rural del cantón Alausí .....
Mapa 357 Lote mínimo suelo rural del cantón Alausí.....

Mapa 358 Usos de suelo asignados a la cabecera Parroquial Alausí.....
Mapa 359 Usos de suelo Urbano asignados a la cabecera Parroquial Achupallas....
Mapa 360 Usos de suelo asignados a la cabecera Parroquial Guasuntos .....
Mapa 361 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Huigra .....
Mapa 362 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Multitud .....
Mapa 363 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Pistishí .....
Mapa 364 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Pumallacta ....
Mapa 365 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Sevilla .....
Mapa 366 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Sibambe.....
Mapa 367 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Tixán .....
Mapa 368 Usos de suelo rural asignados al cantón Alausí .....
Mapa 369 Proyecto Casa de Acogida y Centro de protección .....
Mapa 370 Proyecto Vivero Municipal .....
Mapa 371 Proyecto Rehabilitación del Parque 13 de Noviembre .....
Mapa 372 Proyecto Rehabilitación Parque de la Madre .....
Mapa 373 Proyecto Regeneración de la Plaza Jesús Camañero .....
Mapa 374 Proyecto Centro Gerontológico .....
Mapa 375 Rehabilitación del Hospital Civil de Alausí.....
Mapa 376 Proyecto Complejo Municipal .....
Mapa 377 Proyecto Plaza para Ferias de Comercio .....
Mapa 378 Proyecto Planta de Adoquines .....
Mapa 379 Proyecto Centro de Faenamiento.....
Mapa 380 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados .....
Mapa 381 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados .....
Mapa 382 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados .....
Mapa 383 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados .....
Mapa 384 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados .....
Mapa 385 Proyecto Parque de la Familia .....
Mapa 386 Proyecto Mirador de Cristal .....
Mapa 387 Proyecto Centro de Interpretación Turística .....
Mapa 388 Proyecto Incubadora de Proyectos.....
Mapa 389 Proyecto Parque Ecológico .....
Mapa 390 Proyecto de Centro de Arte y Cultura.....
Mapa 391 Proyecto Parqueaderos subterráneos .....
Mapa 392 Proyecto Rehabilitación Calle Larga.....
Mapa 393 Proyecto Escalinata Escuela Inés Jiménez .....
Mapa 394 Proyecto Plaza Simón Bolívar .....
Mapa 395 Proyecto Regeneración Urbana Av. 5 de Junio.....
Mapa 396 Proyecto Adecentamiento del Parque Eloy Alfaro .....
Mapa 397 Proyecto Parqueadero Tarifado .....
Mapa 398 Proyecto Nuevo Cementerio – Alternativa 1.....
Mapa 399 Proyecto Nuevo Cementerio – Alternativa 2.....
Mapa 400 Proyecto Nuevo Cementerio – Alternativa 3.....
Mapa 401 Proyecto Terminal Terrestre .....
Mapa 402 Proyecto Edificio del Cuerpo de Bomberos .....

Mapa 403 Proyecto Agua Potable Alausí Matriz .....
Mapa 404 Proyecto Agua Potable Alausí Matriz .....
Mapa 405 Proyecto Agua Potable Alausí Matriz .....
Mapa 406 Proyecto Agua Potable Alausí Matriz .....
Mapa 407 Proyecto Agua Potable Alausí.....
Mapa 408 Proyecto Agua Potable Alausí.....
Mapa 409 Proyecto Agua Potable Alausí.....
Mapa 410 Proyecto Agua Potable Alausí.....
Mapa 411 Proyecto Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales – Antiguo Botadero .....
Mapa 412 Proyecto Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales – Shamanga 1 ....
Mapa 413 Proyecto Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales – Shamanga 2 ....
Mapa 414 Proyecto Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales – Shamanga 3 ....
Mapa 415 Proyecto Agua Potable– Alausí Matriz .....
Mapa 416 Proyecto Agua Potable– Aypud.....
Mapa 417 Proyecto Agua Potable– Casual.....
Mapa 418 Proyecto Agua Potable– Huigra .....
Mapa 419 Proyecto Agua Potable– Sibambe.....
Mapa 420 Proyecto de Alcantarillado – Pistishí .....
Mapa 421 Proyecto Alcantarillado – Pepinales .....
Mapa 422 Proyecto de Alcantarillado – Alausí Matriz .....
Mapa 423 Proyecto de Alcantarillado – Huigra .....
Mapa 424 Proyecto de Alcantarillado – Aypud.....
Mapa 425 Proyecto de Alcantarillado – Sibambe.....
Mapa 426 Análisis de la Red Vial.....
Mapa 427 Áreas verdes y libres .....
Mapa 428 Arbolado urbano.....
Mapa 429 Comunidades del Cantón Alausí .....
Mapa 430 Comunidades no visitadas del cantón Alausí .....
Mapa 431 Polígono de susceptibilidad de la comunidad de Bactinag.....
Mapa 432 Polígono de susceptibilidad de la comunidad de San Vicente de Silver.....
Mapa 433 Polígono de susceptibilidad de las comunidades de Namza Chuco, Pasan y la Ninfa .....
Mapa 434 Polígono de susceptibilidad de la comunidad de Bayarum .....
Mapa 435 Polígono de susceptibilidad de la matriz de la parroquia de Guasuntos ....
Mapa 436 Polígono de susceptibilidad de los barrios Pacalud, La Elegancia, Mullinquiz y El Valle.....
Mapa 437 Plan Parcial para viviendas de interés social del cantón Alausí .....
Mapa 438 Plan parcial del Centro Histórico de la cabecera cantonal de Alausí AL-07-PP10.....
Mapa 439 Plan parcial del Centro Histórico de la cabecera cantonal de Alausí AL-08-PP11.....
Mapa 440: Plan parcial AL-01- PP1 .....
Mapa 441 Plan parcial AL-02-PP2 .....
Mapa 442 Plan parcial AL-03-PP3 .....

Mapa 443 Plan parcial AL-05-PP4 .....
Mapa 444 Plan parcial AL-10-PP5 .....
Mapa 445 Plan parcial AL-12-PP6 .....
Mapa 446 Plan parcial AL-13-PP7 .....
Mapa 447 Plan parcial AL-14-PP8 .....
Mapa 448 Plan parcial AL-16-PP9 .....
Mapa 449 Plan parcial AC-02-PP1.....
Mapa 450 Plan parcial AC-02-PP2.....
Mapa 451 Plan parcial GU-01-CP-PP1 .....
Mapa 452 Plan parcial GU-02-CP-PP2 .....
Mapa 453 Plan parcial HU-01-CP-PP1 .....
Mapa 454 Plan parcial HU-04-CP-PP2 .....
Mapa 455 Plan parcial PI-04-CP-PP1 .....
Mapa 456 Plan parcial PI-01-CP-PP2 .....
Mapa 457 Plan parcial PI-01-CP-PP3 .....
Mapa 458 Plan parcial PU-02-CP-PP .....
Mapa 459 Plan parcial SE-02-CP-PP.....
Mapa 460 Plan parcial SI-02-CP-PP .....
Mapa 461 Plan parcial TI-03-CP-PP1 .....
Mapa 462 Plan parcial TI-03-CP-PP2 .....
Mapa 463 Unidad de Actuación Urbanística AC-02-CP-UAU-1 .....
Mapa 464 Unidad de Actuación Urbanística GU-03-CP-UAU-1.....
Mapa 465 Unidad de Actuación Urbanística HU-01-03-CP-UAU-1.....
Mapa 466 Unidad de Actuación Urbanística HU-03-CP-UAU-2 .....
Mapa 467 Unidad de Actuación Urbanística HU-03-CP-UAU-3 .....
Mapa 468 Unidad de Actuación Urbanística HU-03-CP-UAU-4 .....
Mapa 469 Unidad de Actuación Urbanística PI-02-CP-UAU-1.....
Mapa 470 Unidad de Actuación Urbanística PU-01-CP-UAU-1 .....
Mapa 471 Unidad de Actuación Urbanística PU-02-03-CP-UAU-2.....
Mapa 472 Unidad de Actuación Urbanística PU-04-CP-UAU-3 .....
Mapa 473 Unidad de Actuación Urbanística PU-04-CP-UAU-4 .....
Mapa 474 Unidad de Actuación Urbanística SE-01-CP-UAU-1 .....
Mapa 475 Unidad de Actuación Urbanística SE-02-CP-UAU-2 .....
Mapa 476 Unidad de Actuación Urbanística SI-01-CP-UAU-1.....
Mapa 477 Unidad de Actuación Urbanística TI-01-CP-UAU-1.....
Mapa 478 Franjas de protección hídrica en ríos .....
Mapa 479 Pendientes en relación a las franjas de protección en taludes/laderas ....
Mapa 480 Derecho de vías .....

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 3 Representación de la edificabilidad .....
Ilustración 4 Altura máxima permitida por PIT .....
Ilustración 5 Altura máxima en terrenos con desnivel y doble acceso .....
Ilustración 6 ocupación en terrenos con pendientes mayores al 30% .....

COMPONENTE URBANÍSTICO

16. Polígonos de Intervención Territorial

Los polígonos de intervención territorial PIT son una herramienta para delimitar áreas urbanas o rurales a partir de la identificación de características homogéneas de tipo morfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico, con la finalidad de analizar las zonas de manera específica y posteriormente asignar los tratamientos para el suelo y analizar y proponer los aprovechamientos que cada zona requiera. (LOOTUGS, 2016).

16.1. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos

Para determinar los polígonos de intervención territorial (PIT) en el suelo urbano se consideran algunas variables e información generada en el componente estructurante, en base a características de relación geomorfológica, ambiental, paisajística, urbanística; que permiten plantear una caracterización orientada a transformar la intervención territorial en base a los diferentes tratamientos que se aplican a cada PIT.

Previo a la delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial, se determinó zonas homogéneas en base a los siguientes análisis:

- Acceso a servicios básicos
  - Agua potable
  - Energía eléctrica
  - Alcantarillado

- Nivel de ocupación
  - Coeficiente de ocupación
  - Número de pisos construidos
  - Suelo vacante
  - Fraccionamiento del suelo

- Vialidad
- Construcción
  - Edad

- Estado

- Patrimonio
- Riesgos

Los datos de acceso a servicios, nivel de ocupación, vialidad, construcción y usos de suelo fueron insumos entregados por el GADMCA y levantamiento de campo, los cuales se analizaron mediante la metodología clúster, es decir la agrupación por valoración semejante.

16.1.1. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la cabecera cantonal de Alausí

Se determinó 7 zonas con características similares, las cuales permitieron a posterior delimitar los polígonos de intervención territorial PIT. El Mapa muestra las zonas homogéneas de la cabecera parroquial, mientras que las tablas, desde la Tabla 210 hasta la Tabla 216, permite observar las características de cada zona homogénea.

Tabla 210 Características de la zona Homogénea 1 de la cabecera cantonal de Alausí

Zona homogénea 1		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
Electricidad	Si	60,87
Alcantarillado	Si	80,19
Vialidad	No	100,00
Agua potable	No	100,00
Suelo vacante	Si	100,00
COS	Sin construcción	100,00
Rango de área	150-300	54,11
Rango de pisos	Sin construcción	100,00
Estado de la construcción	Sin construcción	100,00
Edad de la construcción	100 o más	100,00
Usos	Vivienda	71,43

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 211 Características de la zona homogénea 2 de la cabecera cantonal de Alausí

Zona homogénea 2		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
Electricidad	Si	100,00
Alcantarillado	Si	98,78
Vialidad	Si	100,00
Agua potable	Si	100,00
Suelo vacante	No	100,00

COS	80-100	26,88
Rango de área	150-300	44,89
Rango de pisos	1-2	73,93
Estado de la construcción	Estable	86,76
Edad de la construcción	0-25	43,58
Usos	Comercio al por menor, residencia, hospedaje	68,1

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 212 Características de la zona homogénea 3 de la cabecera cantonal de Alausí

Zona homogénea 3		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
Electricidad	Si	100,00
Alcantarillado	Si	99,81
Vialidad	Si	98,95
Agua potable	Si	100,00
Suelo vacante	No	100,00
COS	40-60	23,59
Rango de área	0-150	36,10
Rango de pisos	1-2	80,42
Estado de la construcción	Estable	88,92
Edad de la construcción	0-25	41,16
Usos	Vivienda	88,92

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 213 Características de la zona homogénea 4 de la cabecera cantonal de Alausí

Zona homogénea 4		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
Electricidad	Si	93,41
Alcantarillado	Si	77,37
Vialidad	Si	100,00
Agua potable	No	100,00
Suelo vacante	Si	100,00
COS	Sin construcción	100,00
Rango de área	150-300	23,87
Rango de pisos	Sin construcción	100,00
Estado de la construcción	Sin construcción	100,00
Edad de la construcción	100 o más	100,00
Usos	Vivienda	91,38

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 214 Características de la zona homogénea 5 de la cabecera cantonal de Alausí

Zona homogénea 5		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
Electricidad	Si	99,42

Alcantarillado	Si	90,23
Vialidad	Si	85,06
Agua potable	No	100,00
Suelo vacante	No	100,00
COS	0-20	32,18
Rango de área	150-300	33,91
Rango de pisos	1-2	90,23
Estado de la construcción	Estable	94,25
Edad de la construcción	0-25	83,33
Usos	Vivienda	95,98

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 215 Características de la zona homogénea 6 de la cabecera cantonal de Alausí

Zona homogénea 6		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
Electricidad	Si	93,83
Alcantarillado	Si	78,40
Vialidad	Si	83,33
Agua potable	No	100,00
Suelo vacante	No	100,00
COS	0-20	55,55
Rango de área	150-300 1000-5000	22,84
Rango de pisos	1-2	81,48
Estado de la construcción	Estable	72,22
Edad de la construcción	0-25	66,05
Usos	Comercio al por menor, residencia, hospedaje	91,38

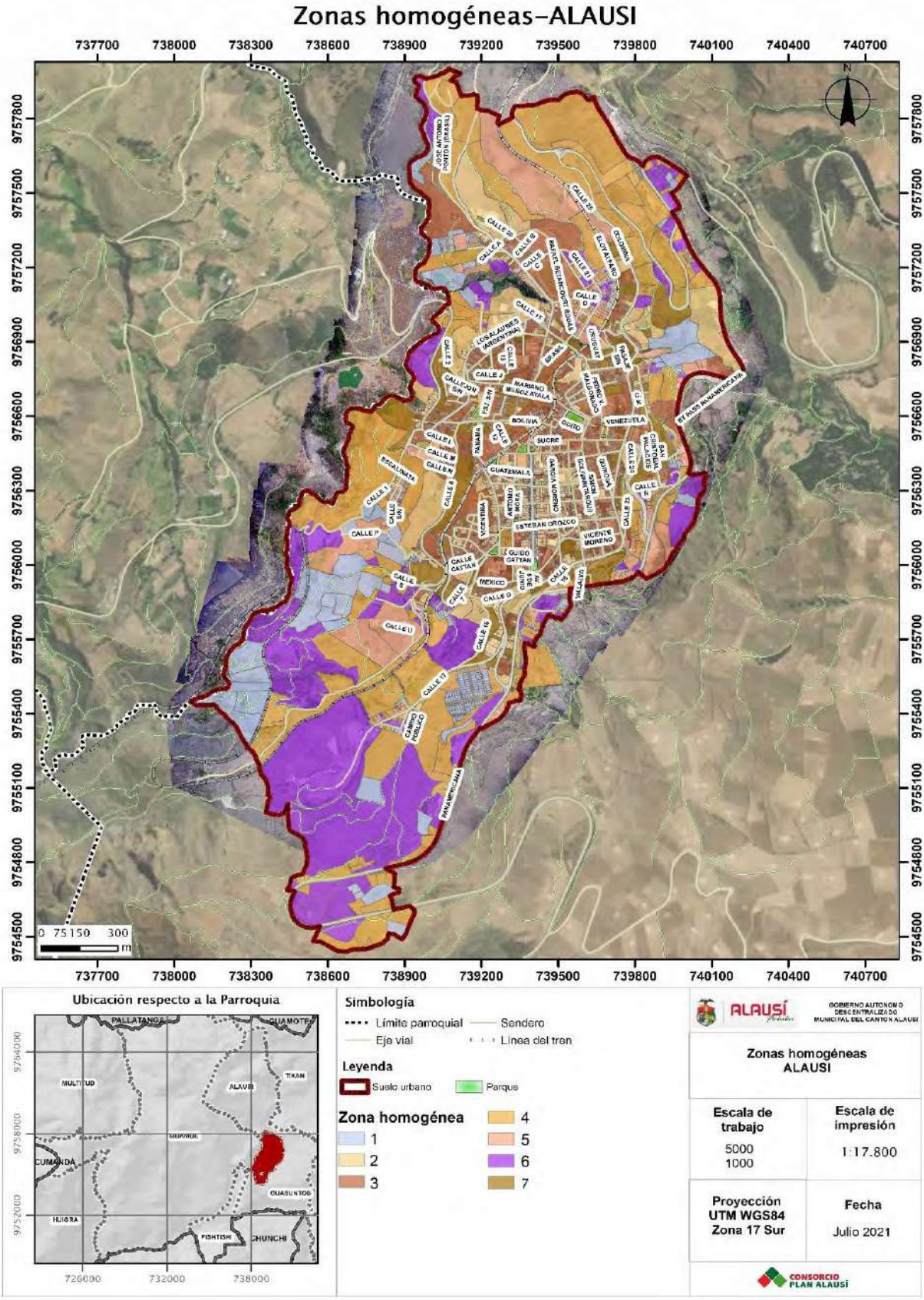
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 216 Características de la zona homogénea 7 de la cabecera cantonal de Alausí

Zona homogénea 7		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
Electricidad	Si	100,00
Alcantarillado	Si	95,49
Vialidad	Si	95,83
Agua potable	Si	100,00
Suelo vacante	Si	100,00
COS	Sin construcción	100,00
Rango de área	0-150	30,21
Rango de pisos	Sin construcción	100,00
Estado de la construcción	Sin construcción	100,00
Edad de la construcción	100 o más	100,00
Usos	Vivienda	80,36

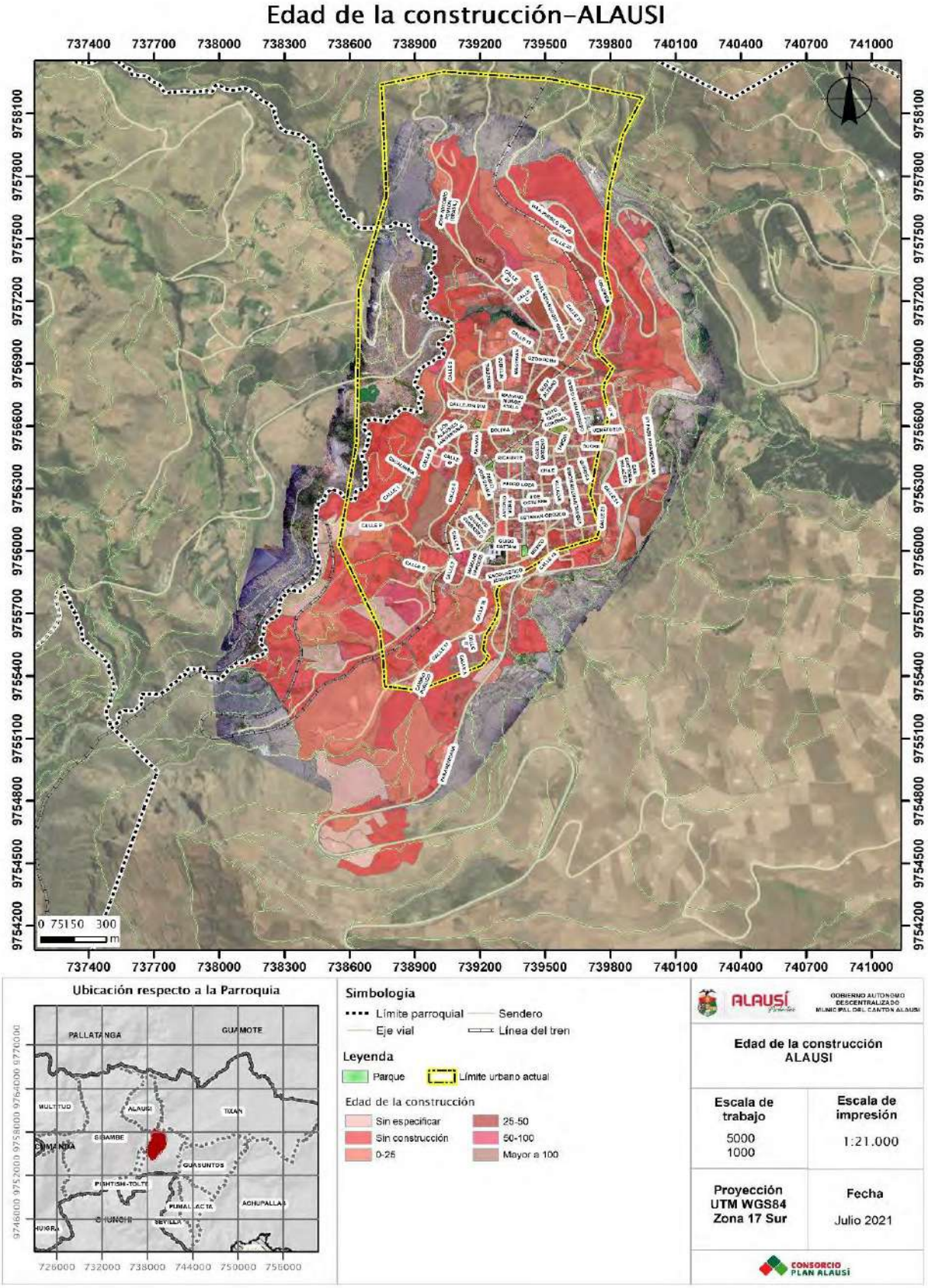
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 274 Zonas homogéneas de la cabecera cantonal Alausí



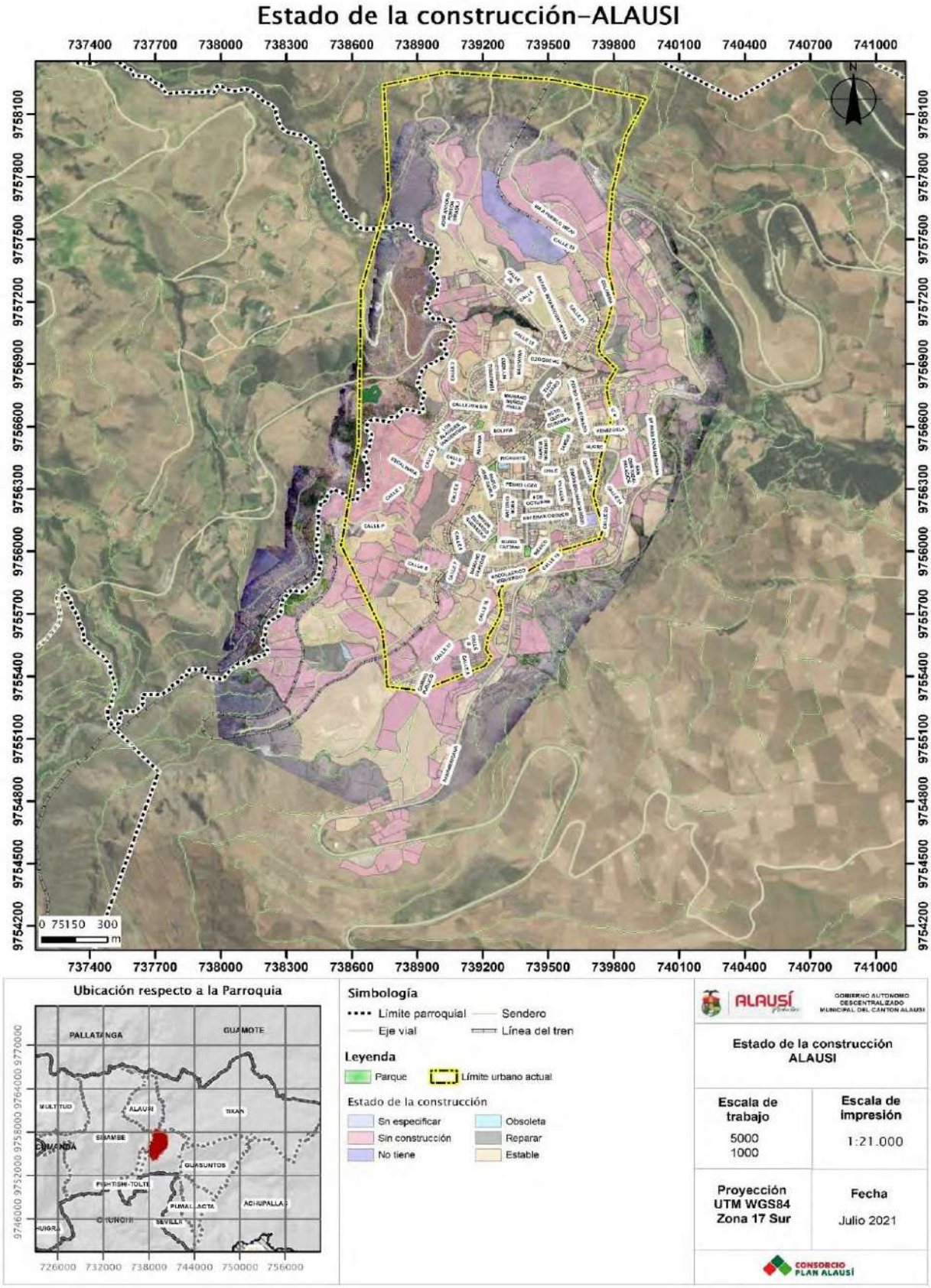
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 275 Edad de la construcción de la cabecera parroquial Alausí



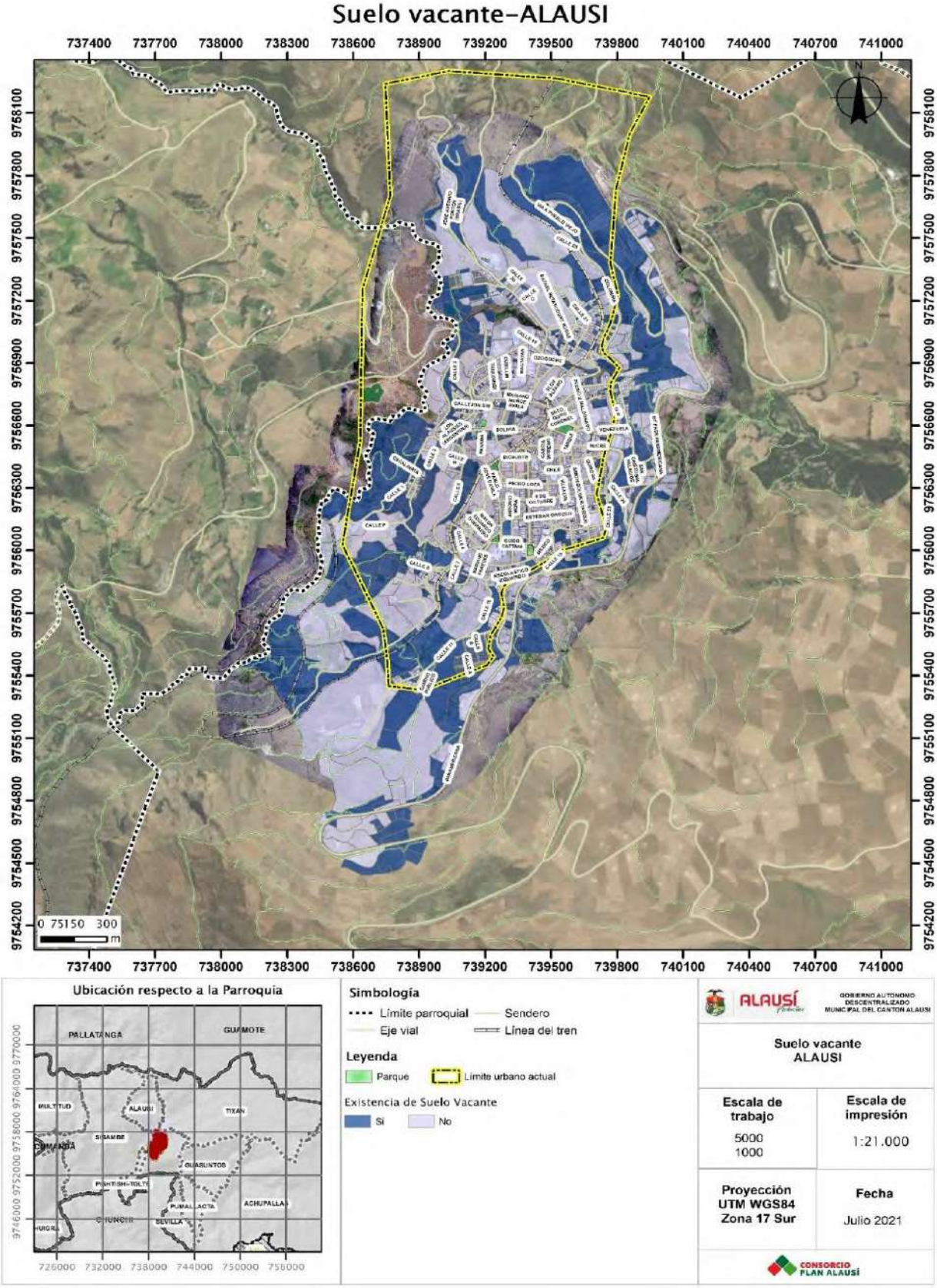
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 276 Estado de la construcción de la cabecera parroquial Alausí



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 277 Suelo Vacante de la cabecera parroquial Alausí



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Es importante mencionar que para la delimitación de los PIT se consideró como insumo la información de Patrimonio de conformidad con el Acuerdo Nro. 2520 de 25 de junio de 2006, e información del INPC sobre los bienes arquitectónicos inventariado. El acuerdo determina un polígono de protección patrimonial y un área de influencia, los mismos que son respetados por la propuesta extendiendo sus límites para una mejor planificación del territorio.

Si bien las amenazas por riesgo son parte de la información que debe ser considerada, no se dispone de datos a una escala menor para ser ingresados, por lo tanto, esta variable no fue considerada a nivel urbano, debiendo realizarse los estudios correspondientes a posterior.

A continuación, se detallan las tablas con la información de cada PIT en la cabecera cantonal.

Tabla 217 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Alausí

PIT	%NO	%SI
AL-01	50,00	50,00
AL-02	53,85	46,15
AL-03	70,37	29,63
AL-04	50,72	49,28
AL-05	58,10	41,90
AL-06	80,47	19,53
AL-07	96,85	3,15
AL-08	88,94	11,06
AL-09	66,67	33,33
AL-10	55,17	44,83
AL-11	83,50	16,50
AL-12	69,57	30,43
AL-13	52,17	47,83
AL-14	29,91	70,09
AL-15	33,33	66,67
AL-16	33,33	66,67

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 218 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Alausí

PIT	%0-150	%150-300	%300-500	%500-1000	%1000-5000	%5000-10000	%10000 O MAS
AL-01	0,00	0,00	7,14	35,71	57,14	0,00	0,00
AL-02	23,08	15,38	11,97	10,26	24,79	5,98	8,55
AL-03	16,67	42,13	12,50	12,50	10,19	1,39	4,63
AL-04	38,41	26,09	12,32	5,07	12,32	2,90	2,90
AL-05	34,08	16,20	12,29	8,38	16,20	5,03	7,82
AL-06	24,03	42,27	16,95	9,66	5,58	1,50	0,00
AL-07	44,59	34,23	13,06	4,95	3,15	0,00	0,00
AL-08	42,50	31,44	15,80	6,95	2,53	0,32	0,47
AL-09	19,30	33,33	26,32	1,75	17,54	0,00	1,75
AL-10	13,79	32,18	18,39	14,94	14,94	3,45	2,30
AL-11	15,53	37,86	24,27	13,59	8,74	0,00	0,00
AL-12	30,43	33,33	4,35	18,84	10,14	1,45	1,45
AL-13	28,26	19,57	8,70	13,04	28,26	0,00	2,17
AL-14	7,69	58,12	9,40	7,69	8,55	4,27	4,27
AL-15	0,00	0,00	0,00	0,00	11,11	33,33	55,56
AL-16	0,00	0,00	4,76	9,52	47,62	28,57	9,52

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 219 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Alausí

PIT	%1-2	%3-4	%5-6	%SE	%SC
AL-01	21,43	7,14	0,00	21,43	50,00
AL-02	49,57	3,42	0,00	0,85	46,15
AL-03	58,80	11,11	0,46	0,00	29,63
AL-04	38,41	11,59	0,72	0,00	49,28
AL-05	55,31	2,23	0,00	0,56	41,90
AL-06	60,09	19,53	0,86	0,00	19,53
AL-07	76,13	20,27	0,45	0,00	3,15
AL-08	69,67	18,96	0,32	0,00	11,06
AL-09	50,88	15,79	0,00	0,00	33,33
AL-10	51,72	2,30	0,00	1,15	44,83
AL-11	62,14	20,39	0,97	0,00	16,50
AL-12	55,07	13,04	0,00	1,45	30,43
AL-13	47,83	4,35	0,00	0,00	47,83
AL-14	26,92	2,14	0,00	0,85	70,09
AL-15	0,00	0,00	0,00	33,33	66,67
AL-16	9,52	0,00	0,00	23,81	66,67

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

16.1.2. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Achupallas

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 2 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas.

Tabla 220 Características de la zona homogénea 1

Zona homogénea 1		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
ELECTRICIDAD	SI	100,00
ALCANTARILLADO	SI	100,00
VIALIDAD	SI	100,00
AGUA POTABLE	SI	100,00
SUELO VACANTE	SI	100,00
COS	Sin construcción	100,00
RANGO DE ÁREA	1000-5000	63,42
RANGO DE PISOS	Sin construcción	100,00
ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Sin construcción	100,00
EDAD DE LA CONSTRUCCION	100 o más	100,00

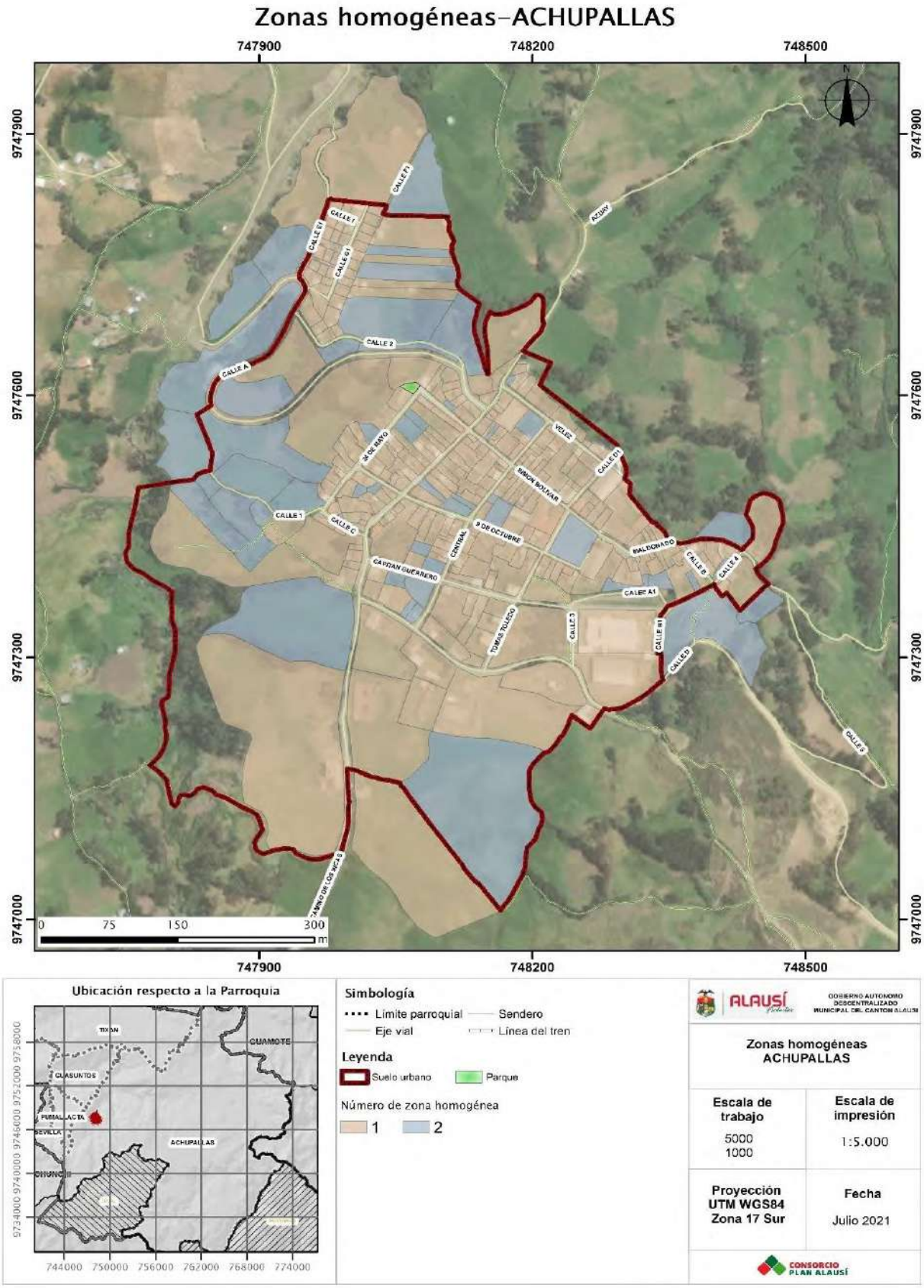
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 221 Características de la zona homogénea 2

Zona homogénea 2		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
ELECTRICIDAD	SI	100,00
ALCANTARILLADO	SI	100,00
VIALIDAD	SI	100,00
AGUA POTABLE	SI	100,00
SUELO VACANTE	NO	100,00
COS	0-20	32,07
RANGO DE ÁREA	150-300	29,52
RANGO DE PISOS	1-2	81,83
ESTADO DE LA CONSTRUCCION	ESTABLE	74,90
EDAD DE LA CONSTRUCCION	0-25	35,91

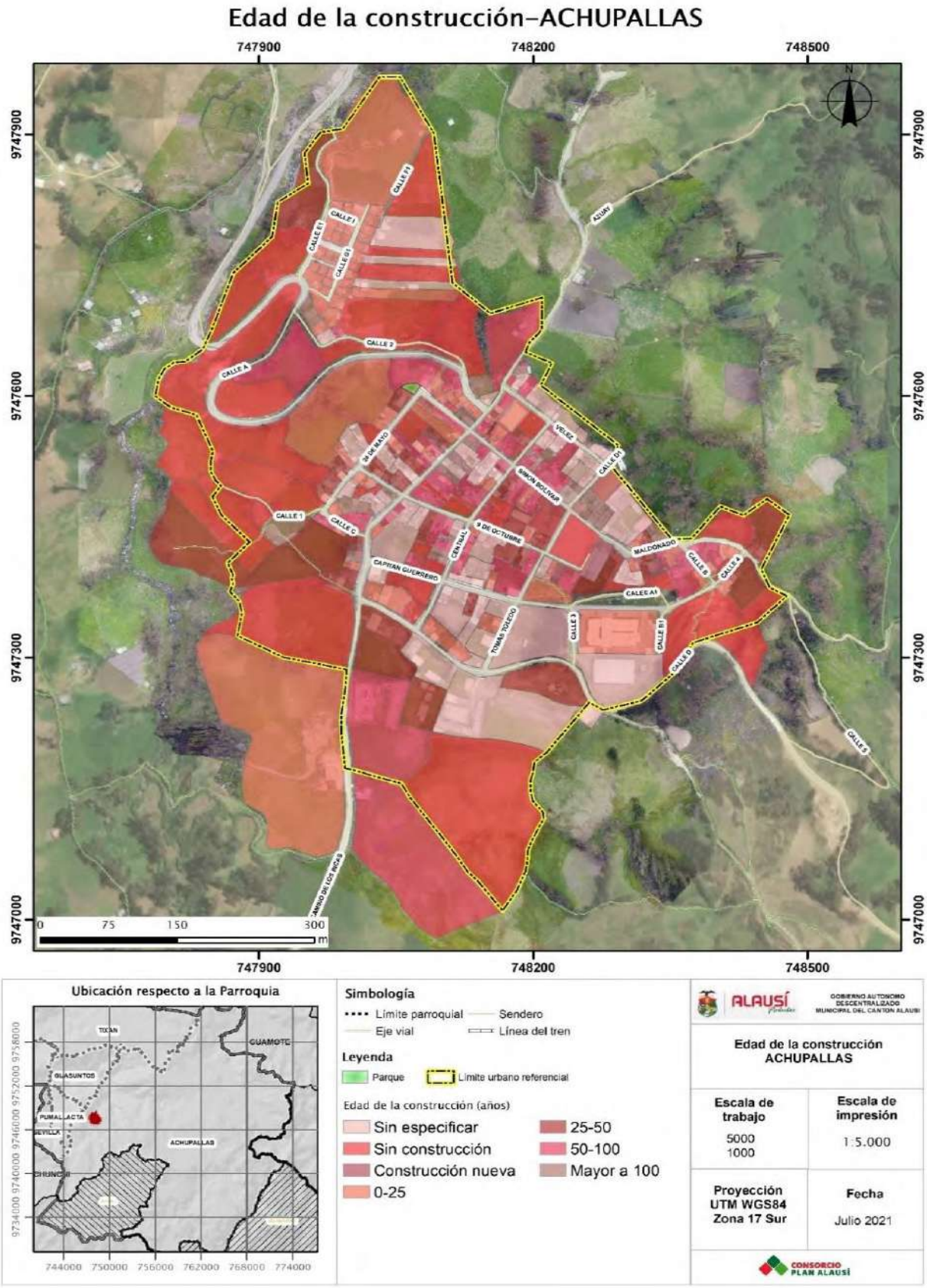
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 278 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial Achupallas



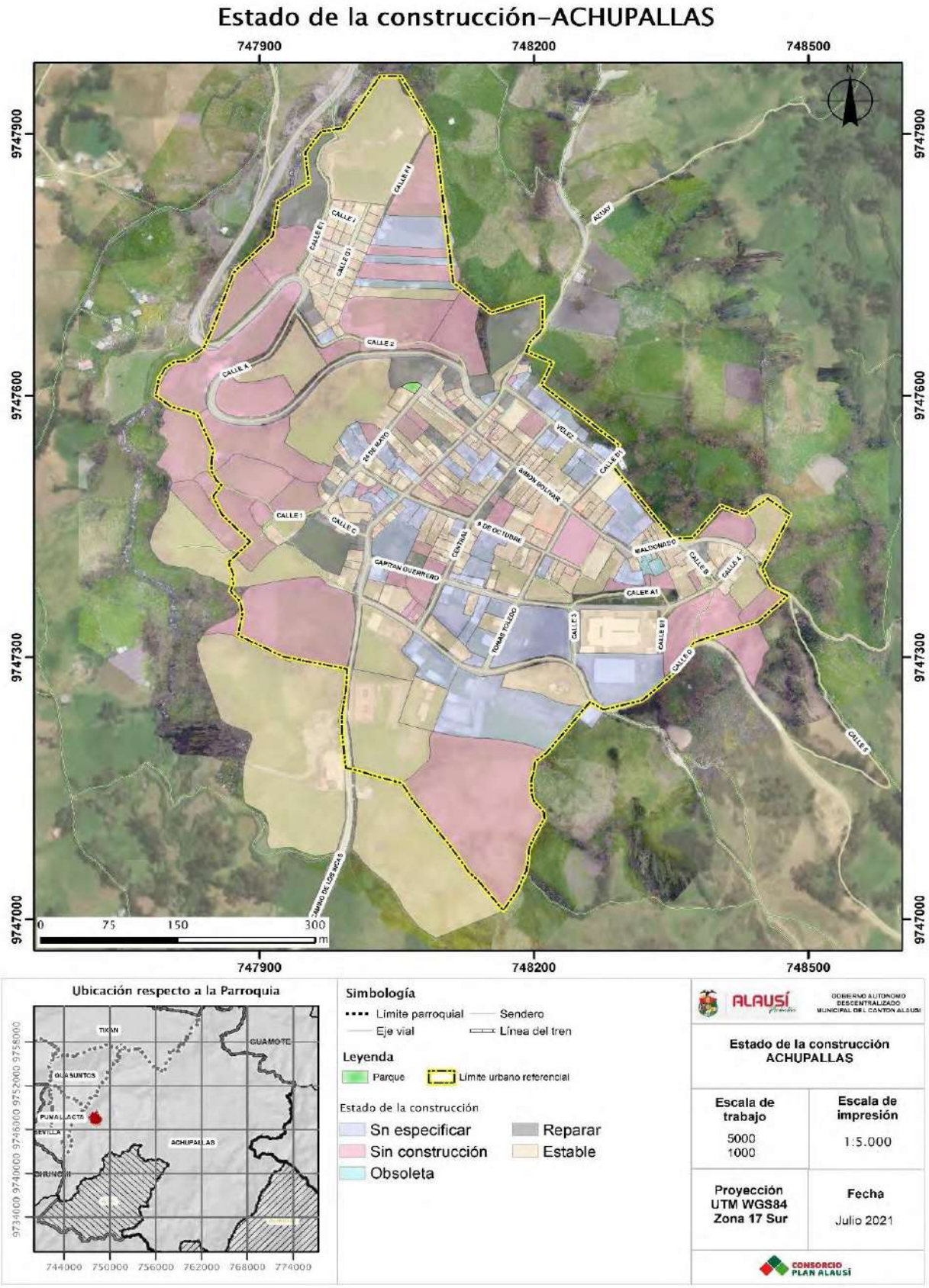
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 279 Edad de la construcción de la cabecera parroquial Achupallas



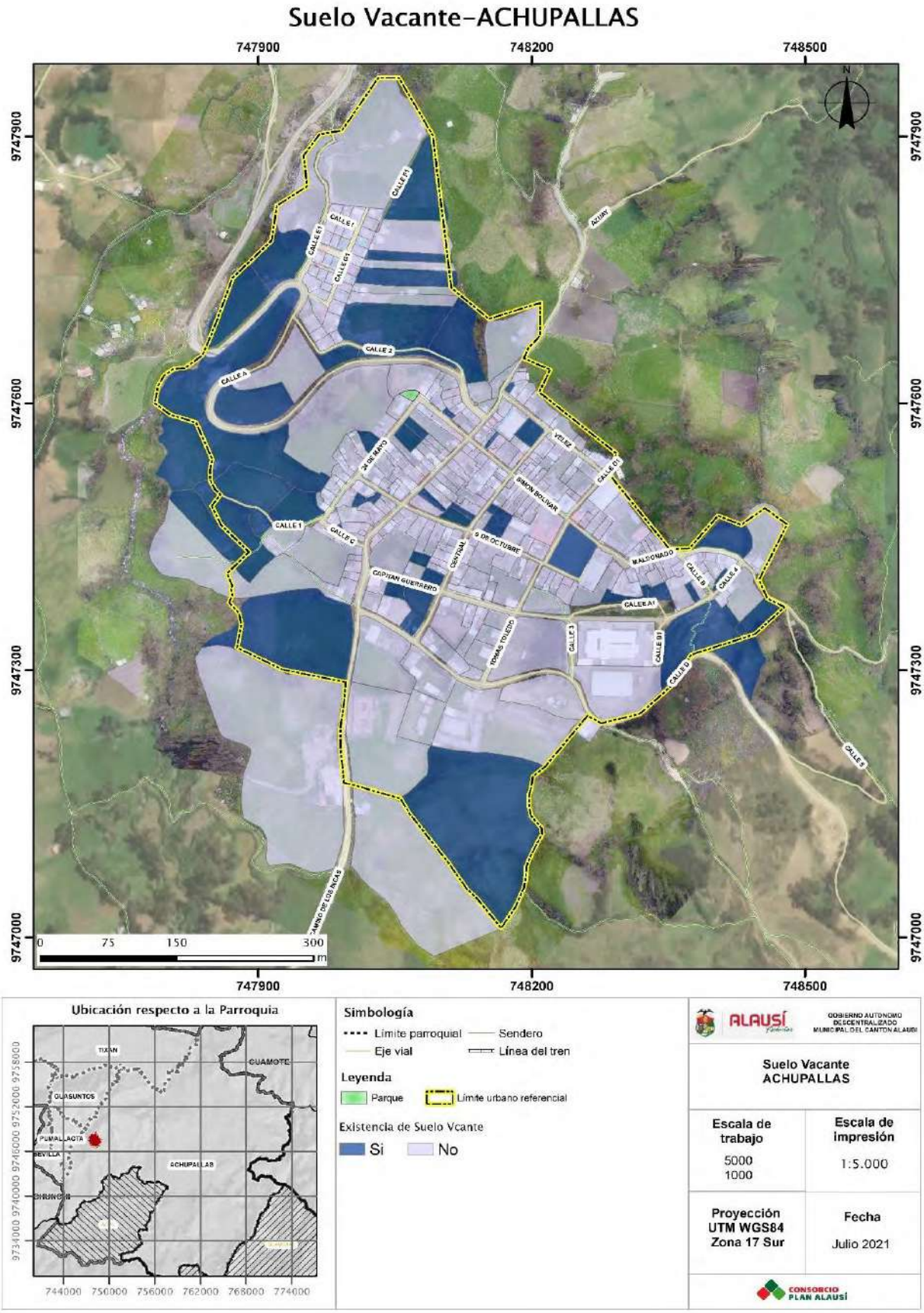
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 280 Estado de la construcción de la cabecera parroquial Achupallas



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 281 Suelo vacante de la cabecera parroquial Achupallas



Fuente: GADMCA, 2020

Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas permitió determinar 4 polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Achupallas que se encuentran ilustrados en el Mapa 282.

Tabla 222 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Achupallas

PIT	%NO	%SI
AC-01-CP	100,00	0,00
AC-02-CP	50,00	50,00
AC-03-CP	87,56	12,44
AC-04-CP	74,14	25,86

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 223 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Achupallas

PIT	%0-150	%150-300	%300-500	%500-1000	%1000-5000	%5000-10000	%10000 O MAS
AC-01-CP	25,71	65,71	8,57	0,00	0,00	0,00	0,00
AC-02-CP	0,00	0,00	0,00	25,00	62,50	12,50	0,00
AC-03-CP	24,87	37,82	21,24	9,84	6,22	0,00	0,00
AC-04-CP	8,62	27,59	6,90	12,07	31,03	8,62	5,17

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

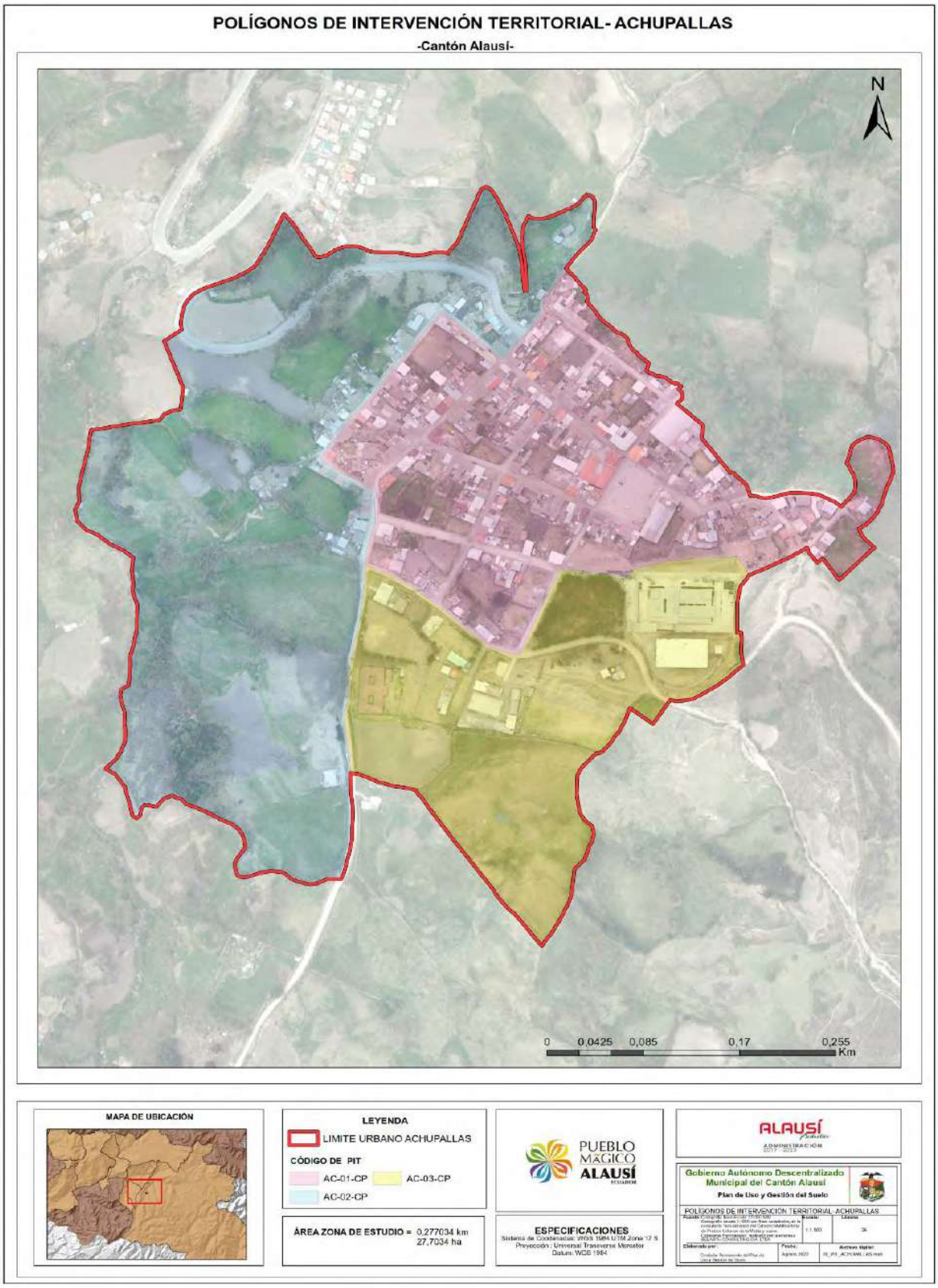
Tabla 224 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Achupallas

PIT	%1-2	%3-4	%SE	%SC
AC-01-CP	97,14	0,00	0,00	2,86
AC-02-CP	12,50	0,00	0,00	37,50
AC-03-CP	67,36	2,59	0,00	17,62
AC-04-CP	56,90	3,45	0,00	13,79

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Además, dentro de Achupallas no se cuenta con una zona patrimonial determinada, pero si se considera a la iglesia como un bien patrimonial.

Mapa 282 PIT urbanos de la cabecera parroquial Achupallas



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.1.3. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Guasuntos

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

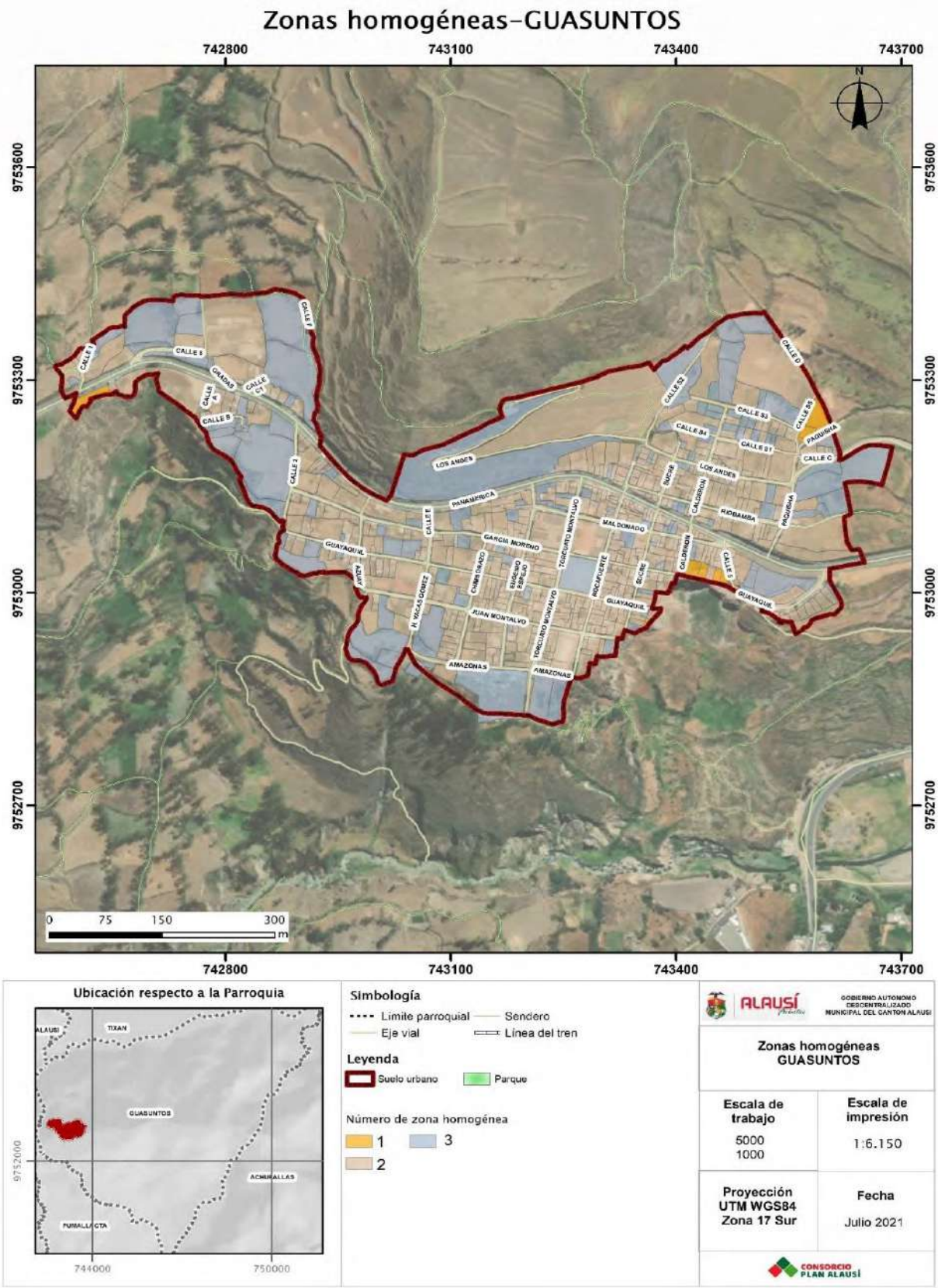
Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 3 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas, la zona homogénea 1 se encuentra descrita Tabla 220, la zona homogénea 2 en Tabla 221 y la zona homogénea 3 en la Tabla 225.

Tabla 225 Características de la zona homogénea 3

Zona homogénea 3		
Variable	**Atributo**	**Porcentaje (%)**
ELECTRICIDAD	SI	100,00
ALCANTARILLADO	SI	100,00
VIALIDAD	SI	100,00
AGUA POTABLE	SI	100,00
SUELO VACANTE	SI	100,00
COS	0-20	100,00
RANGO DE ÁREA	1000-5000	30,68
RANGO DE PISOS	Sin construcción	100,00
ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Sin construcción	100,00
EDAD DE LA CONSTRUCCION	100 o más	100,00

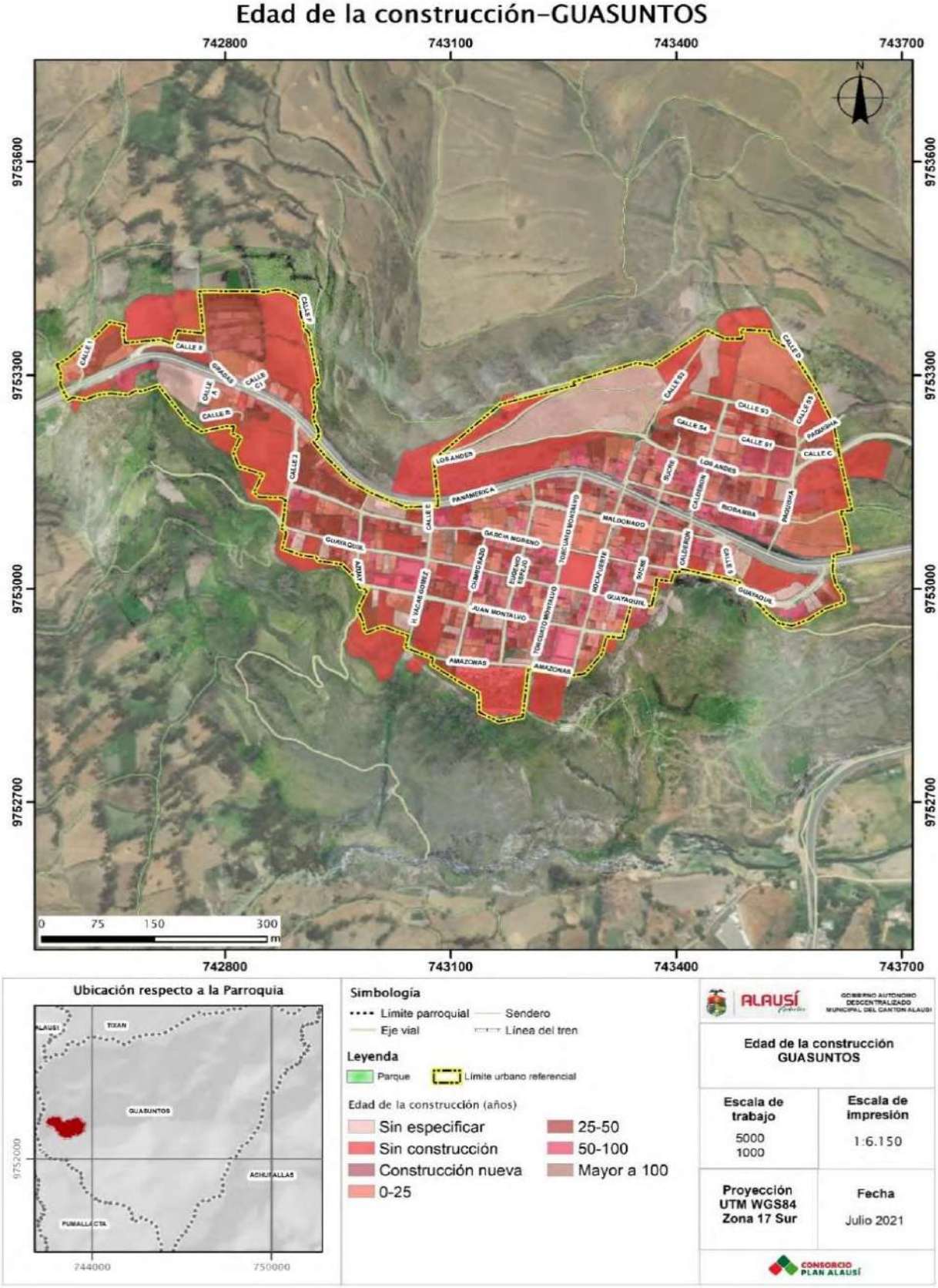
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 283 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial Guasuntos



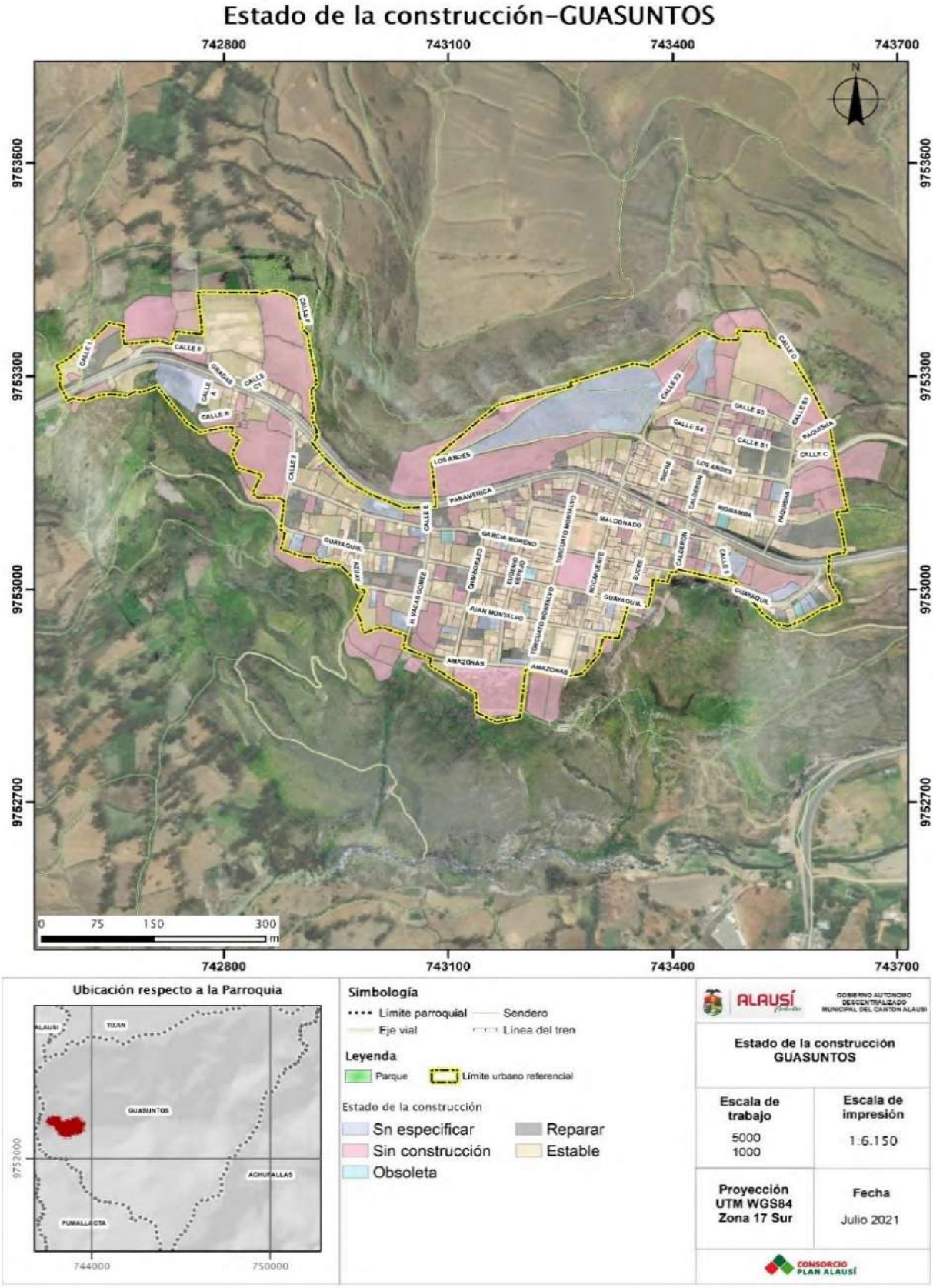
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 284 Edad de la construcción de la cabecera parroquial Guasuntos



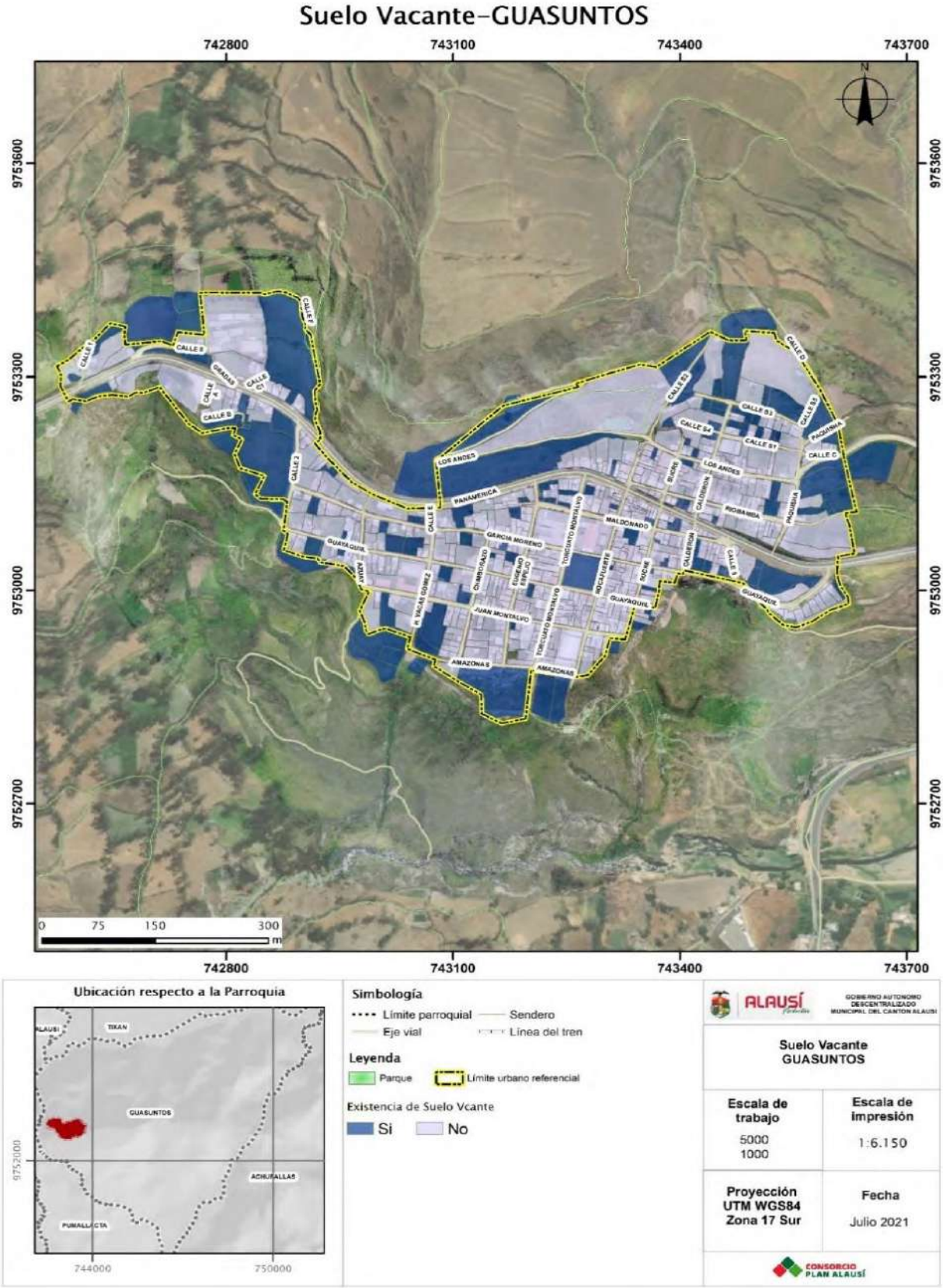
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 285 Estado de la construcción de la cabecera parroquial Guasuntos



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 286 Suelo vacante de la cabecera parroquial Guasuntos



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas permitió determinar 4 polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Guasuntos que se encuentran ilustrados en el Mapa 287.

Tabla 226 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Guasuntos

PIT	%NO	%SI
GU-01-CP	55,56	44,44
GU-02-CP	44,90	55,10
GU-03-CP	79,62	20,38
GU-04-CP	81,25	18,75

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 227 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Guasuntos

PIT	%0-150	%150-300	%300-500	%500-1000	%1000-5000	%5000-10000	%10000 O MAS
GU-01-CO	25,93	18,52	7,41	29,63	14,81	3,70	0,00
GU-02-CO	18,37	24,49	12,24	22,45	18,37	4,08	0,00
GU-03-CO	38,24	36,13	12,18	8,19	5,04	0,21	0,00
GU-04-CO	37,50	6,25	12,50	25,00	6,25	0,00	12,50

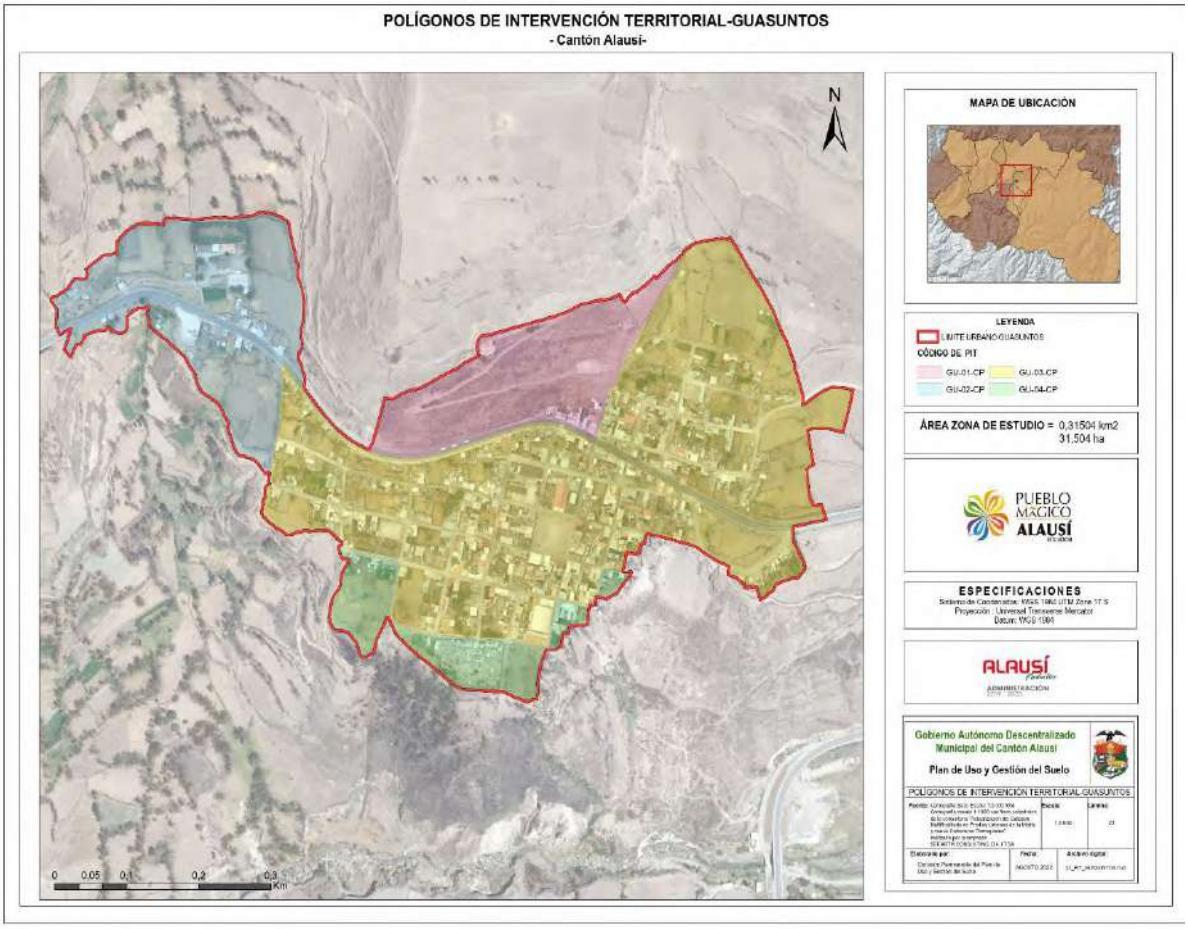
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 228 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Guasuntos

PIT	%1-2	%3-4	%5-6	%SE	%SC
GU-01-CO	40,74	3,70	0,00	11,11	44,44
GU-02-CO	38,78	4,08	0,00	2,04	55,10
GU-03-CO	61,76	13,66	0,21	3,99	20,38
GU-04-CO	62,50	12,50	0,00	6,25	18,75

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 287 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Guasuntos



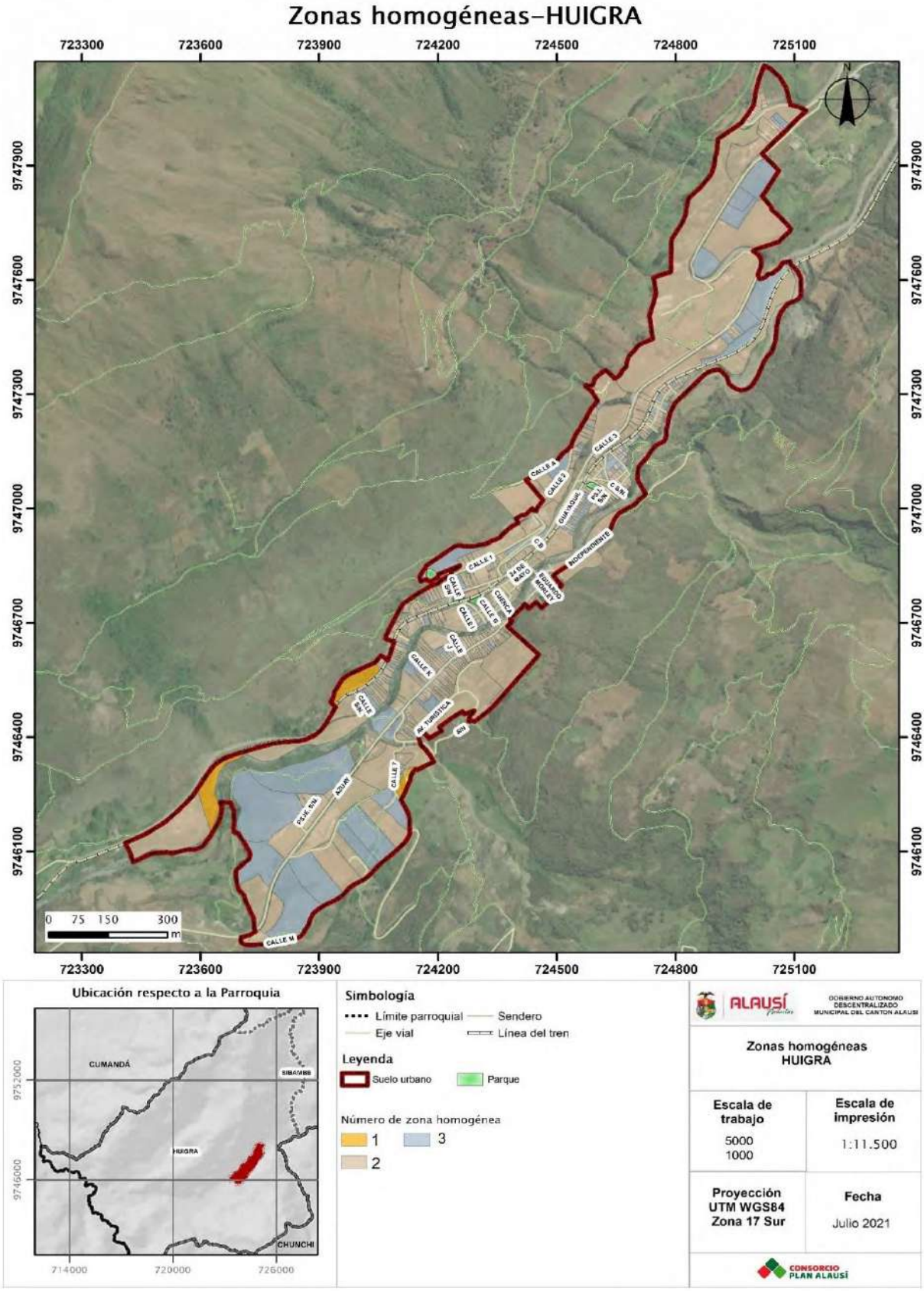
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.1.4. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Huigra

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

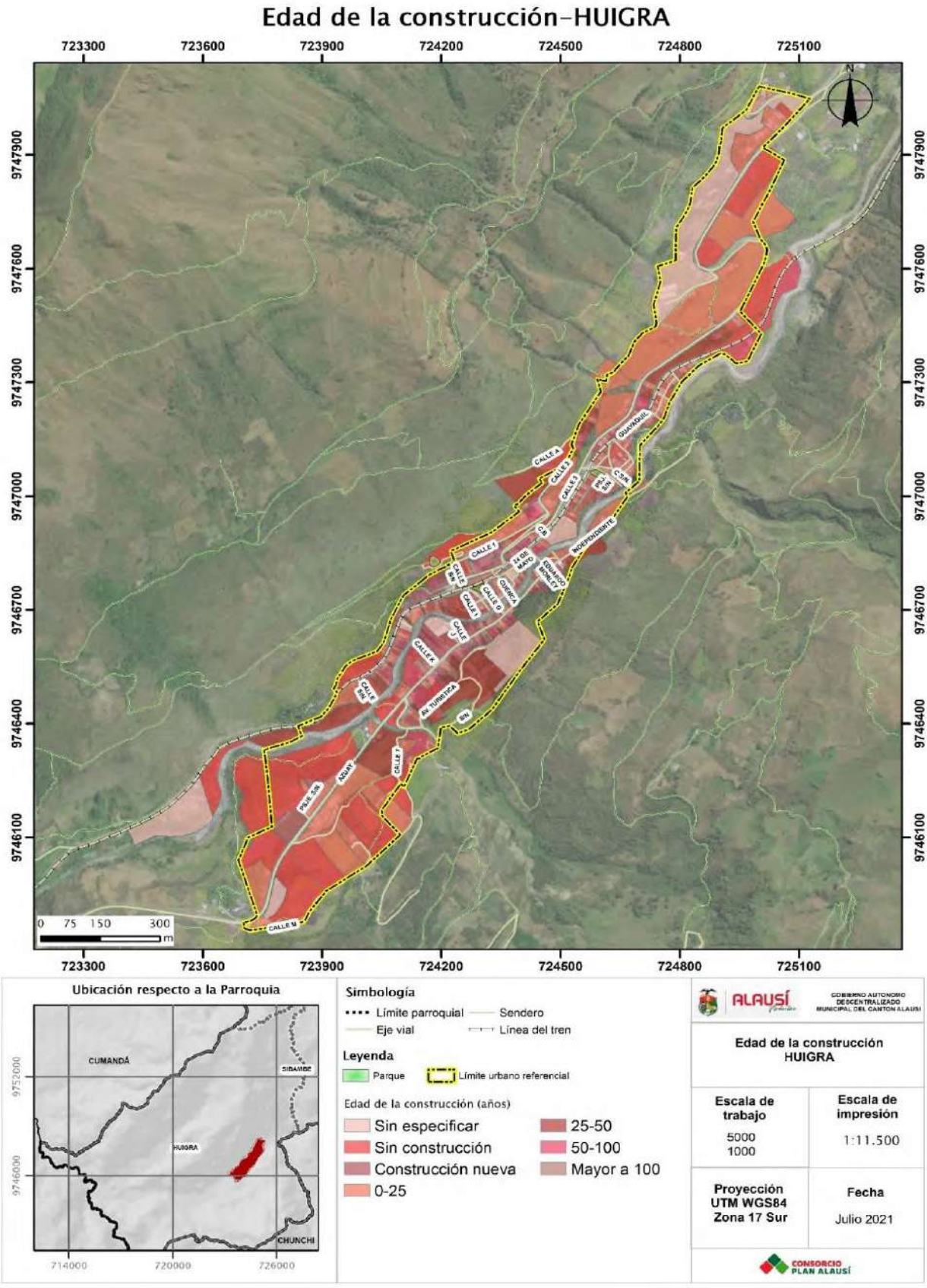
Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 3 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas, la zona homogénea 1 se encuentra descrita Tabla 220, la zona homogénea 2 en Tabla 221 y la zona homogénea 3 en la Tabla 225.

Mapa 288 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Huigra



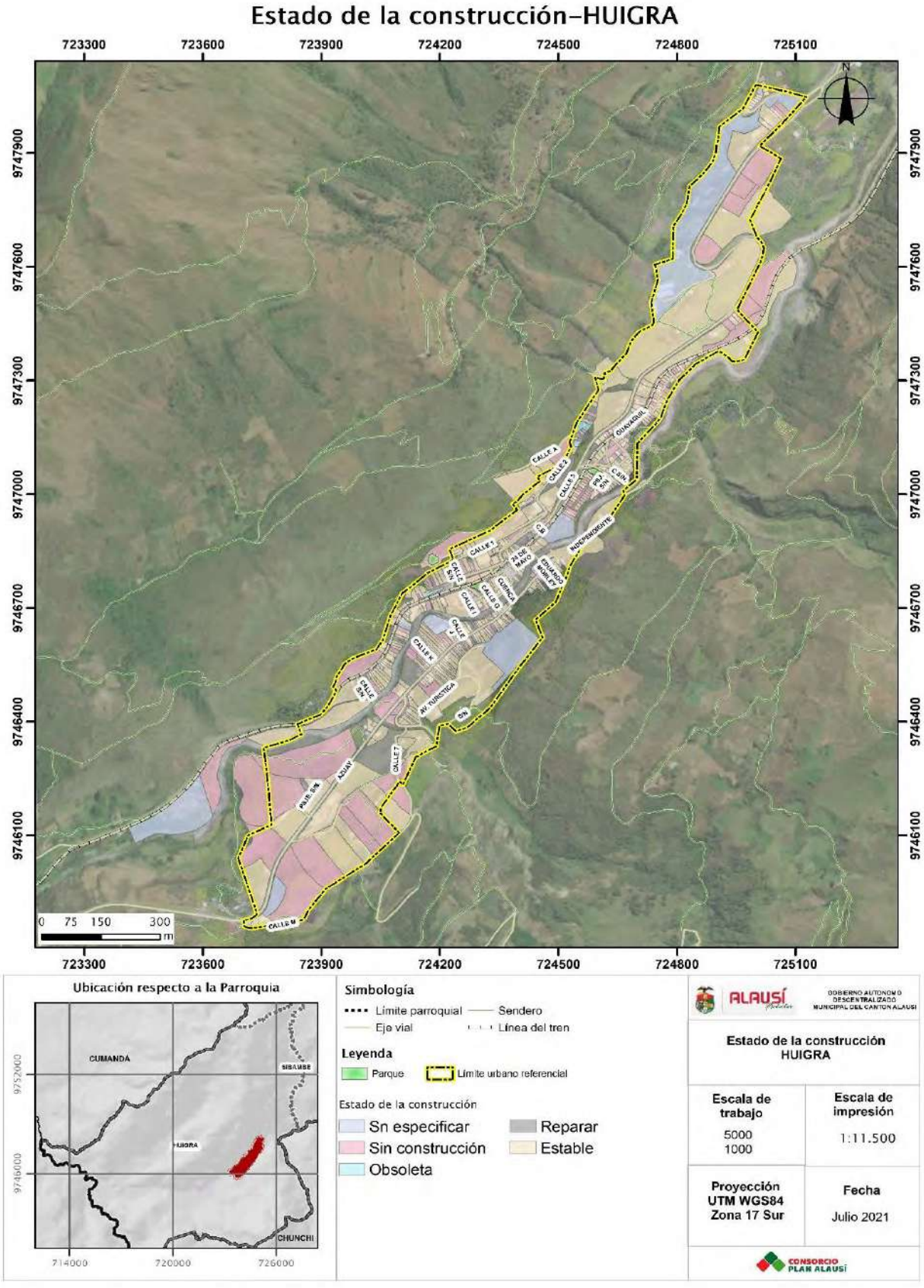
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 289 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Huigra



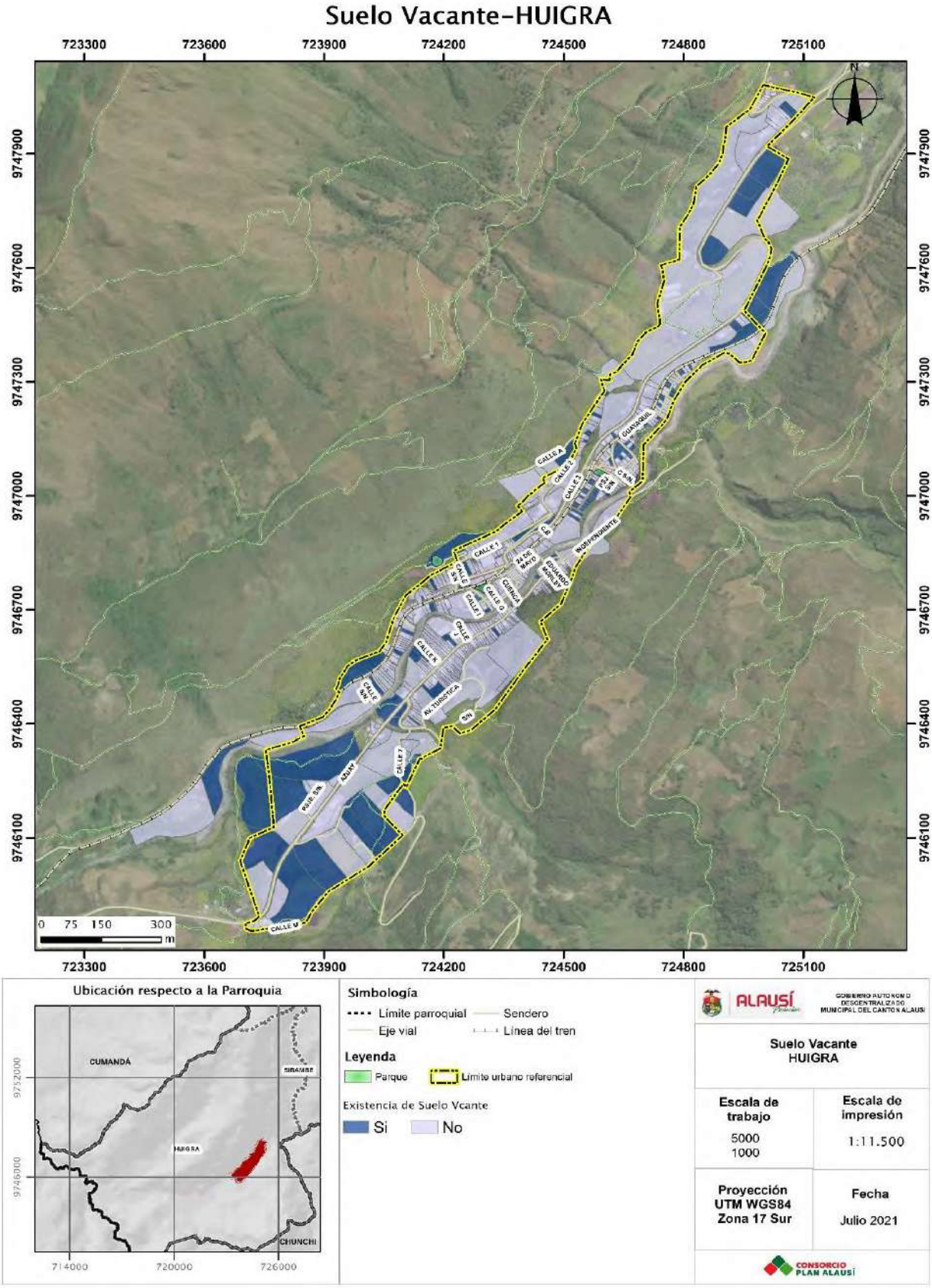
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 290 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Huigra



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 291 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Huigra



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas y bienes patrimoniales como la estación del tren y las residencias patrimoniales que se encuentran en el centro de la ciudad permitieron determinar 4 polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Huigra que se encuentran ilustrados en el Mapa 292.

Tabla 229 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Huigra

PIT	%NO	%SI
HU-01-CP	20	80
HU-02-CP	61,36	38,64
HU-03-CP	87,99	12,01
HU-04-CP	71,88	28,13

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 230 Porcentaje de rango de la cabecera parroquial de Huigra

PIT	%0-150	%150-300	%300-500	%500-1000	%1000-5000	%5000-10000	%10000 O MAS
HU-01-CP	0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	20,00	20,00
HU-02-CP	51,52	34,09	6,06	3,79	2,27	2,27	0,00
HU-03-CP	36,59	25,42	21,23	6,98	6,15	1,68	1,96
HU-04-CP	0,00	9,38	12,50	6,25	37,50	21,88	12,50

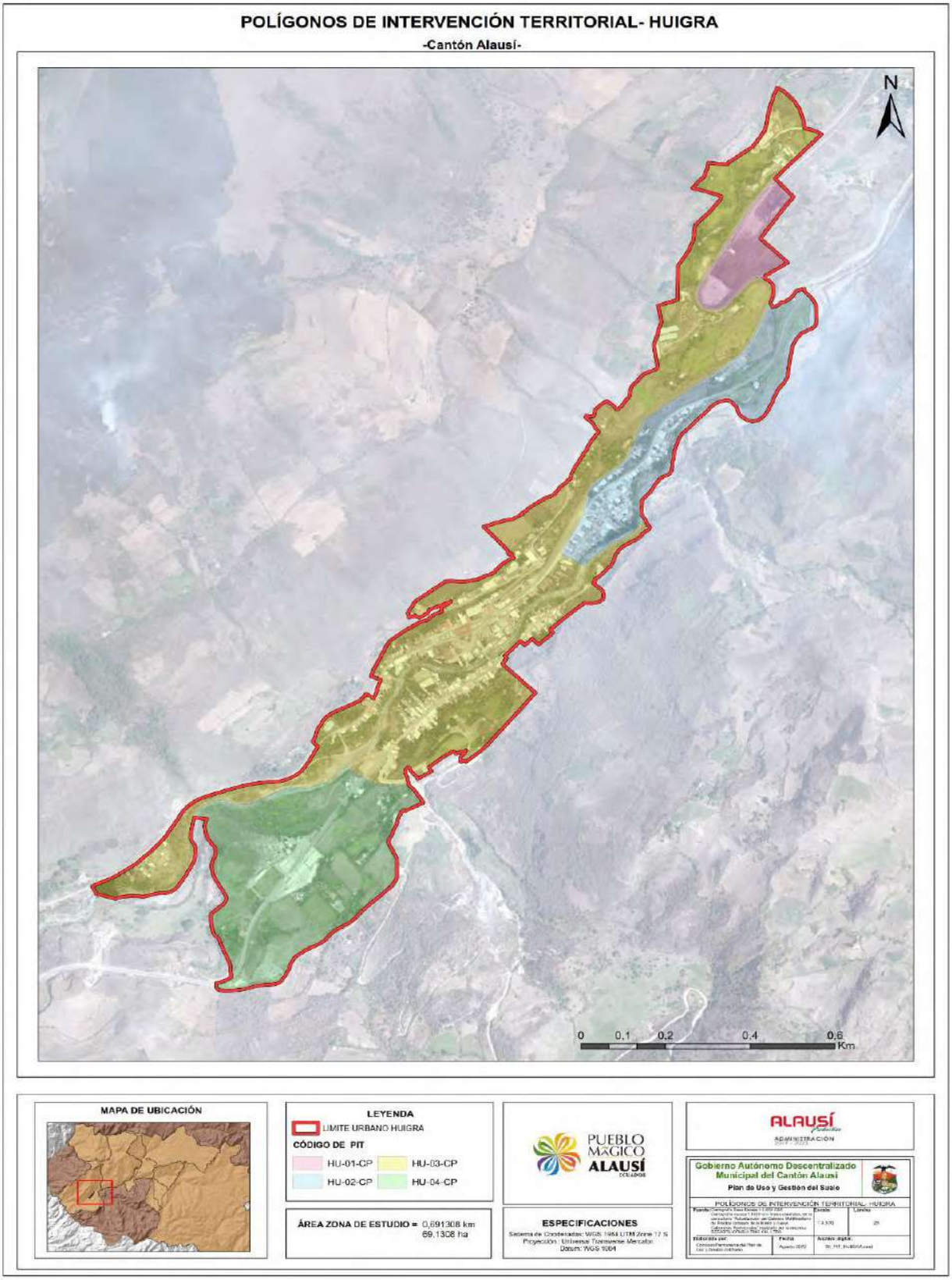
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 231 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Huigra

PIT	1-2	3-4	5-6	SE	SC
HU-01-CP	20,00	0,00	0,00	0,00	80,00
HU-02-CP	60,61	0,76	0,00	0,00	38,64
HU-03-CP	72,91	11,73	0,00	3,35	12,01
HU-04-CP	65,63	0,00	0,00	6,25	28,13

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 292 PIT urbanos de la cabecera parroquial de Huigra



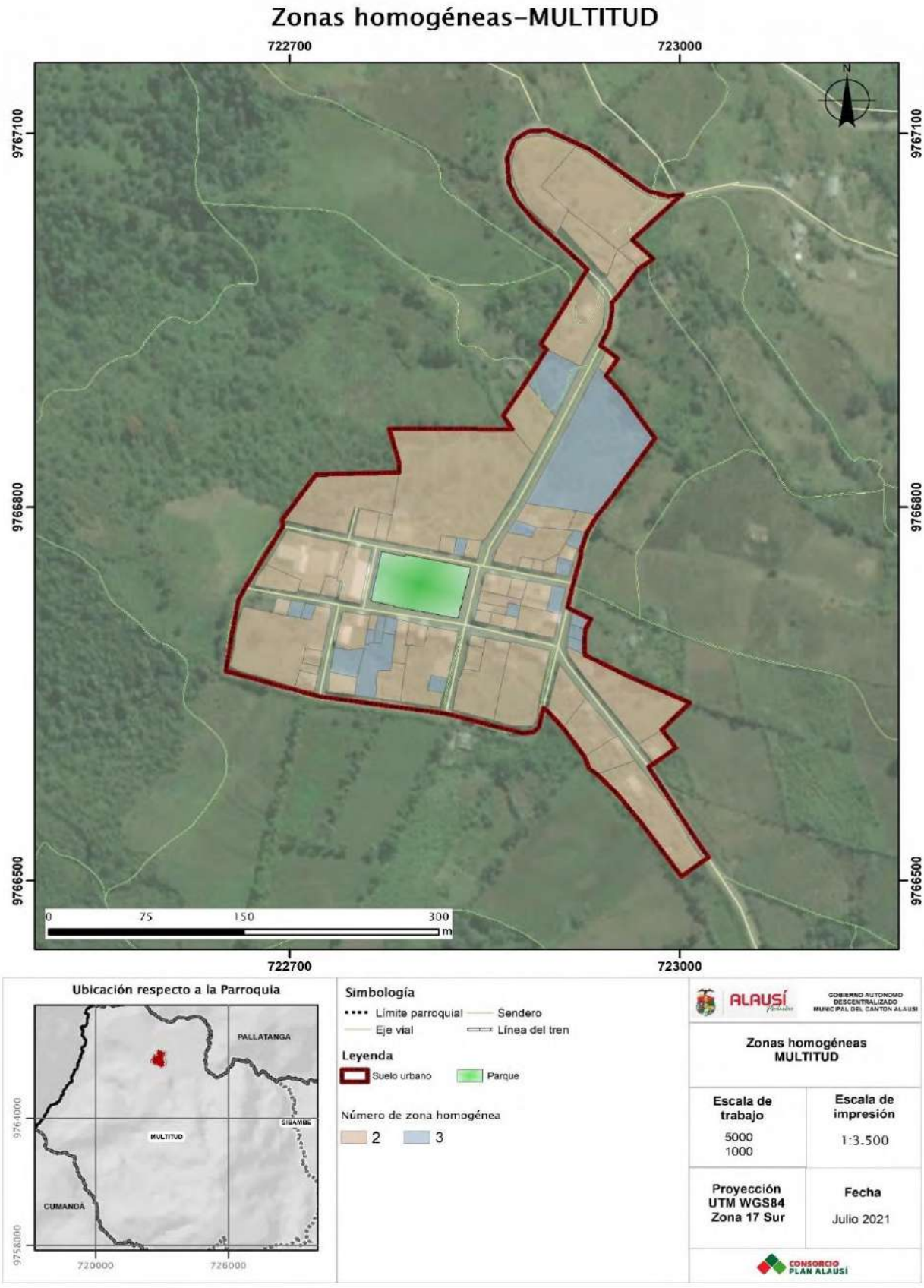
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.1.5. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Multitud

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

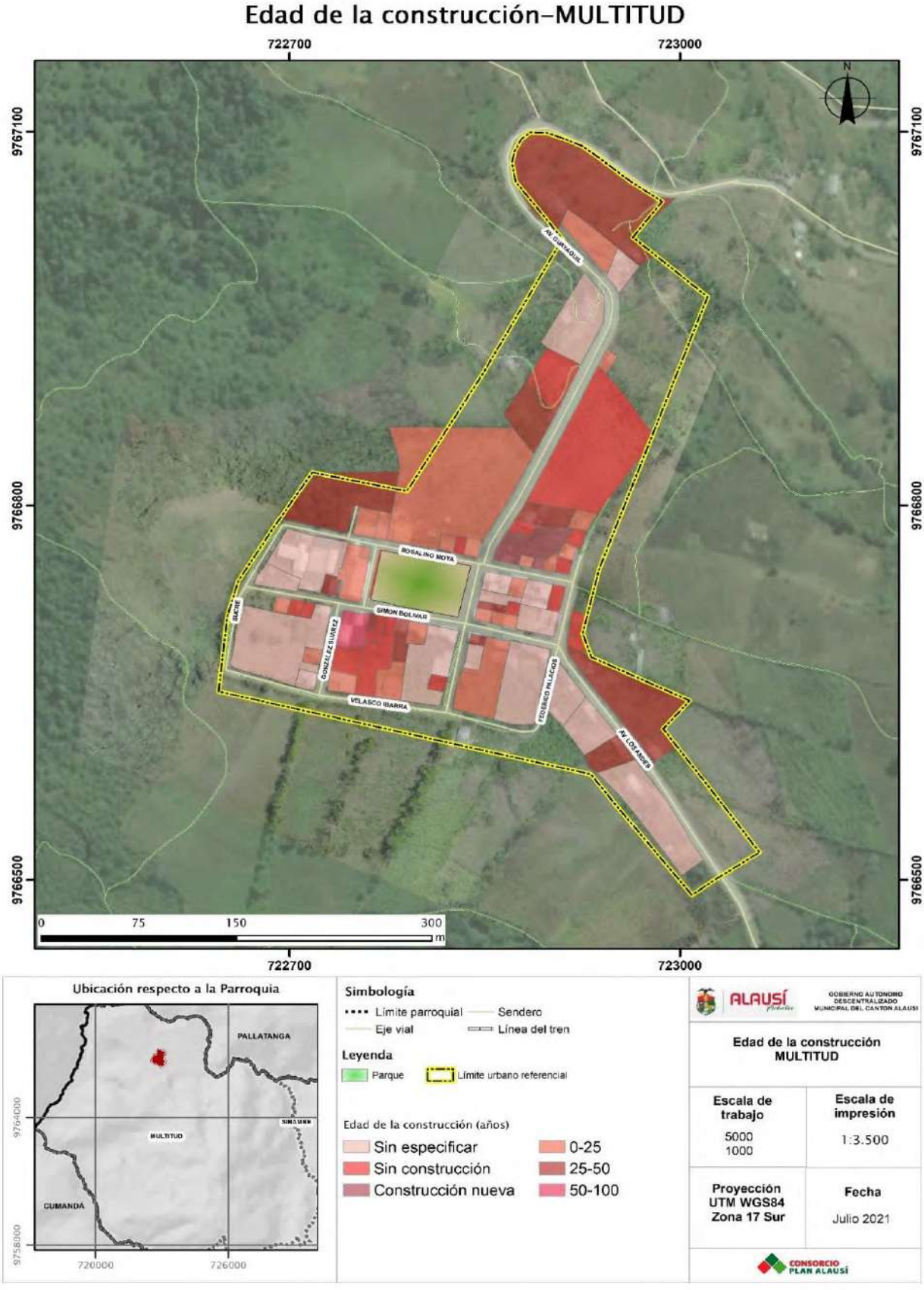
Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 2 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas, la primera zona homogénea se encuentra en Tabla 221 y la segunda en la Tabla 225.

Mapa 293 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Multitud



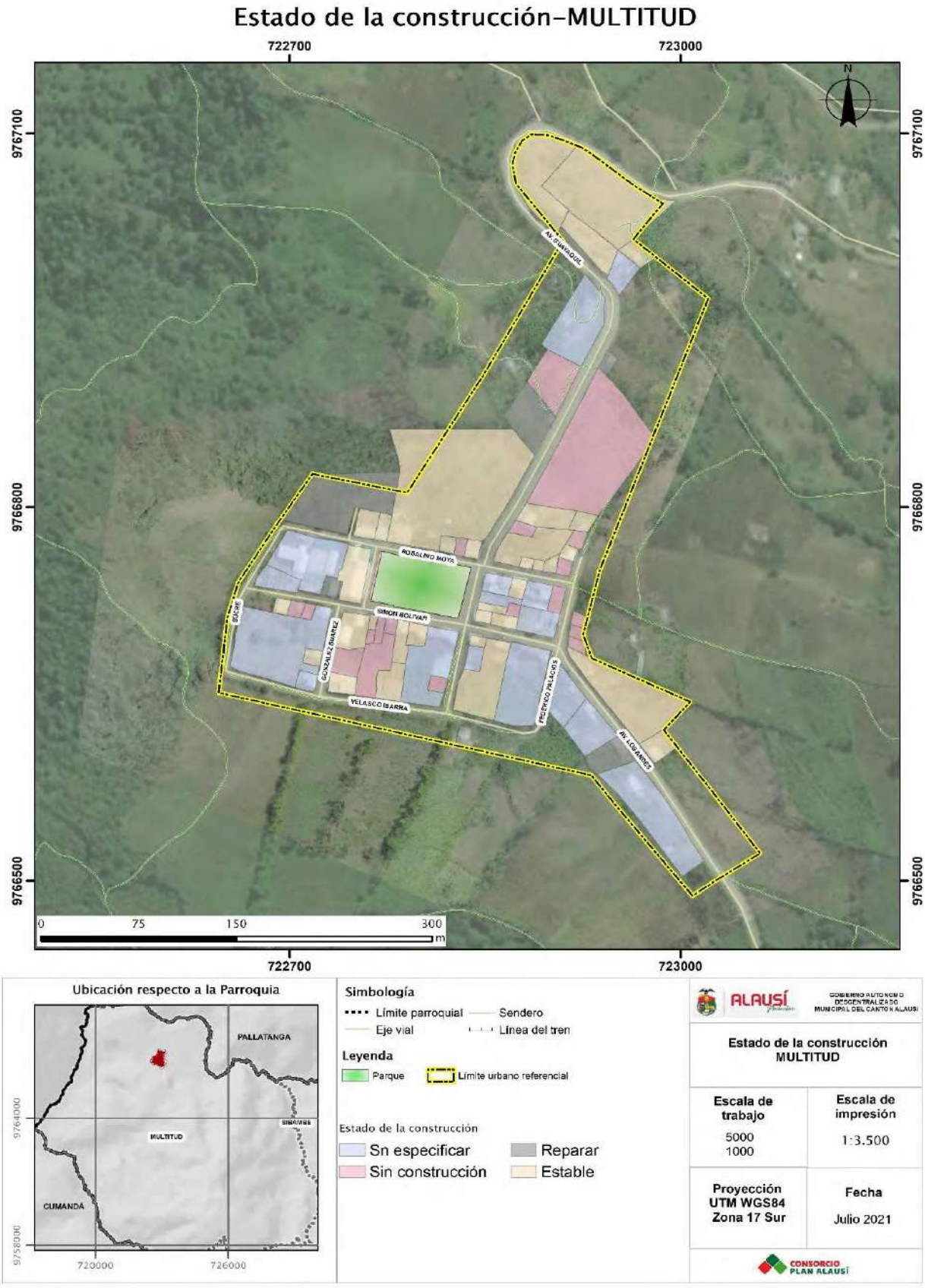
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 294 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Multitud



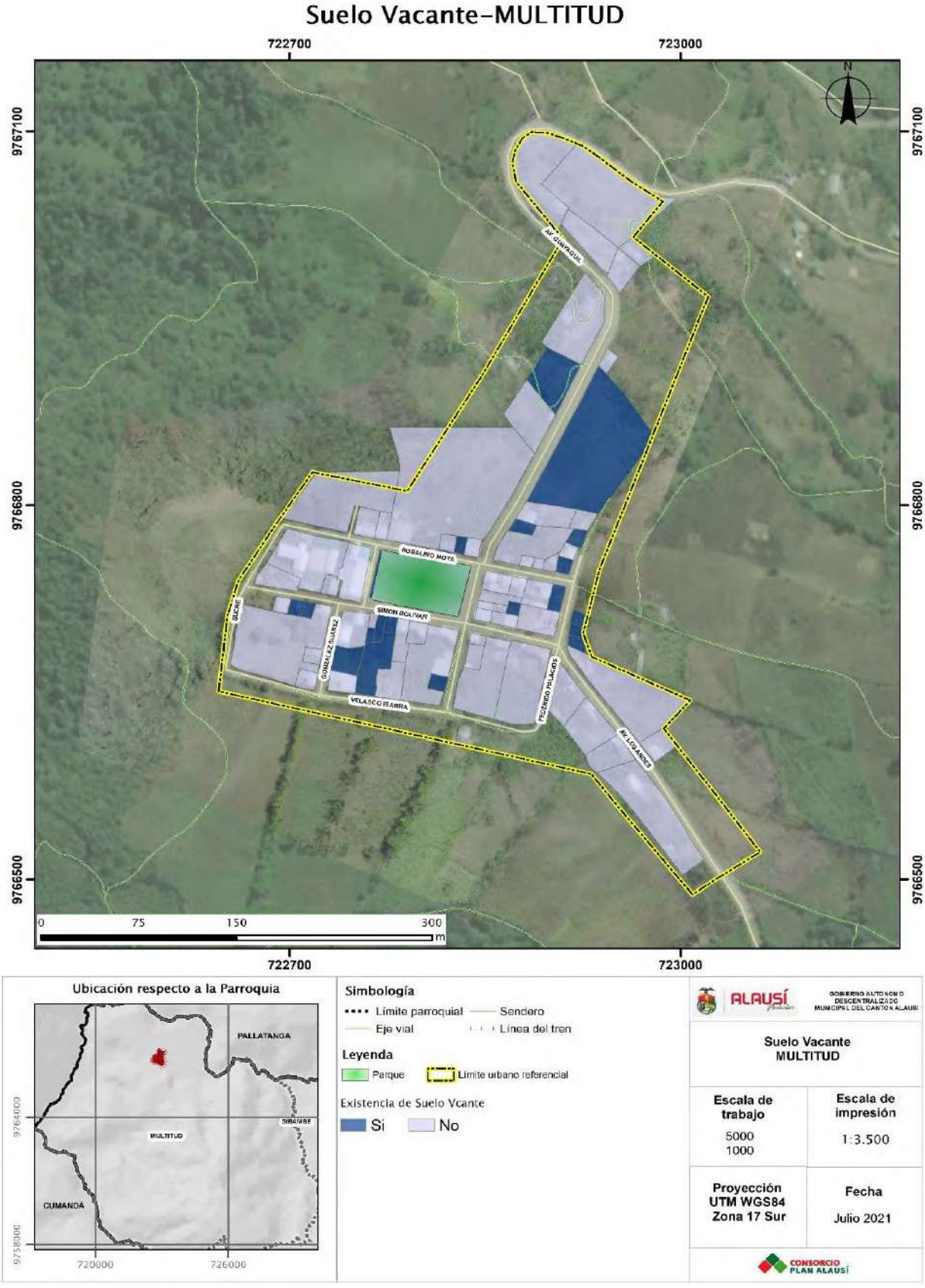
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 295 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Multitud



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 296 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Multitud



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas permitió determinar 1 polígono de intervención territorial en la cabecera parroquial de Multitud que se encuentran ilustrados en el Mapa 297.

Tabla 232 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Multitud

PIT	%NO	%SI
MU-01-CP	72,97	27,03

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 233 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Multitud

MULTITUD	%0-150	%150-300	%300-500	%500-1000	51000-5000	%5000-10000	%10000 O MAS
MU-01-CP	27,03	24,32	12,16	13,51	20,27	2,70	0,00

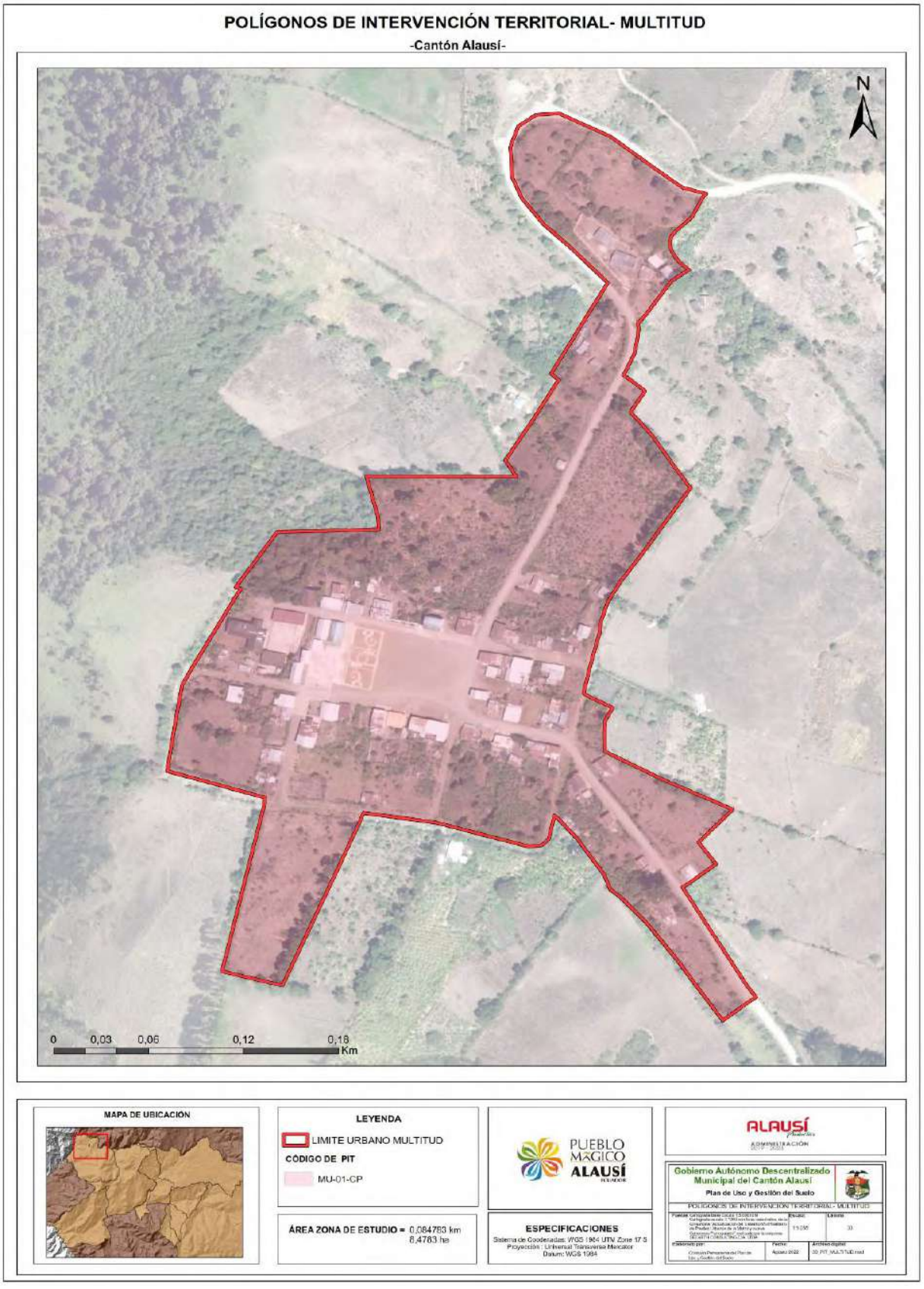
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 234 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Multitud

MULTITUD	1-2	3-4	5-6	SE	SC
MU-01-CP	175,00	15,00	0,00	80,00	100,00

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 297 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Multitud



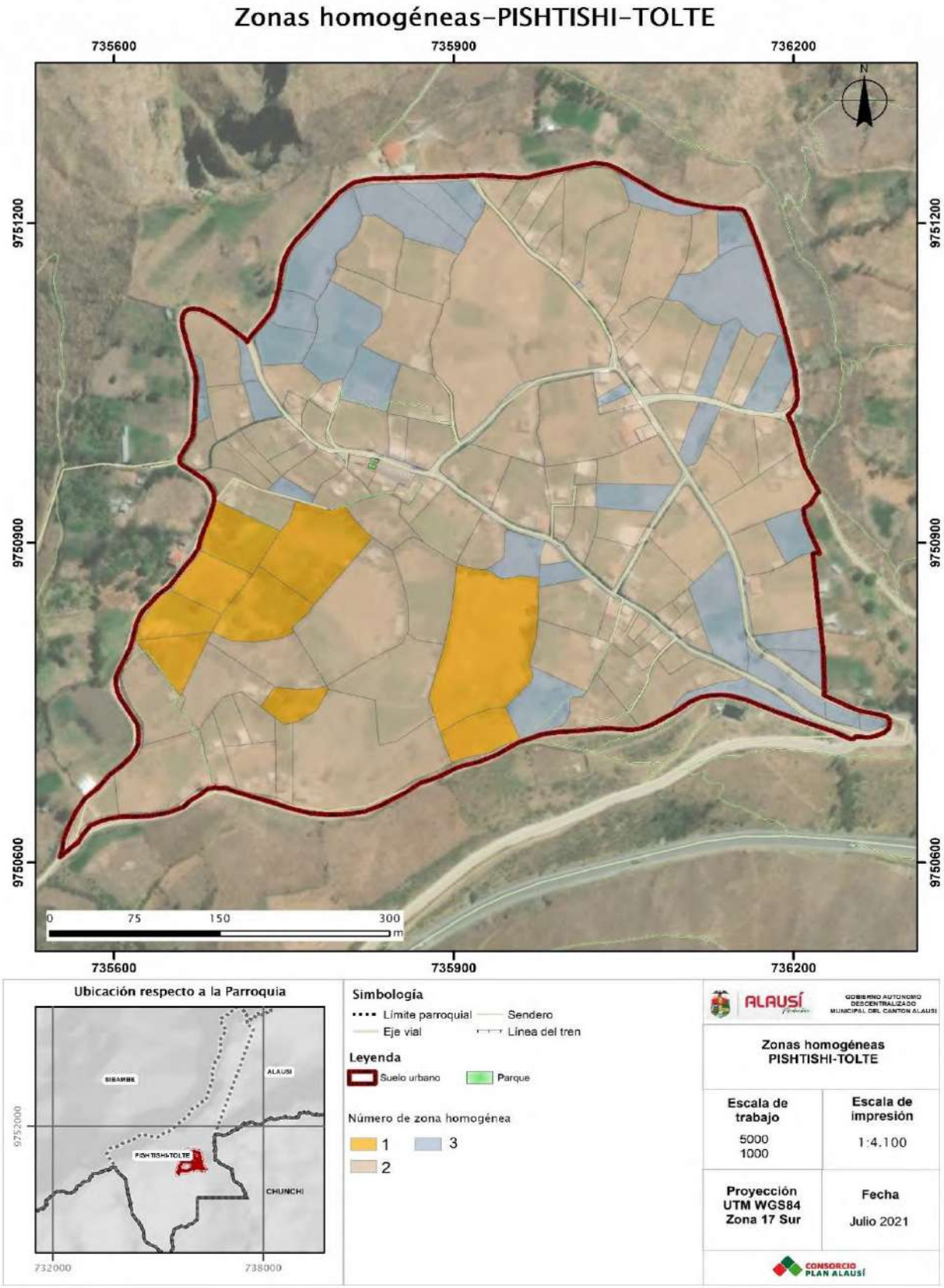
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.1.6. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Pistishí

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

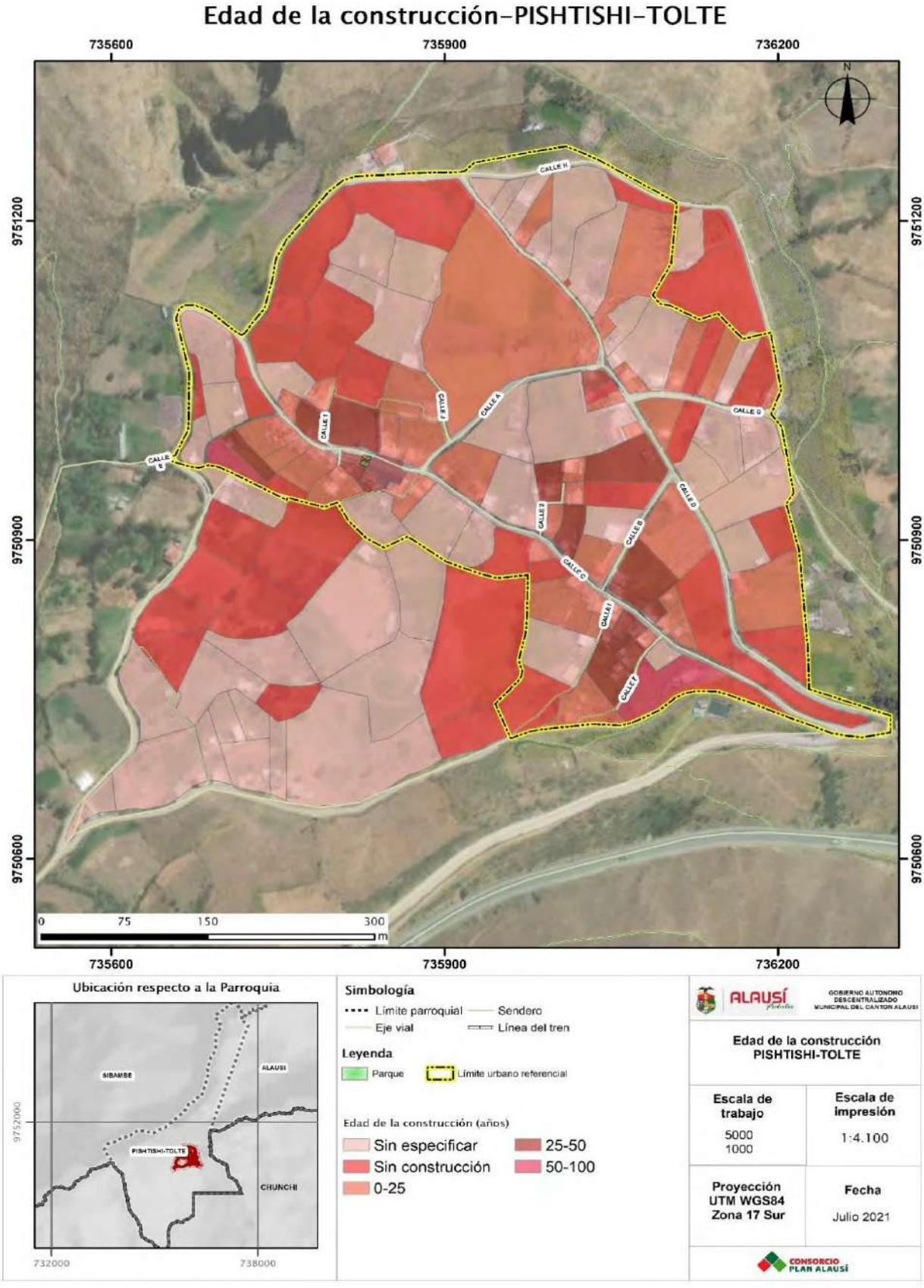
Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 3 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas, la zona homogénea 1 se encuentra descrita Tabla 220, la zona homogénea 2 en Tabla 221 y la zona homogénea 3 en la Tabla 225.

Mapa 298 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Pistishí



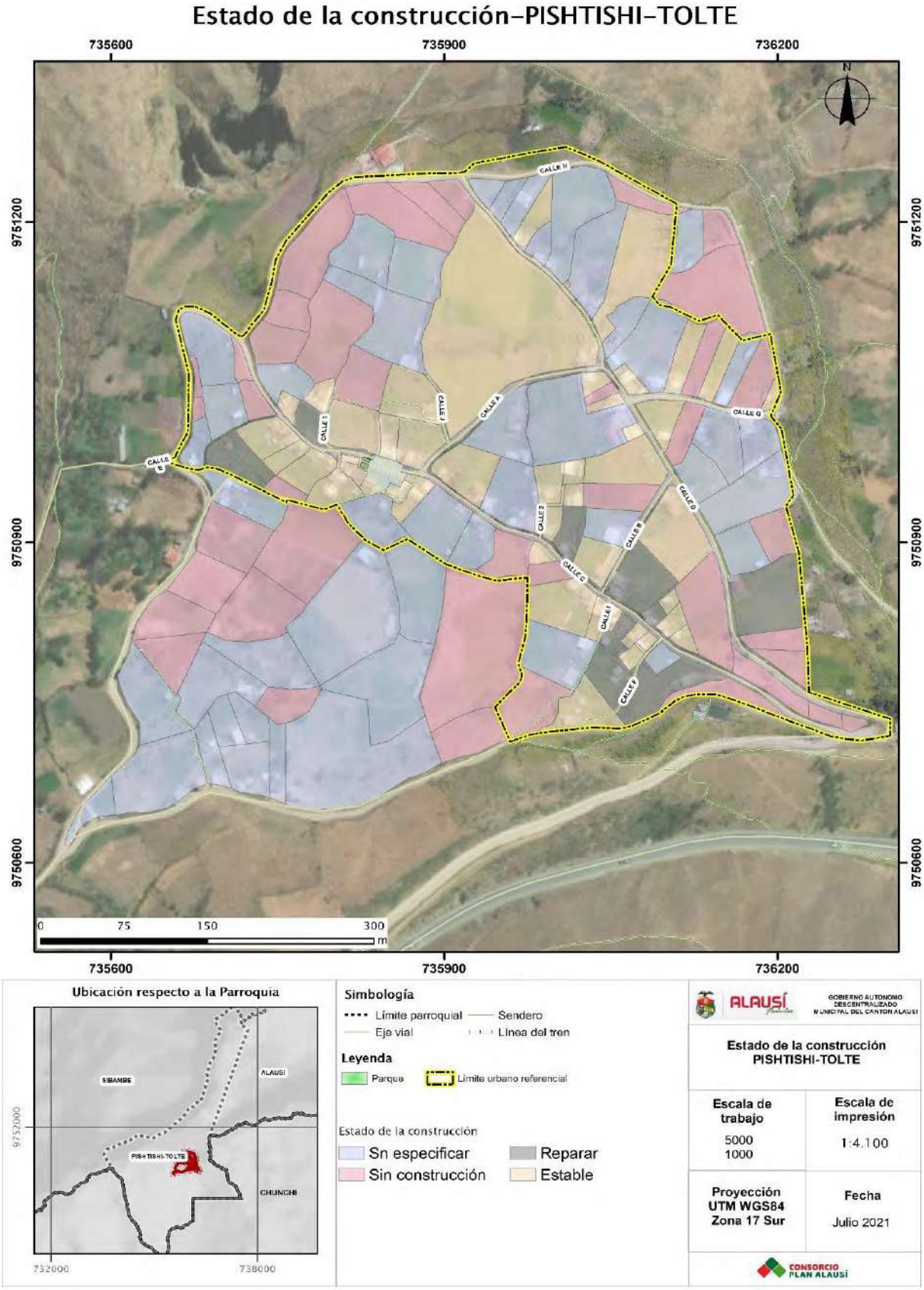
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 299 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Pistishí



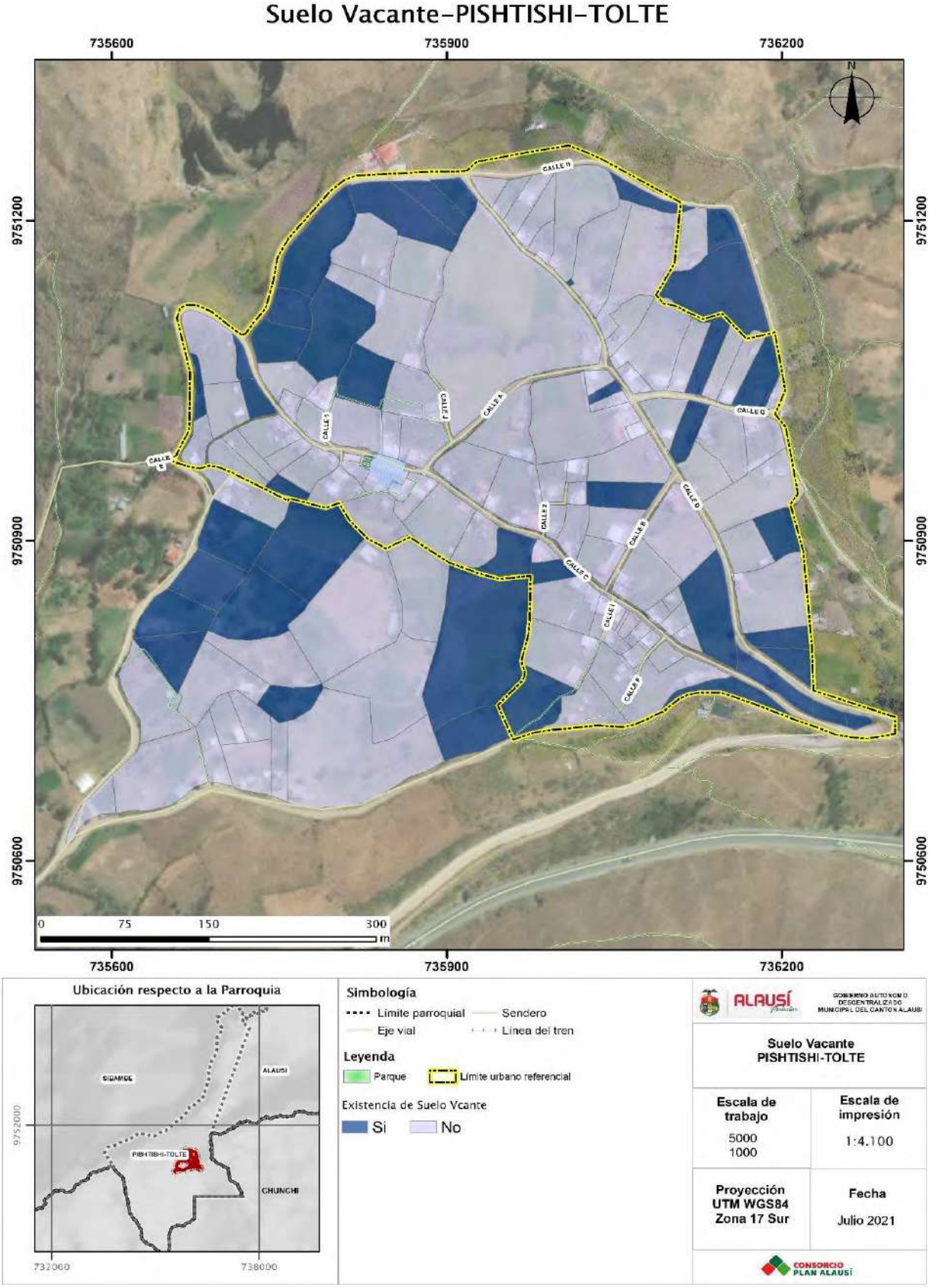
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 300 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Pistishí



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 301 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Pistishí



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas permitió determinar 01 polígono de intervención territorial en la cabecera parroquial de Pistishí que se encuentran ilustrados en el Mapa 302.

Tabla 235 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Pistishí

PIT	%NO	%SI
PI-01-CP	70,8	29,2

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 236 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Pistishí

PIT	%0-150	%150-300	%300-500	%500-1000	51000-5000	%5000-10000	%10000 O MAS
PI-01-CP	1,39	7,64	12,50	14,58	59,03	2,78	2,08

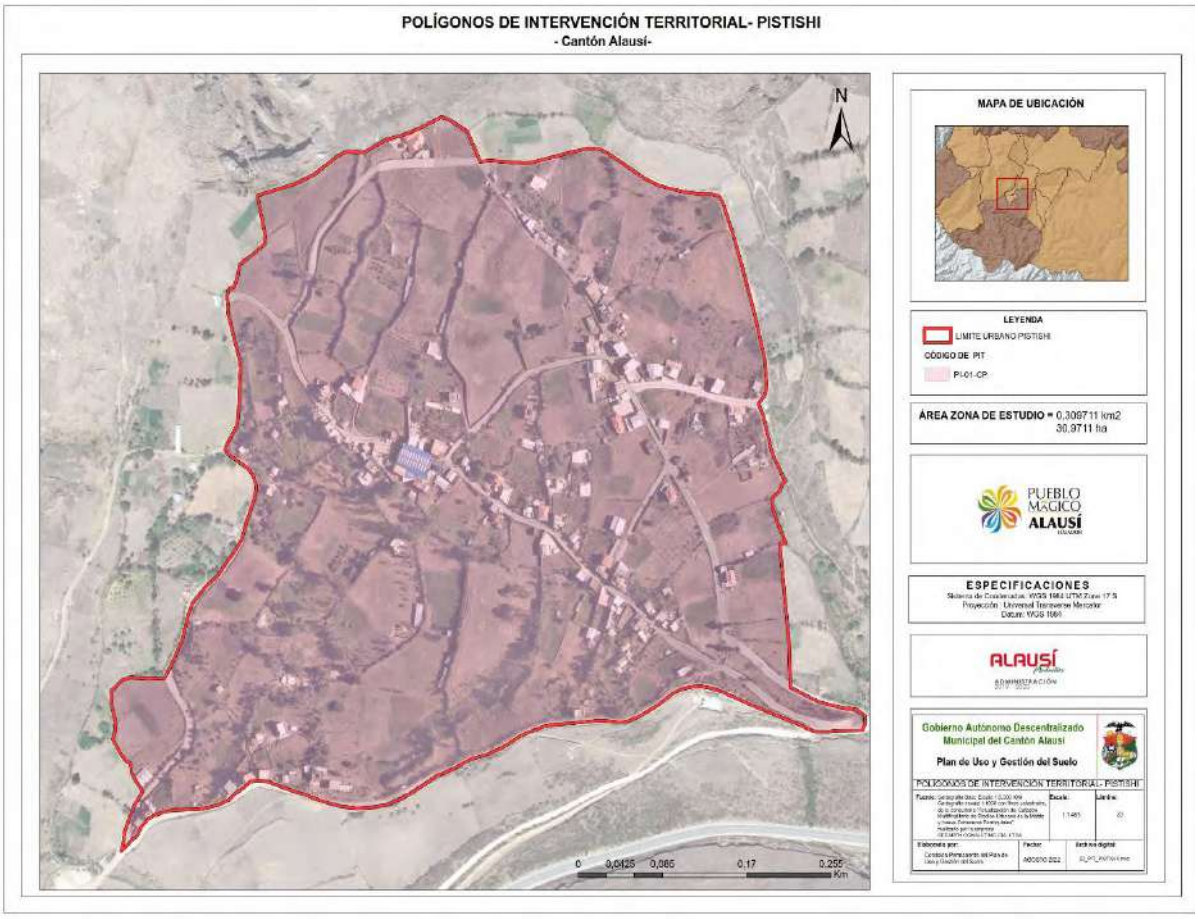
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 237 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Pistishí

PIT	1-2	3-4	5-6	SE	SC
PI-01-CP	35,42	3,47	0,00	31,94	29,17

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 302 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Pistishí



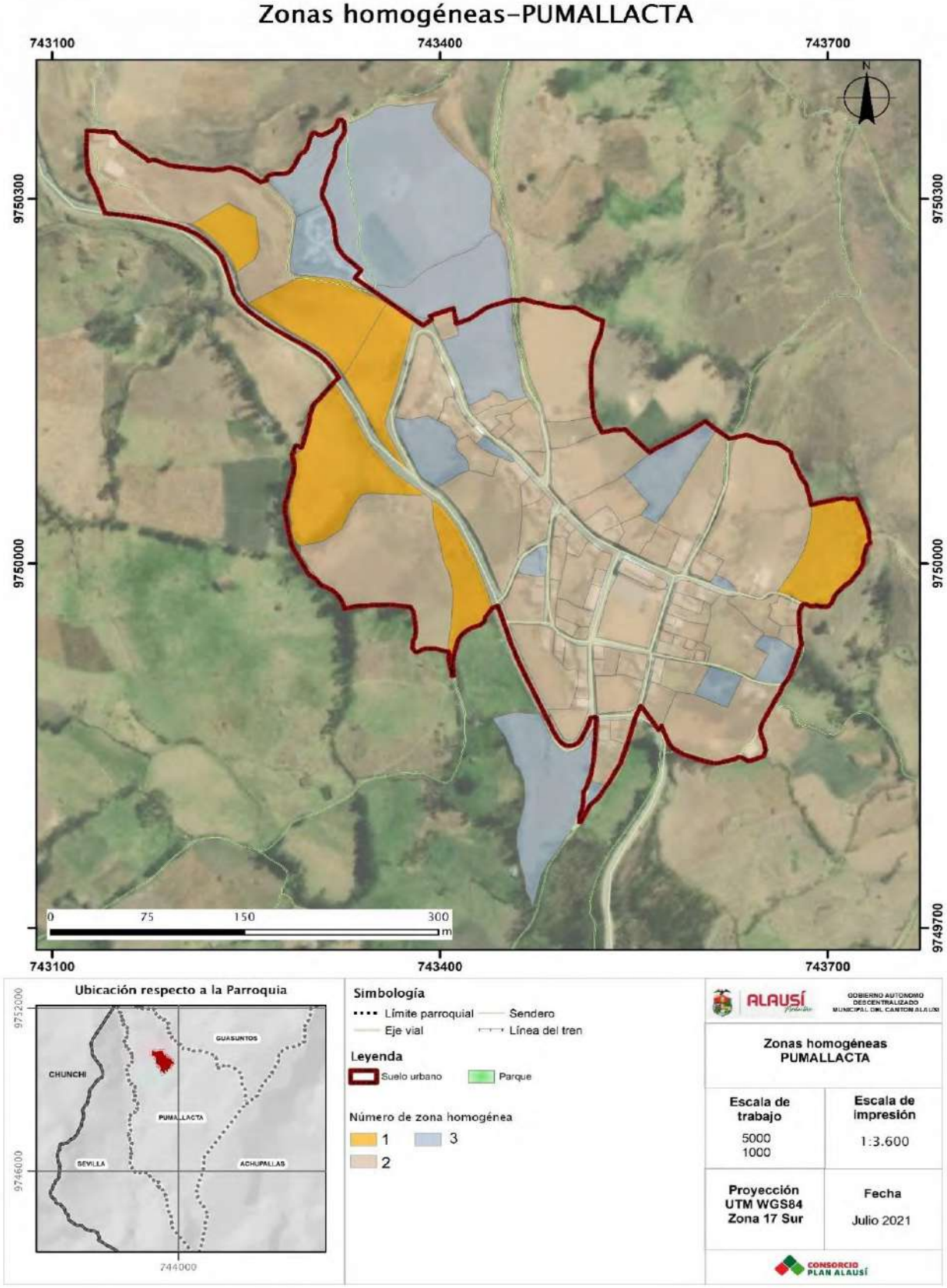
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.1.7. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Pumallacta

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

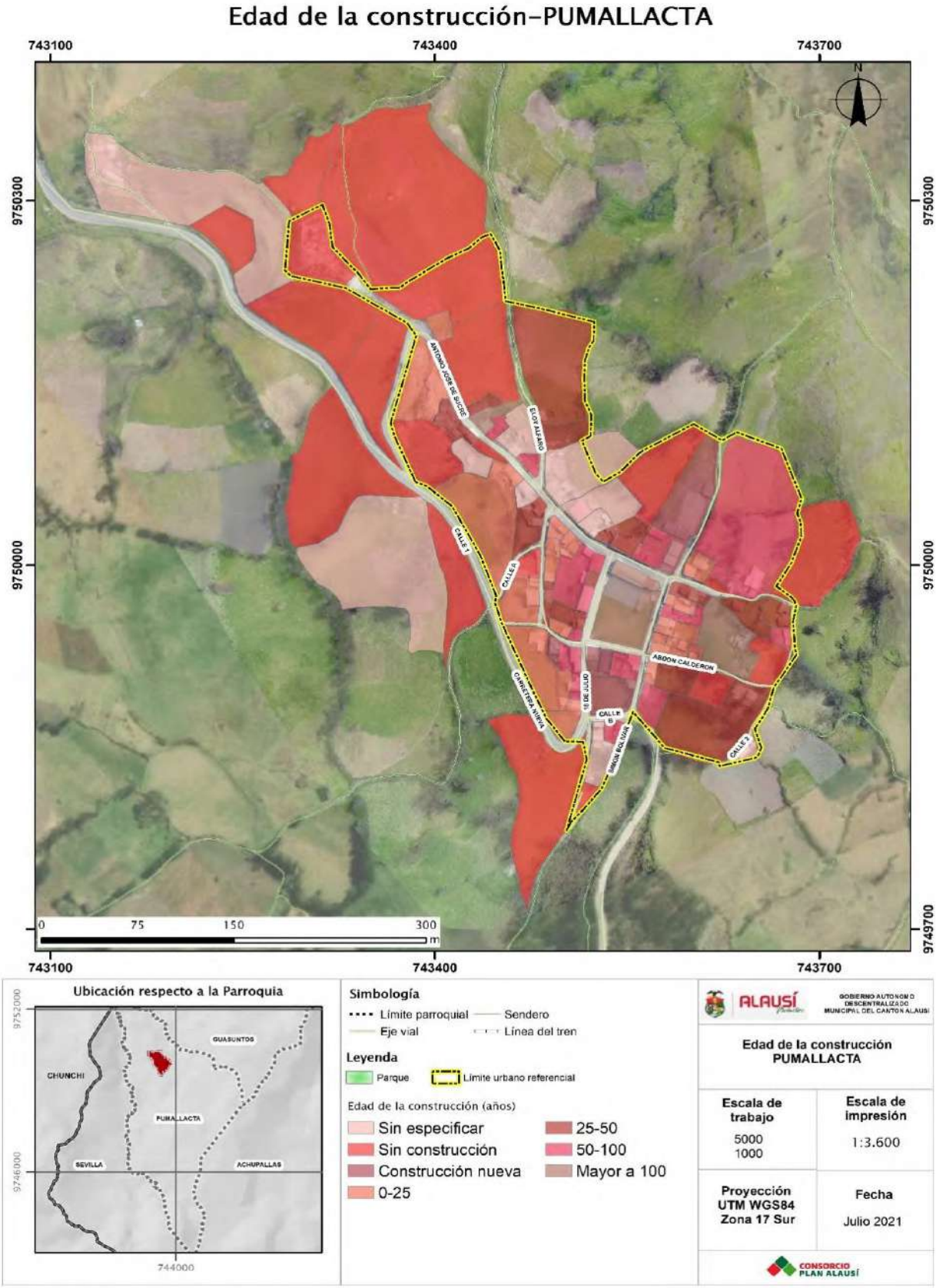
Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 3 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas, la zona homogénea 1 se encuentra descrita Tabla 220, la zona homogénea 2 en Tabla 221 y la zona homogénea 3 en la Tabla 225.

Mapa 303 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Pumallacta



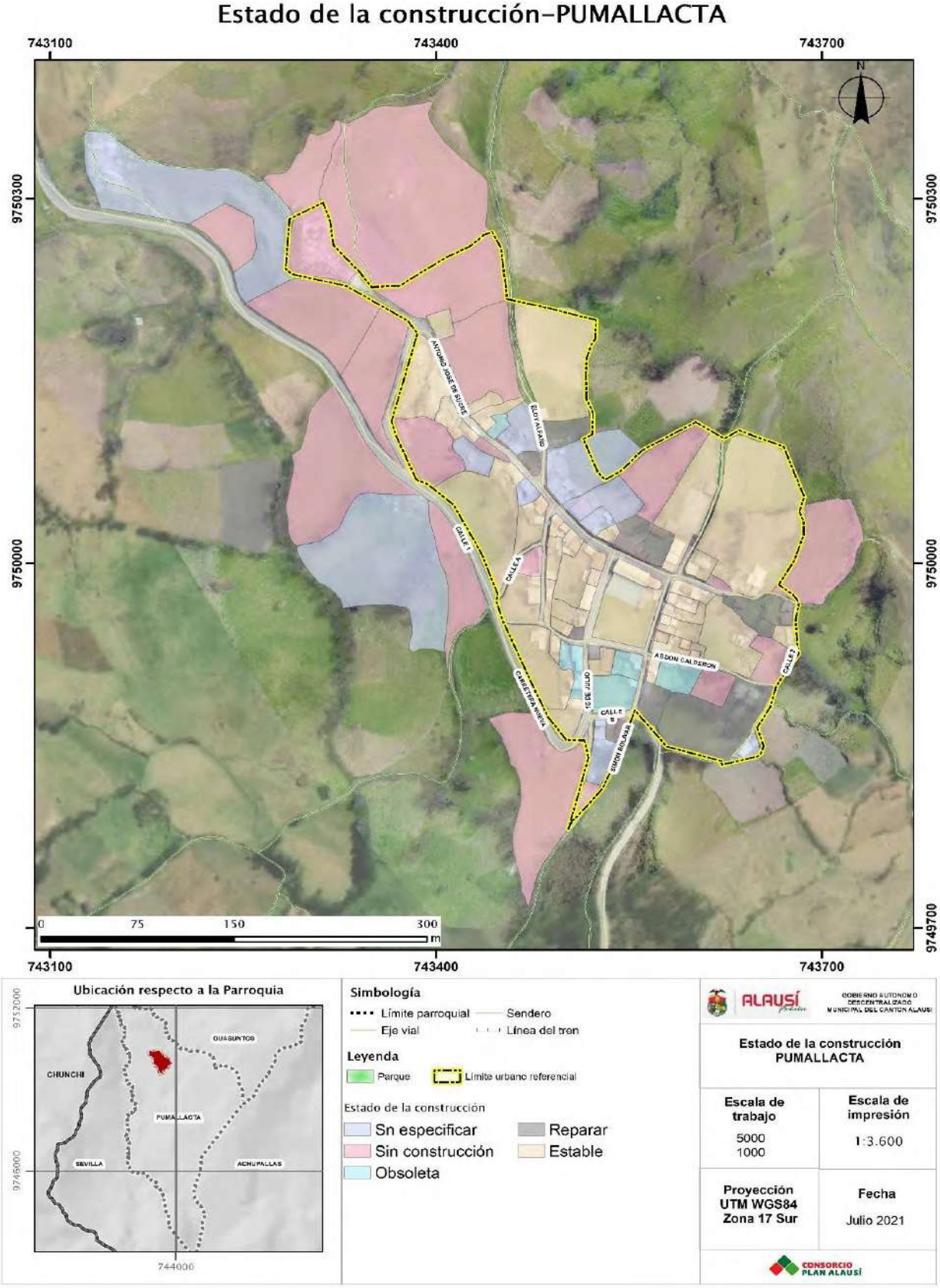
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 304 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Pumallacta



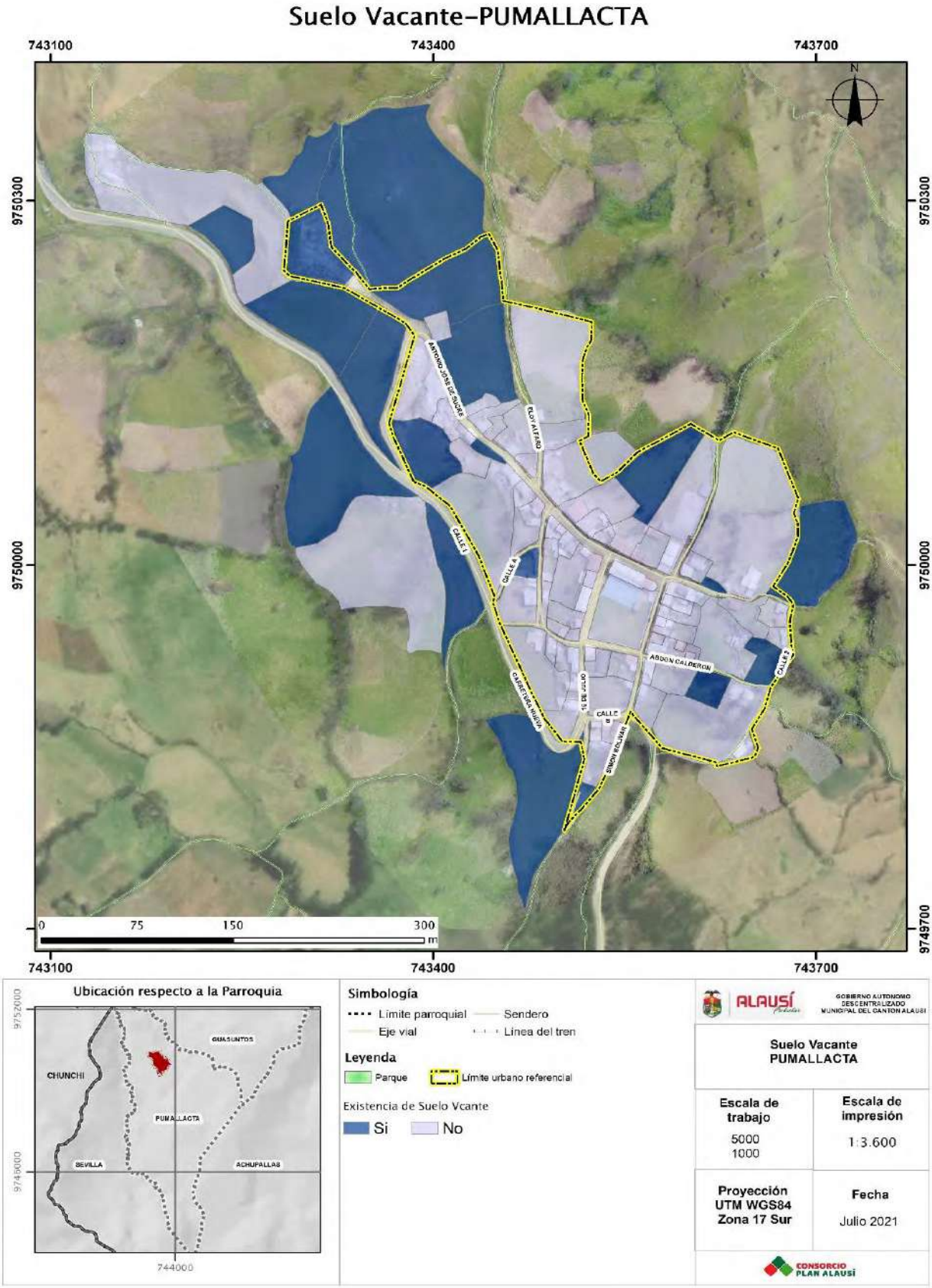
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 305 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Pumallacta



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 306 Suelo vacante la cabecera parroquial de Pumallacta



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas permitió determinar 3 polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Pumallacta que se encuentran ilustrados en el Mapa 307.

Tabla 238 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Pumallacta

PIT	%NO	%SI
PU-01-CP	87,84	12,16
PU-02-CP	0,00	100,00
PU-03-CP	22,22	77,78

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 239 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Pumallacta

PIT	%0-150	%150-300	%300-500	%500-1000	%1000-5000	%5000-10000	%10000 O MAS
PU-01-CP	12,16	24,32	20,27	21,62	20,27	1,35	0,00
PU-02-CP	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00
PU-03-CP	0,00	0,00	0,00	0,00	66,67	33,33	0,00

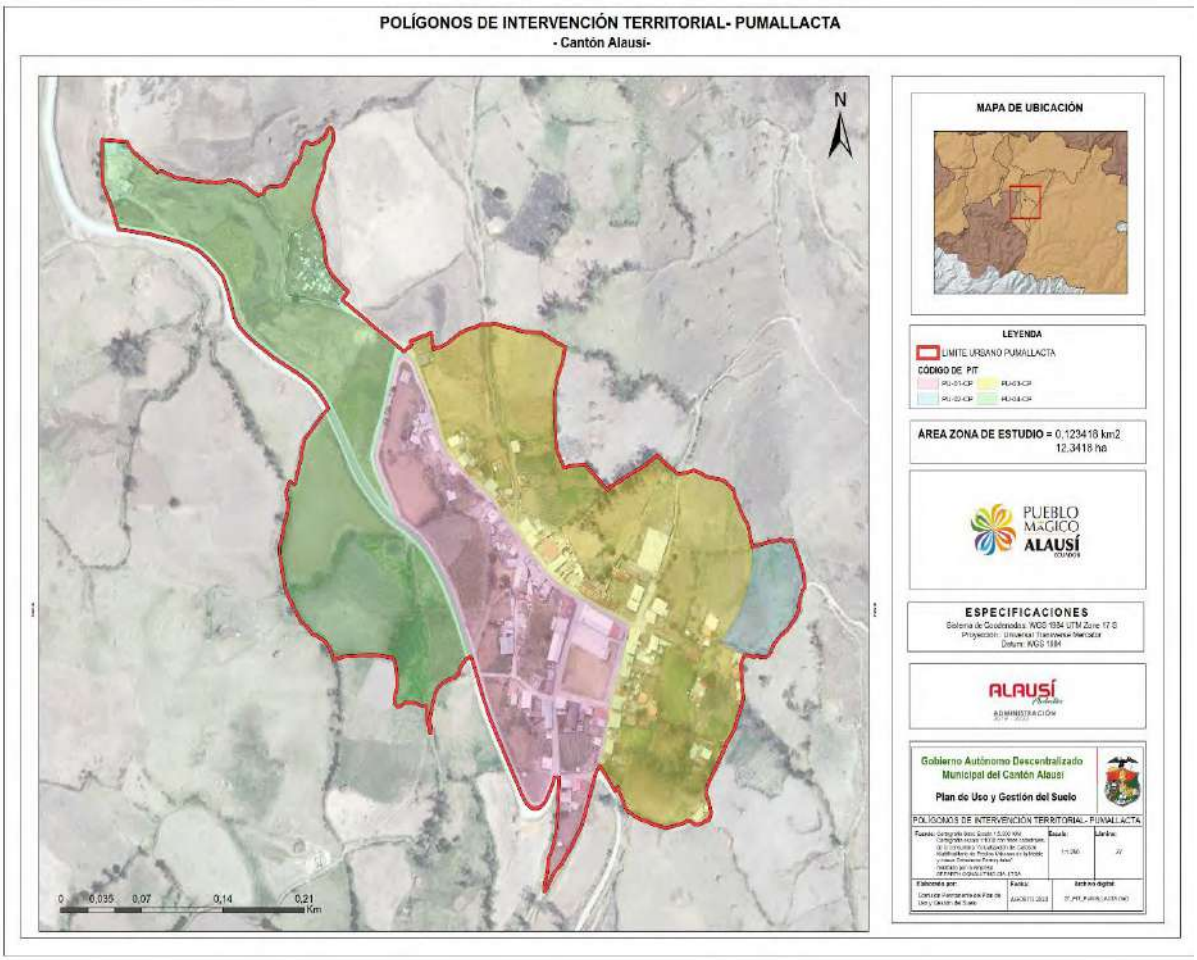
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 240 Porcentaje de rango de pisos de la cabecera parroquial de Pumallacta

PIT	1-2	3-4	5-6	SE	SC
PU-01-CP	75,68	1,35	0,00	10,81	12,16
PU-02-CP	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
PU-03-CP	0,00	0,00	0,00	22,22	77,78

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 307 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Pumallacta



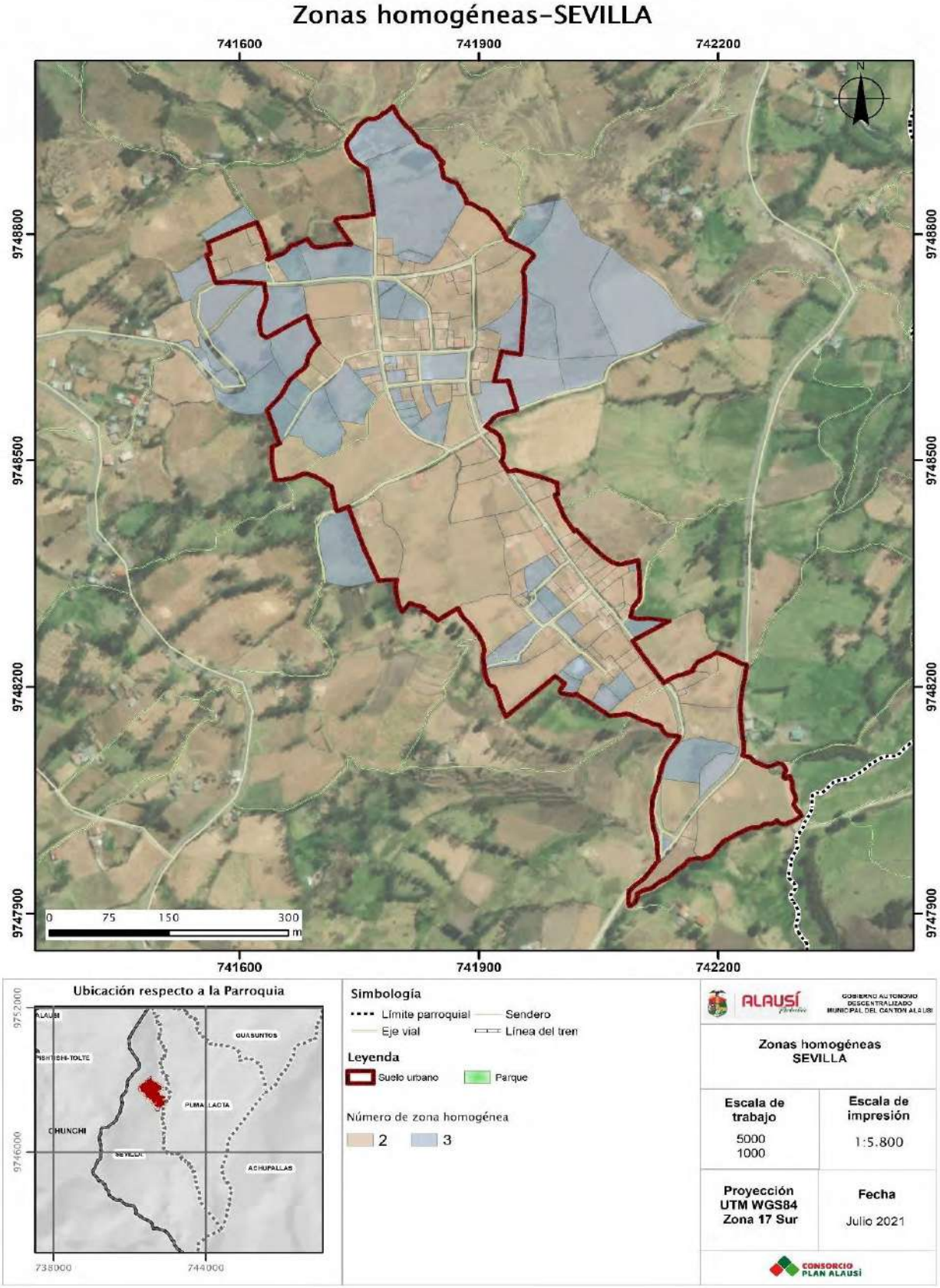
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.1.8. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Sevilla

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

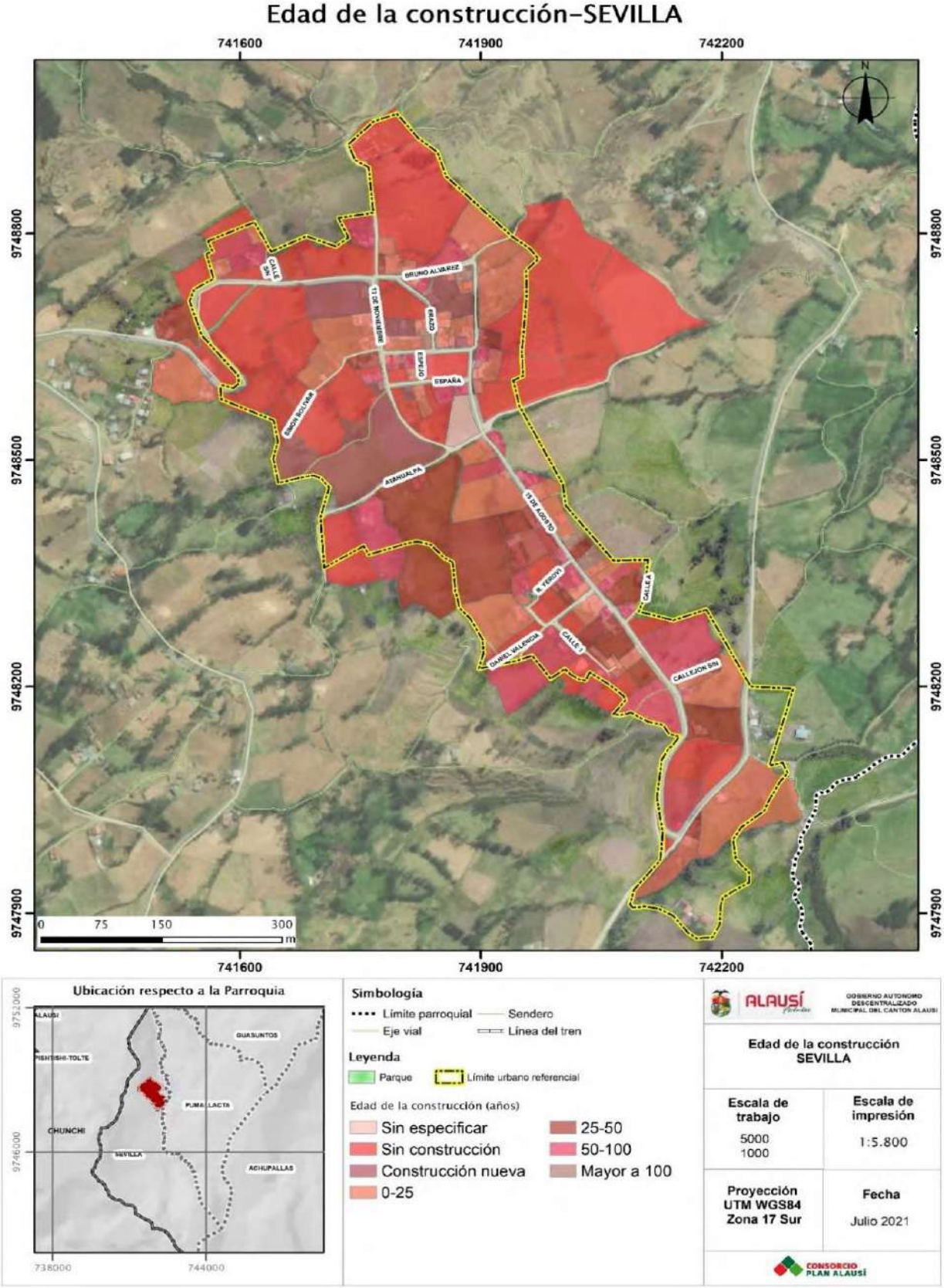
Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 2 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas, la primera zona homogénea se encuentra en Tabla 221 y la segunda en la Tabla 225.

Mapa 308 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Sevilla



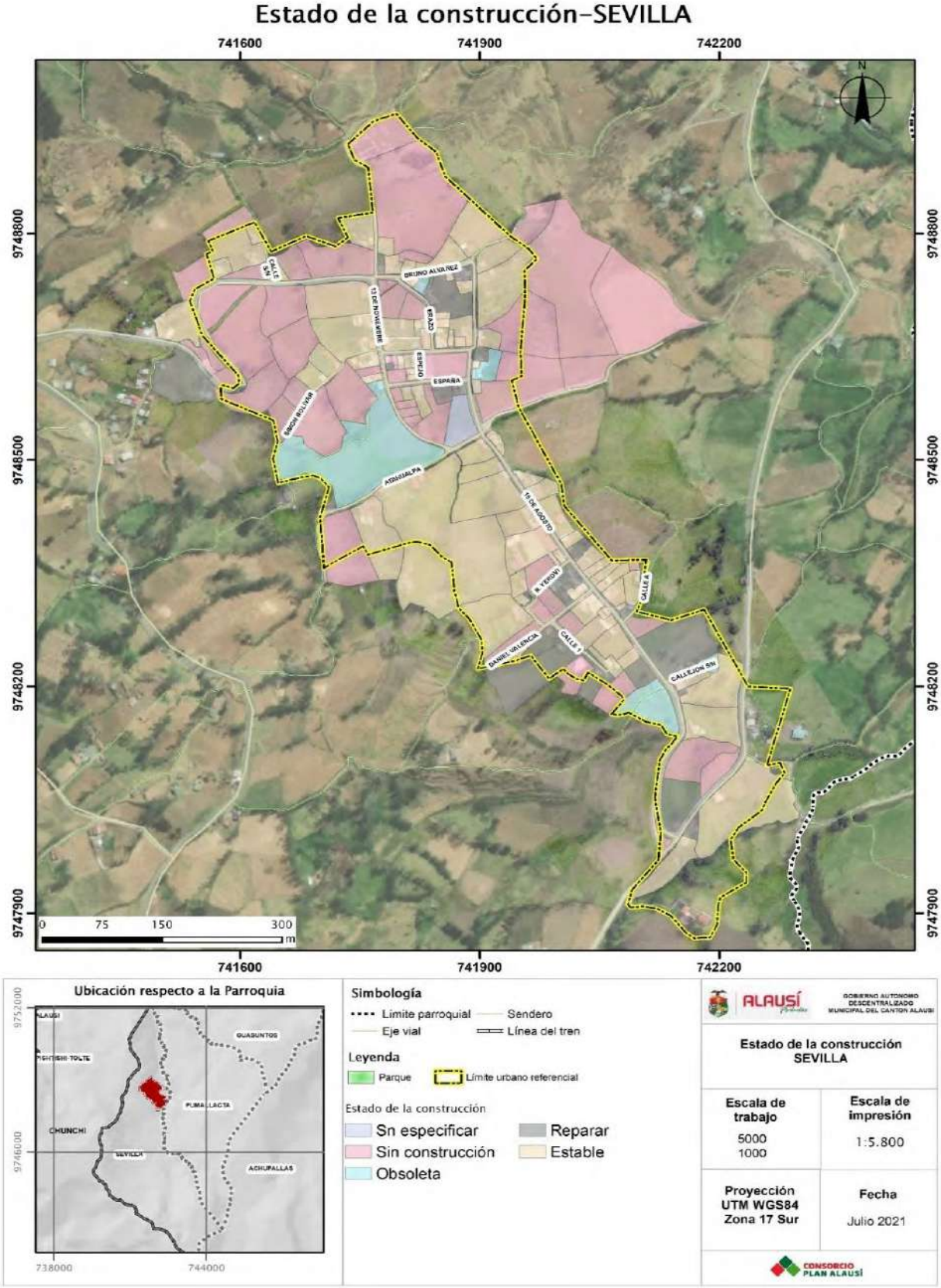
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 309 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Sevilla



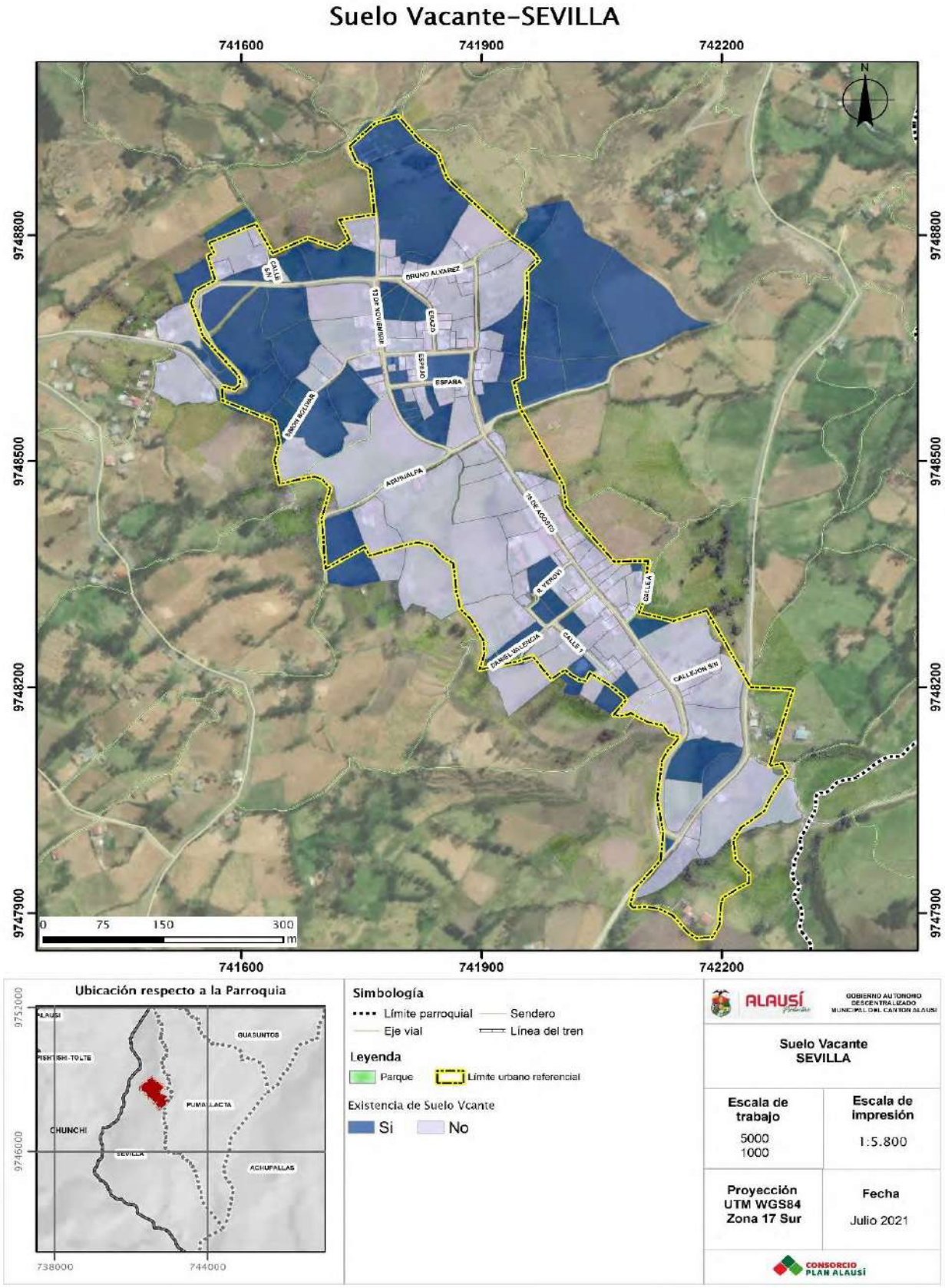
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 310 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Sevilla



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 311 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Sevilla



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas permitió determinar 2 polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Sevilla que se encuentran ilustrados en el Mapa 312.

Tabla 241 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Sevilla

PIT	%NO	%SI
SE-01-CP	72,92	27,08
SE-02-CP	71,74	28,26

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 242 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Sevilla

PIT	0-150	150-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000 O MAS
SE-01-CP	12,50	35,42	16,67	16,67	18,75	0,00	0,00
SE-02-CP	2,17	9,78	15,22	28,26	40,22	1,09	3,26

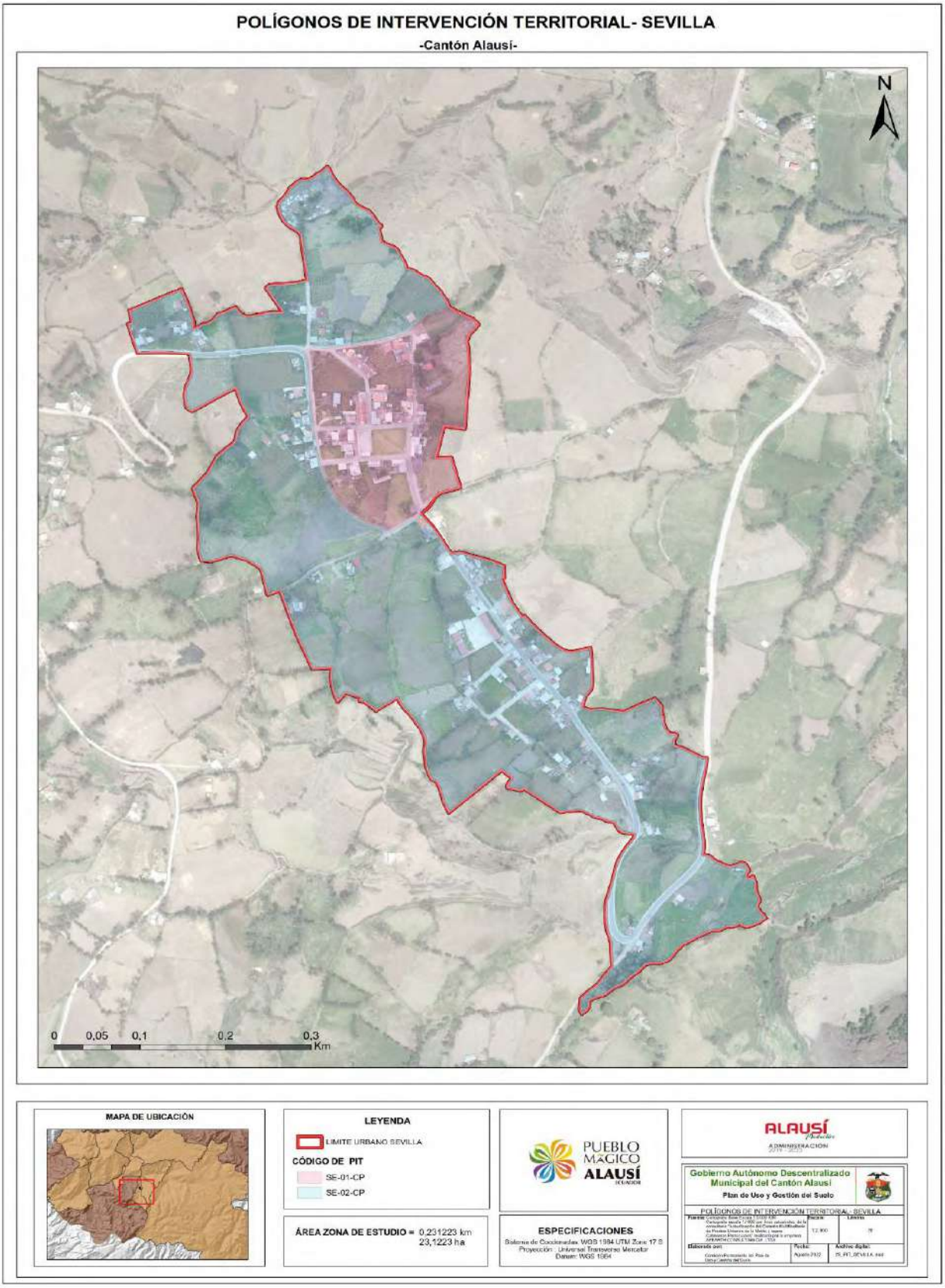
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 243 Porcentaje de rango de piso de la cabecera parroquial de Sevilla

PIT	1-2	3-4	5-6	SE	SC
SE-01-CP	66,7	4,17	0	2,08	27,08
SE-02-CP	71,7	0	0	0	28,26

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 312 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Sevilla



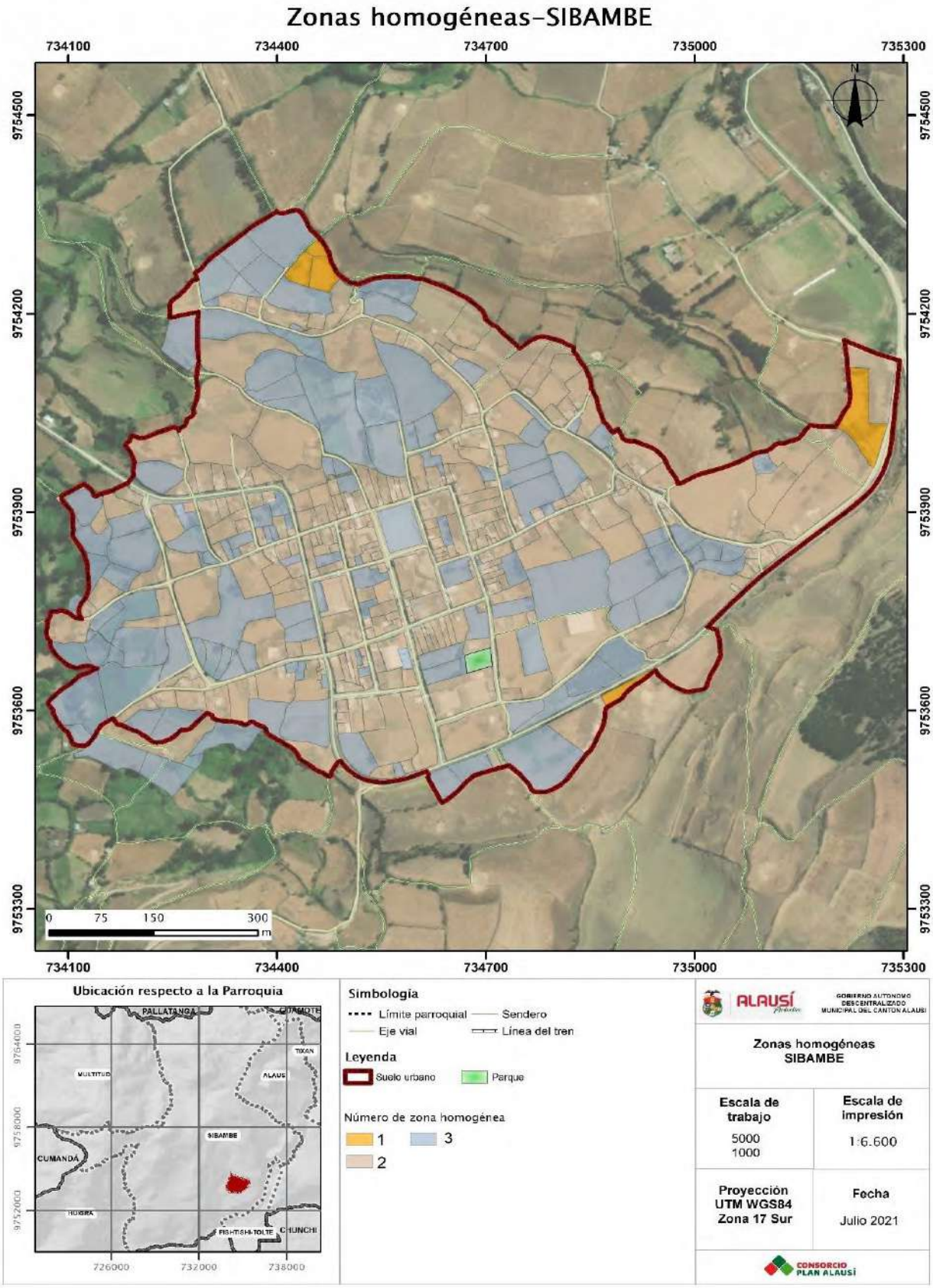
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.1.9. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Sibambe

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

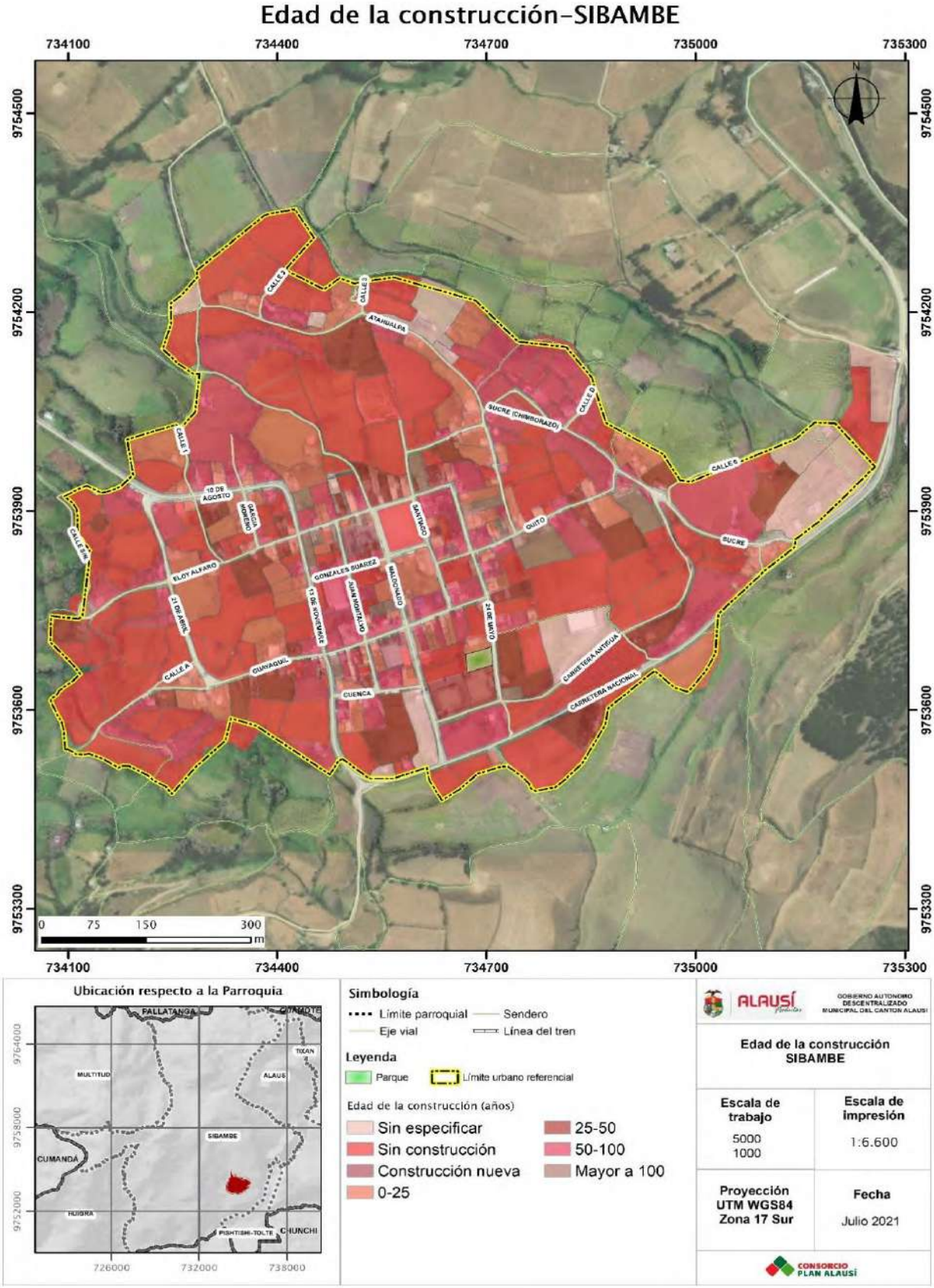
Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 3 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas, la zona homogénea 1 se encuentra descrita Tabla 220, la zona homogénea 2 en Tabla 221 y la zona homogénea 3 en la Tabla 225.

Mapa 313 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Sibambe



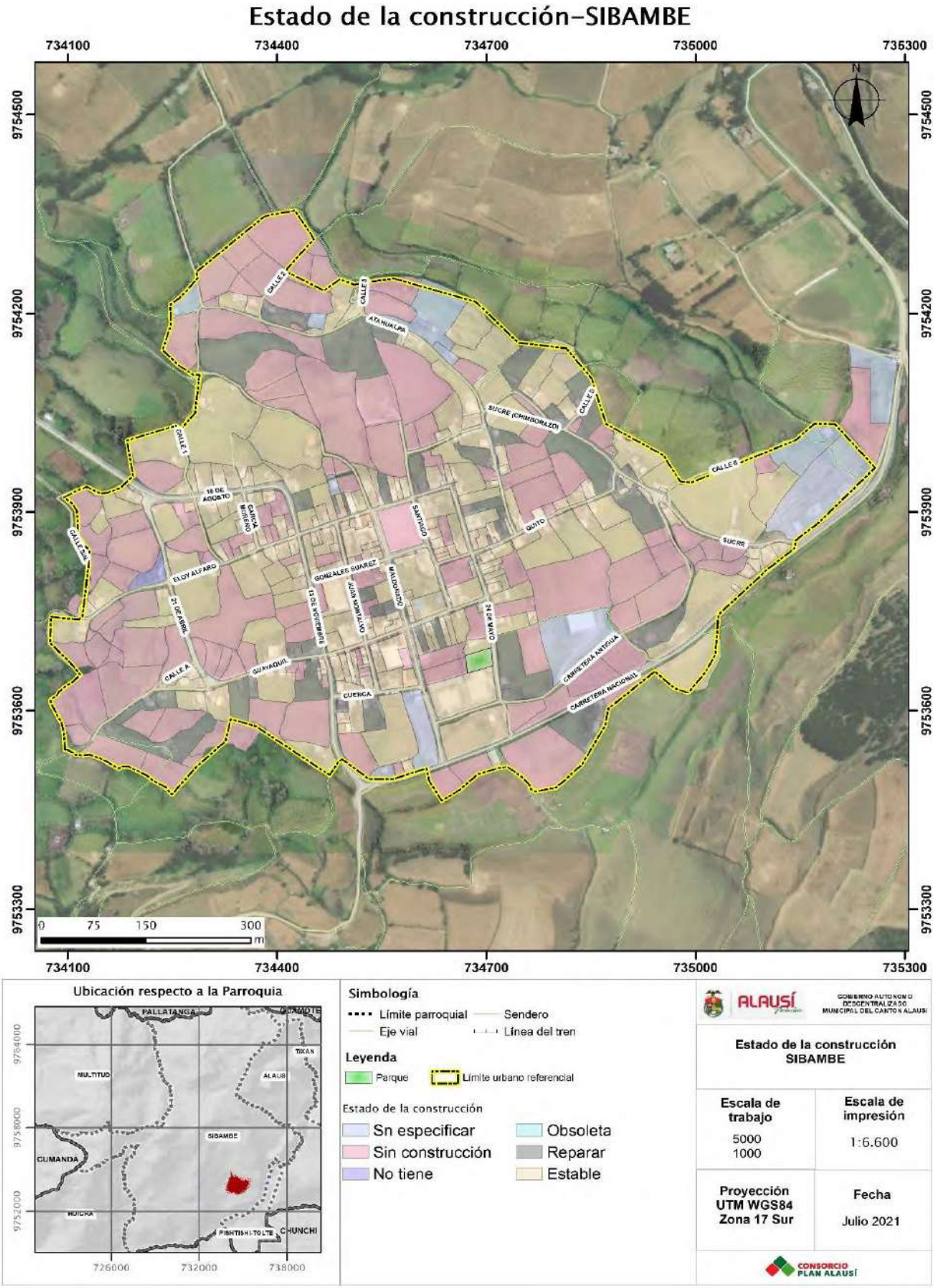
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 314 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Sibambe



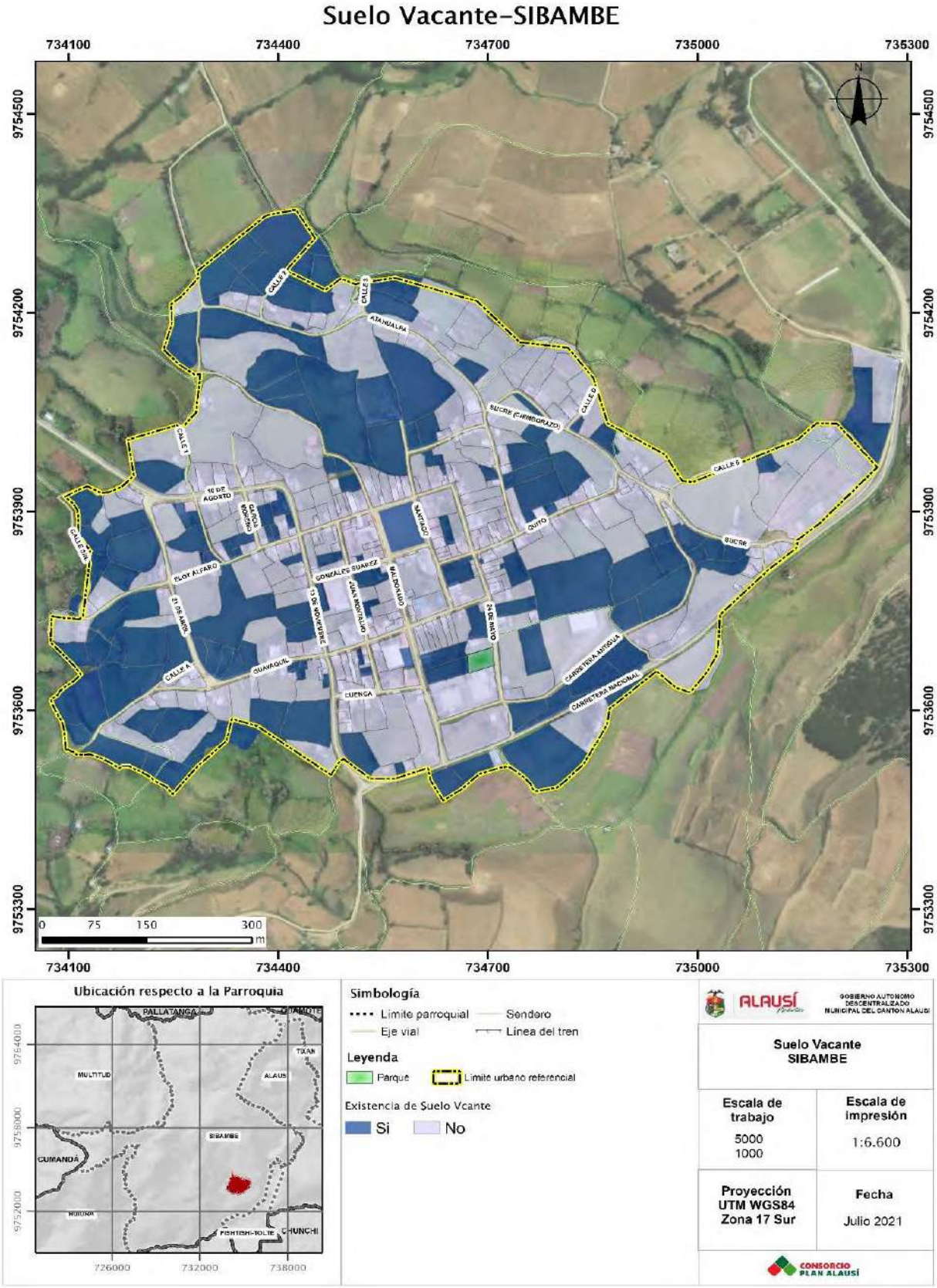
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 315 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Sibambe



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 316 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Sibambe



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas permitió determinar 2 polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Sibambe que se encuentran ilustrados en el Mapa 317.

Tabla 244 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Sibambe

PIT	%NO	%SI
SI-01-CP	78,51	21,49
SI-02-CP	61,80	38,20

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 245 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Sibambe

PIT	0-150	150-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000 O MAS
SI-01-CP	15,70	21,49	21,49	22,31	17,36	1,65	0,00
SI-02-CP	4,12	13,11	12,36	18,35	45,32	5,62	1,12

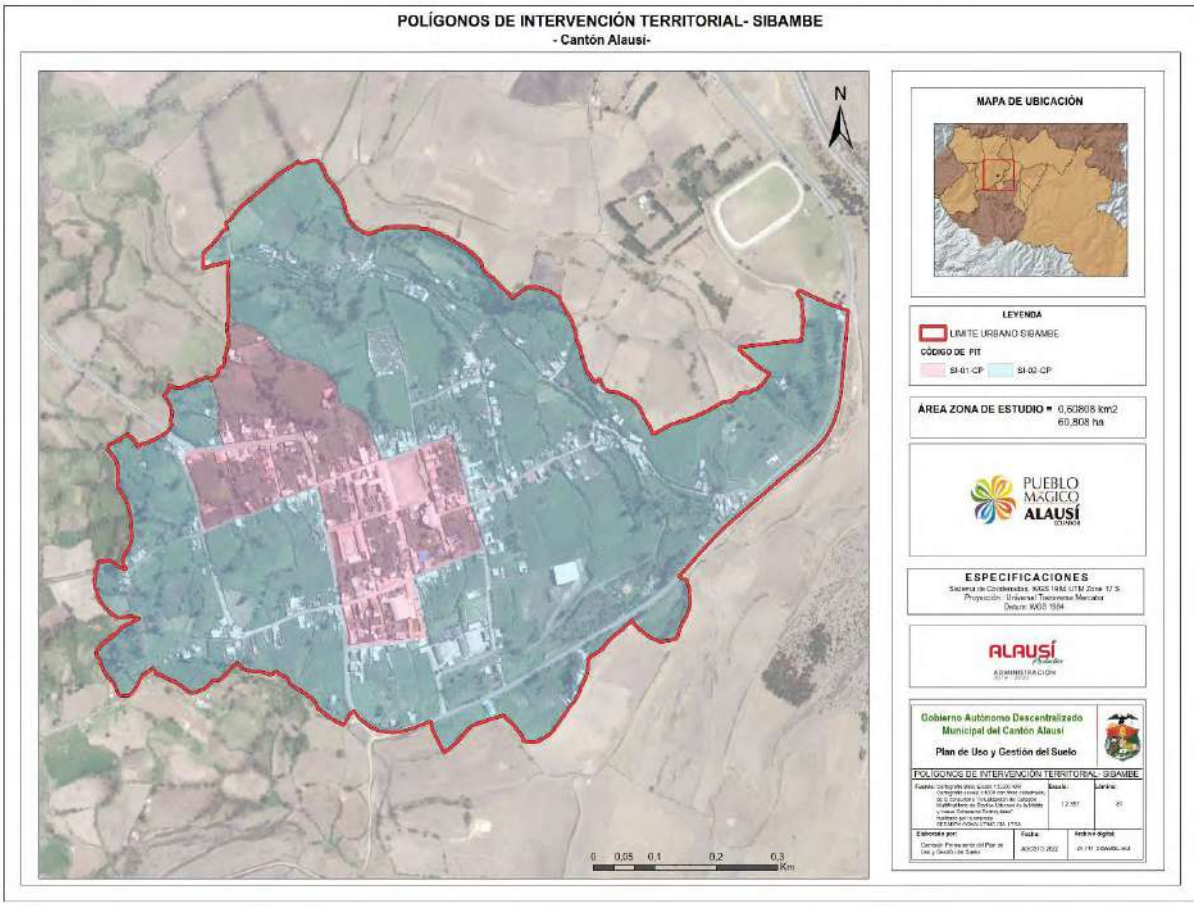
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 246 Porcentaje de rango de piso de la cabecera parroquial de Sibambe

PIT	1-2	3-4	5-6	SE	SC
SI-01-CP	74,4	3,31	0	0,83	21,49
SI-02-CP	56,6	1,5	0	3,75	38,2

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 317 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Sibambe



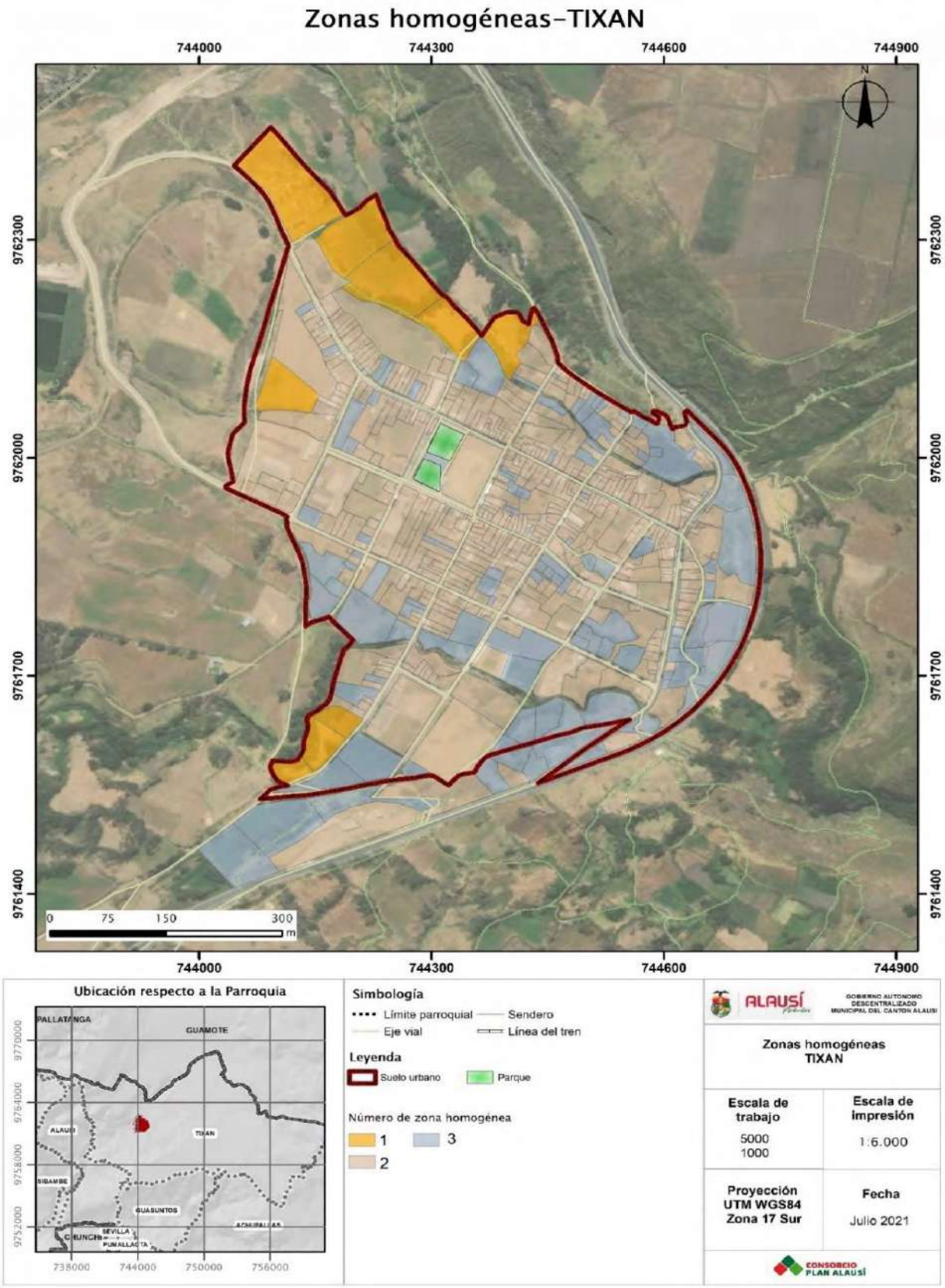
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.1.10. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT)-Urbanos para la Parroquia Tixán

Para la determinación de los PITS de las cabeceras parroquiales se consideraron los análisis de: suelo vacante, COS, rango de área, rango de pisos, estado de la construcción y edad de la construcción; las coberturas de servicios básicos no se tomaron en cuenta ya que, en el análisis realizado en el apartado cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, de cada cabecera, se observa una cobertura casi completa de las zonas urbanas levantadas.

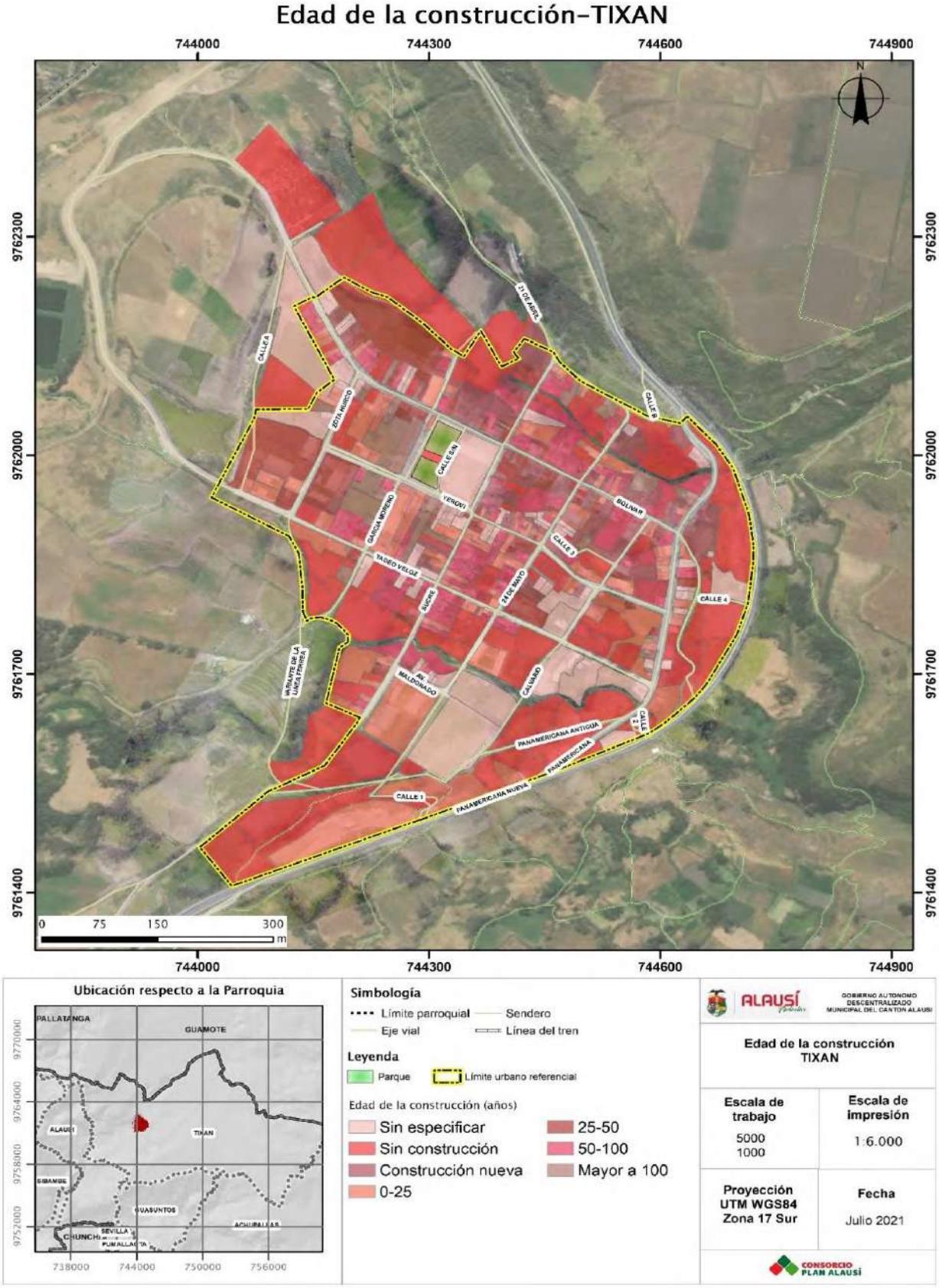
Los datos fueron analizados mediante la metodología clúster en donde se determinó 3 zonas con características similares, las cuales permitieron identificar zonas homogéneas, la zona homogénea 1 se encuentra descrita Tabla 220, la zona homogénea 2 en Tabla 221 y la zona homogénea 3 en la Tabla 225.

Mapa 318 Zonas Homogéneas de la cabecera parroquial de Tixán



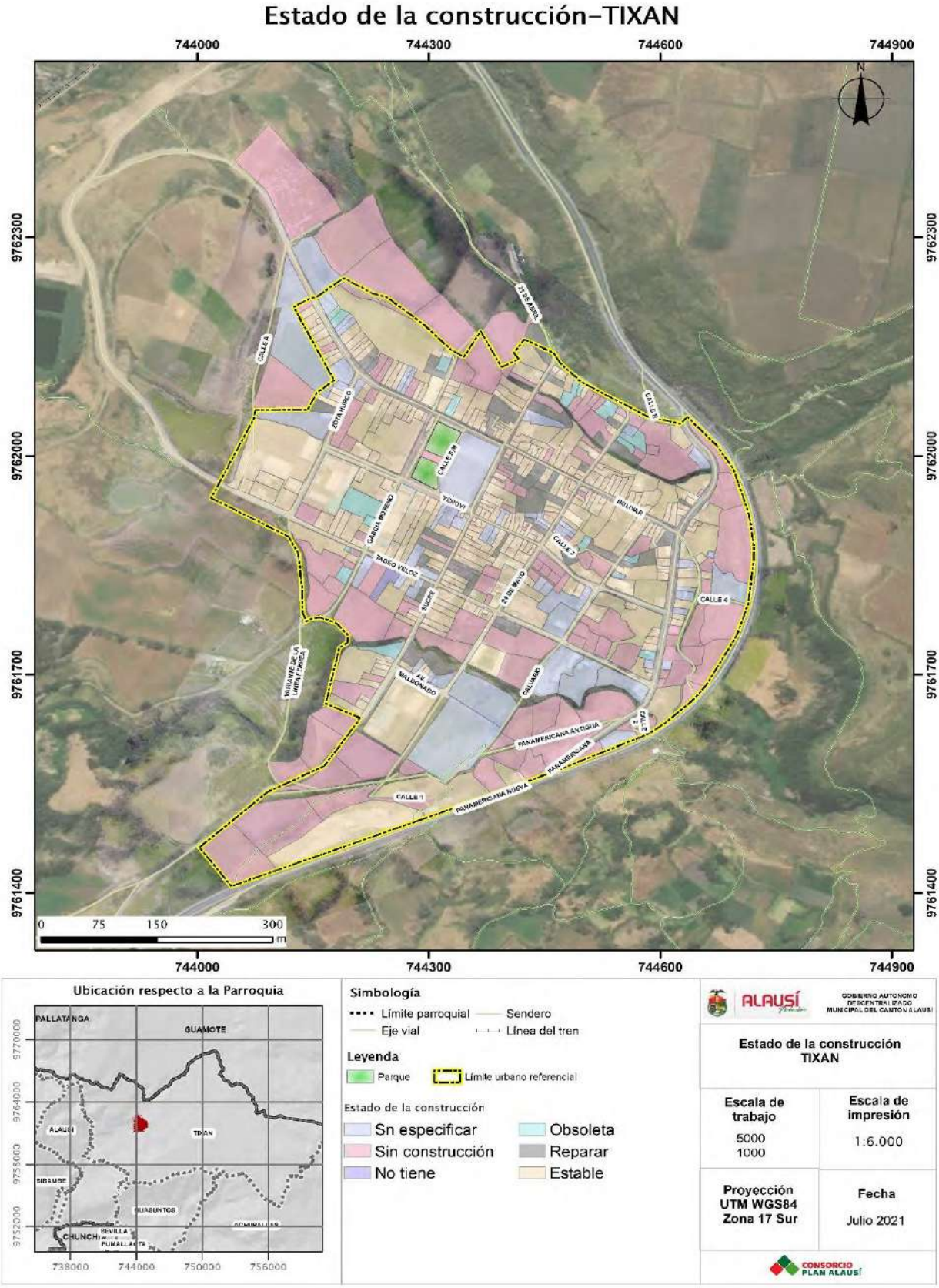
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 319 Edad de la Construcción de la cabecera parroquial de Tixán



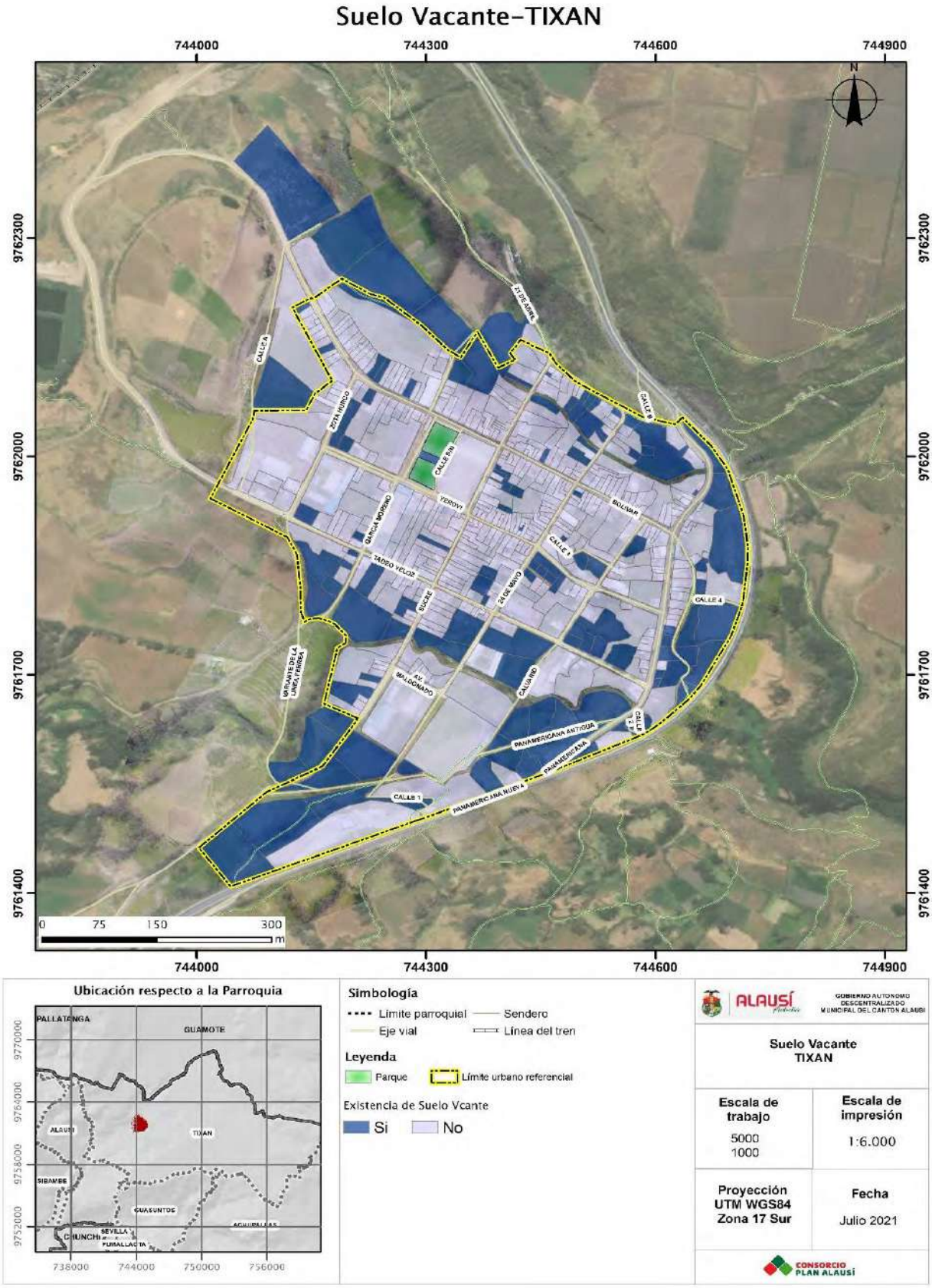
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 320 Estado de la Construcción de la cabecera parroquial de Tixán



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 321 Suelo vacante de la cabecera parroquial de Tixán



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

El análisis de las zonas homogéneas permitió determinar 2 polígonos de intervención territorial en la cabecera parroquial de Tixán que se encuentran ilustrados en el Mapa 322.

Tabla 247 Porcentaje de suelo vacante de la cabecera parroquial de Tixán

PIT	%NO	%SI
TI-01-CP	86,01	13,99
TI-02-CP	67,16	32,84

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 248 Porcentaje de rango de área de la cabecera parroquial de Tixan

PIT	0-150	150-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000 O MAS
TI-01-CP	29,02	34,97	17,13	9,79	8,39	0,70	0,00
TI-02-CP	20,10	29,90	11,76	15,69	19,61	2,94	0,00

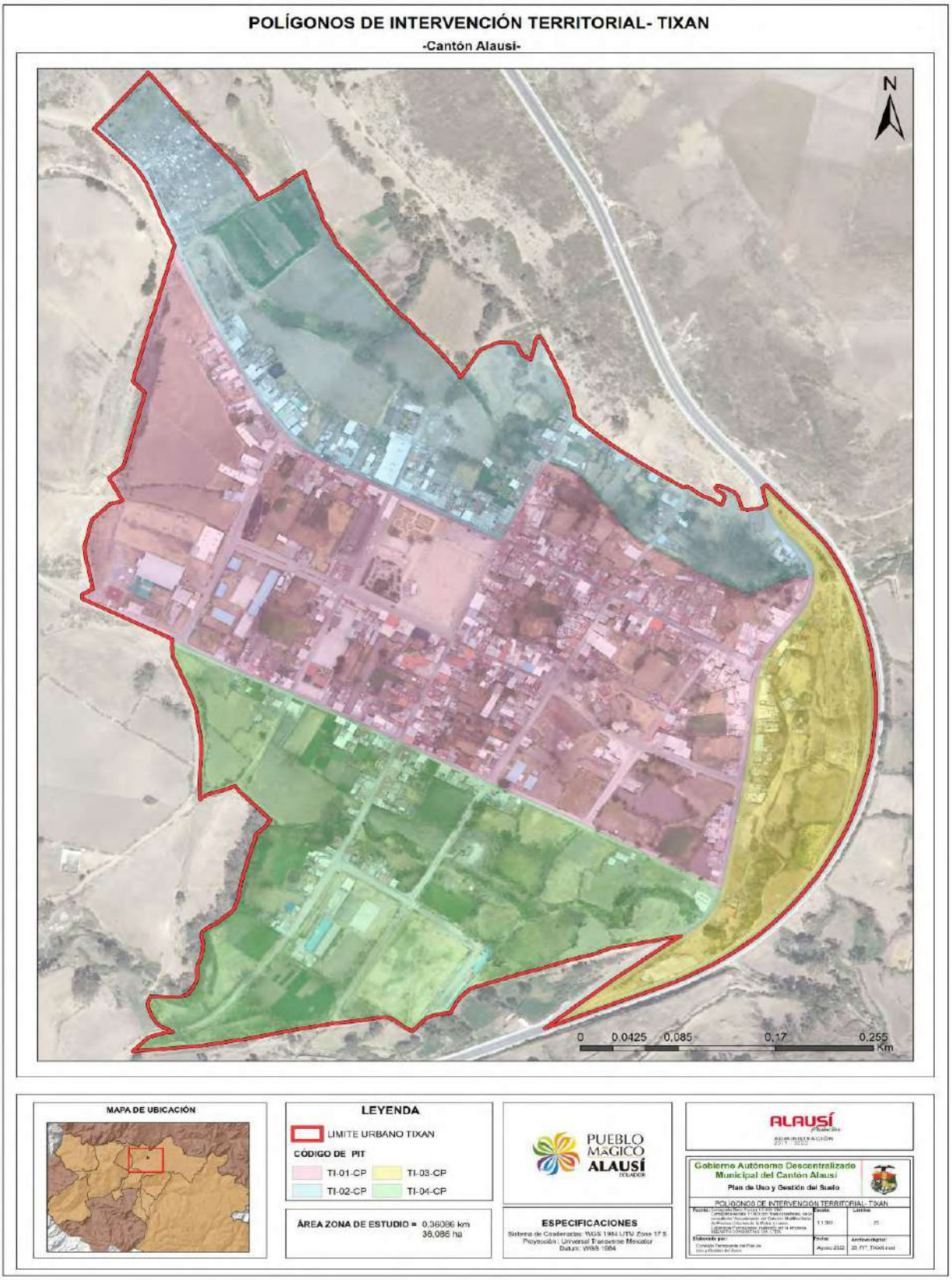
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Tabla 249 Porcentaje de rango de piso de la cabecera parroquial de Tixan

PIT	1-2	3-4	5-6	SE	SC
TI-01-CP	72,4	4,9	0	8,74	13,99
TI-02-CP	52	1,96	0	13,2	32,84

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 322 PIT Urbanos de la cabecera parroquial Tixan



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

16.2. Determinación de Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el suelo rural

Para determinar los polígonos de intervención territorial del suelo rural del cantón Alausí, se consideró en primer lugar la base legal pertinente y que debe ser considerada en la planificación territorial, como podemos ver en la Tabla 250.

Para la delimitación de los polígonos de Intervención Territorial. Seguido de esto se trabajó con información geográfica de varias fuentes, entre las que descantan: Categorías de ordenamiento territorial del PDOT Vigente, la zonificación ecológica económica (ZEE) del 2018 y 2014 realizada por el GAD Provincial del Chimborazo, hidrografía de acuerdo a la información registrada en la base de datos del IGM, e información del MAE respecto al Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Luego de una revisión de los atributos de cada capa, se seleccionó la Zona Económica Exclusiva (ZEE) de 2014 ya que presentaba una mayor variedad de coberturas de suelo en todo el cantón, que se detalla a continuación:

- Áreas naturales protegidas
- Zona de importancia ecológica para protección, recuperación y manejo
- Zona de importancia hídrica para recuperación, protección y manejo
- Zona de producción agrícola
- Zona de producción agrícola bajo riegos
- Zona de producción de auto subsistencia
- Zona de producción forestal
- Zona de producción ganadera sostenible
- Zonas bajo acuerdo de conservación
- Zonas urbanas

Tabla 250 Base Legal para la Delimitación de Polígonos de Intervención Territorial

MACROZONAS	ZONA		SUBZONAS		
LOOTUGS Artículo 17 COOTAD Artículo 54, 55 Ley de Tierras Artículo 9, 44, 76	LOOTUGS Artículo 18, 19				
RURAL	PROTECCIÓN	Constitución Articulo 250, 404	Áreas Estatales (Representación directa)	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Constitución Articulo 405 COA artículo 105
				Bosques y Vegetación Protectores	
				Áreas especiales para la conservación de la biodiversidad	
			Conservación Prioritaria	Humedales, bosques húmedos	COA artículo 105
				Franjas de protección hídrica	Constitución Artículo 411 LORHUAA artículo 3, 33, 64, 111
				Captación de agua	
				Fuentes y zonas de recarga hídrica	
				Cauces naturales de agua	
			Restauración	Fuentes y zonas de recarga hídrica degradados	LORHUAA artículo 3, 14, 64, 66, 79, 84, DG 3ra
				Ecosistemas degradados	
			Riesgos	Áreas de riesgo	Constitución Artículo 389 COA Artículo 249, 274, COOTAD Artículo 54 (o), 140, DG 14
				Pendientes mayores a (30%)	NEC
	PRODUCCIÓN	Constitución Artículo 281 Ley de Tierras Articulo 2, 6, 32(L), 46,	Agrícola		Ley te Tierras Artículo 4, 47 Reglamento Ley Tierras Articulo 5
			Pecuaria		
			Silvícola		
			Acuícola		
			Forestal		Ley te Tierras Artículo 4, 12, 47 Reglamento

				Ley Tierras Articulo 5
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Sectores estratégicos Constitución Artículo 313		
	EXPANSIÓN URBANA	Ley de Tierras Articulo 6, 113, Reglamento Ley Tierras Artículo 3		
URBANO	CONSOLIDADO			
	NO CONSOLIDADO			
	PROTECCIÓN			

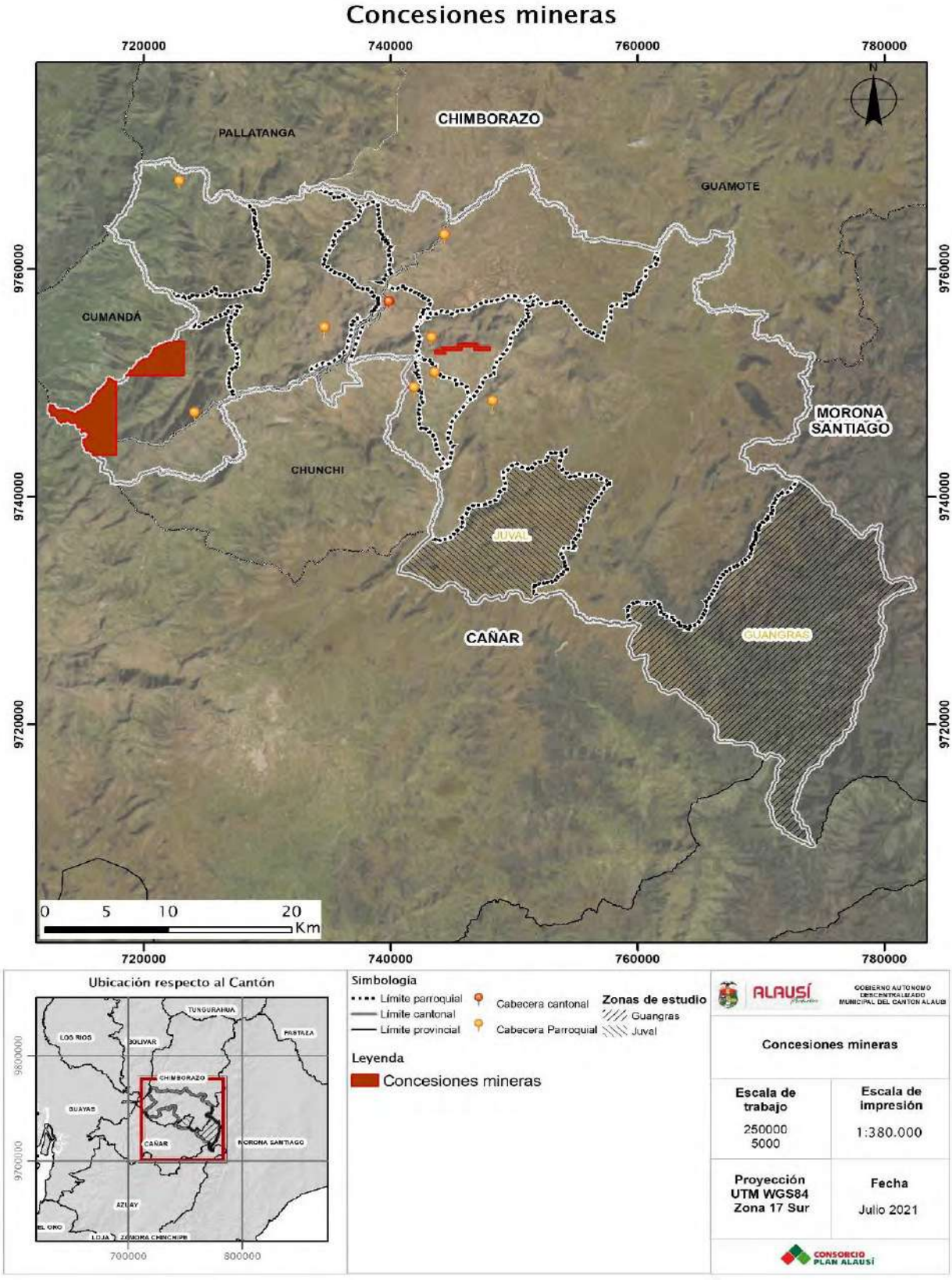
Fuente: Asamblea Nacional, 2008-2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Es importante indicar que en el suelo cantonal de Alausí se desarrollan actividades mineras inscritas en la Agencia de Regulación y Control Minero, mientras que otras se encuentran en trámite de proceso, en la Tabla 251 se detallan las concesiones mineras inscritas y en el Mapa 50 se espacializan.

Tabla 251 Matriz concesiones mineras del cantón Alausí

Código	Nombre	Título	Fase
130	PALLATANGA	CIA. DE INVESTIG. MIN. EXPLOMINAS S.A.	CONCESION MINERA
200463	GUASUNTOS	RIERA GUILLEN LUIS GUSTAVO	CONCESION MINERA
200590	LA PLAYA	COMUNA LA MOYA	CONCESION MINERA
200714	CHILCALES 10	LOWELL MINERAL EXPLORATION ECUADOR S.A.	CONCESION MINERA
200712	CHILCALES 9	LOWEL MINERAL EXPORATION S.A	CONCESION MINERA

Mapa 323 Concesiones mineras inscritas en el cantón Alausí



Fuente: ARCOM, 2021
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Con la finalidad de mantener las características de producción y protección del suelo rural del cantón Alausí, no se establecen polígonos rurales de aprovechamiento extractivo. Las actividades mineras se regularán de acuerdo a lo establecido por el ente rector competente y la ordenanza correspondiente del GADMCA.

En concordancia con lo establecido en la Constitución y en los instrumentos ratificados por el Estado se debe garantizar el derecho individual y colectivo a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, razón por la cual después de llevarse a cabo una actividad minera los GADs y las empresas tienen conjuntamente que reparar integralmente el territorio que se ha explotado siempre y cuando se cumplan las normas que se encuentran diseñadas para el inicio de proyectos mineros, contenidas entre los artículos 78-91 de la Ley de Minería. Además, se deben establecer medidas eficaces, eficientes y transversales para gestionar el suelo de aprovechamiento extractivo, siendo algunas de estas:

- Garantizar la calidad y gestión del agua
- Revegetación y Reforestación
- Acumulación de residuos y prohibición de descargas de desechos.
- Conservación y manejo de la flora y fauna
- Manejo de desechos en general
- Protección del ecosistema
- Plan de Relaciones Comunitarias
- Plan de contingencias
- Monitoreo de actividades de cierre
- Auditoría Ambiental de cierre

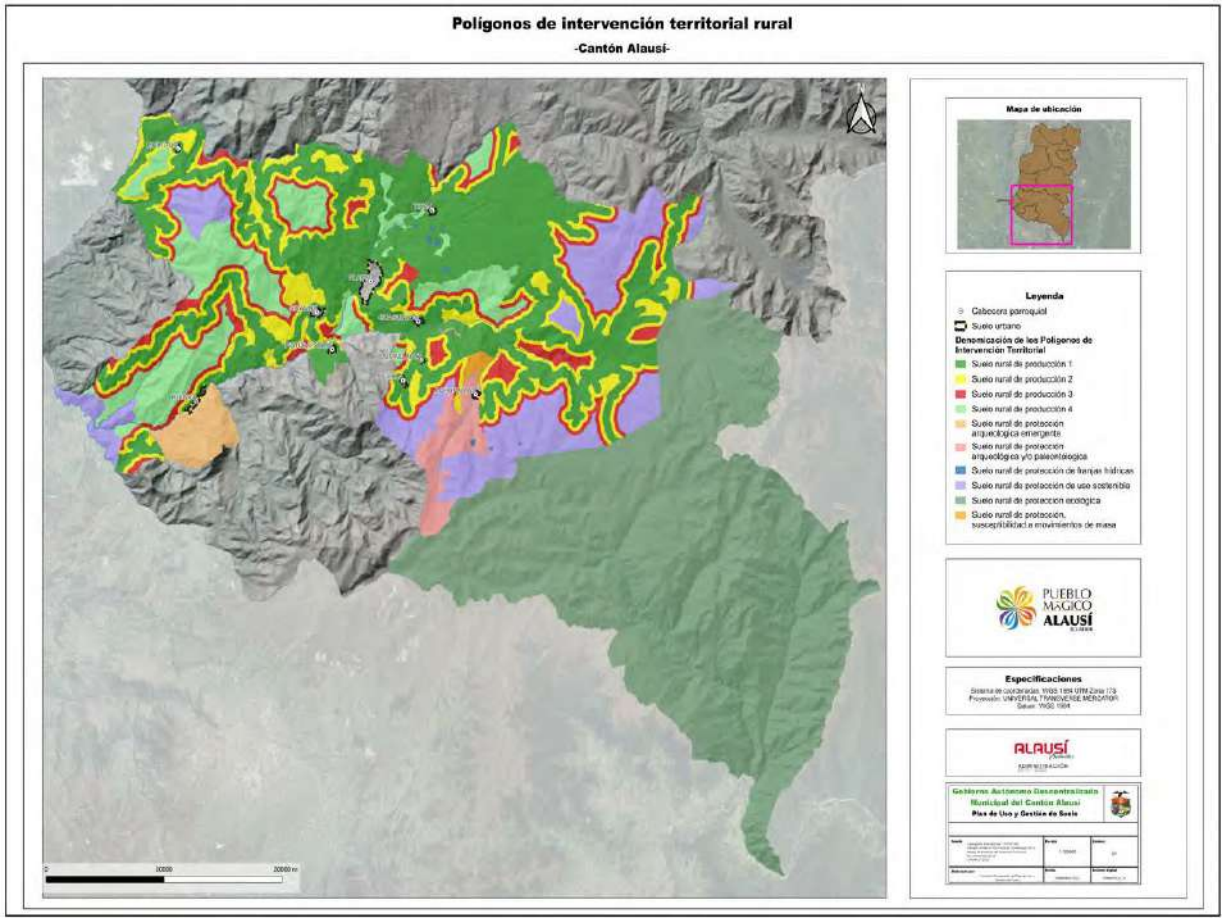
Finalmente, el área será rehabilitada y recuperada acorde a lo establecido en los estudios ambientales aprobados, y previa consulta, planificación y aprobación de las autoridades pertinentes, se podrá adecuar para su uso en otros fines, especialmente culturales, recreativos, turísticos o productivos en beneficio y fortalecimiento de las comunidades. Es necesario regular todo el proceso de las actividades mineras, con el fin de prevenir, controlar, mitigar, rehabilitar, remediar y compensar los impactos ambientales y sociales que éstas derivan.

El cruce de toda esta información, acompañados de geoprocesos, permitió llegar al resultado que se puede observar en el Mapa 324 y se describen en la

Elaborado *por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA*

Tabla 252.

Mapa 324 Polígonos de Intervención Territorial Rurales



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Tabla 252 Denominación de Polígonos de Intervención Territorial en el Suelo Rural

Denominación del Suelo	Área (Ha)
Suelo rural de protección arqueológica y/o paleontológica	3232,32
Suelo rural de protección arqueológica emergente	2708,54
Suelo rural de protección ecológica	72753,69
Suelo rural de protección de franjas hídricas	794,93
Suelo rural de producción agrícola 1	39710,37
Suelo rural de producción agrícola 2	15938,8
Suelo rural de producción agrícola 3	9169,51
Suelo rural de producción agrícola 4	12145,19
Suelo rural de protección de uso sostenible	14726,32

Suelo rural de protección, susceptibilidad a movimientos de masa	342,55
TOTAL	171522,22

17. 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 socio-económico. (LOOTUGS, 2016).

El artículo 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece los siguientes tratamientos:

- Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
- Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
- Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
- Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
- Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

Para el cantón Alausí se han determinado los tratamientos urbanísticos de acuerdo a lo determinado por la LOOTUGS en su artículo 42, estos tratamientos se indican en las tablas 253 y 254 y mapas 377 a 404

17.1. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano

Para el suelo urbano se han determinado los tratamientos de acuerdo de la subclasificación del suelo y a la denominación de cada polígono de intervención territorial.

Tabla 253 Tratamientos en el suelo Urbano del cantón Alausí

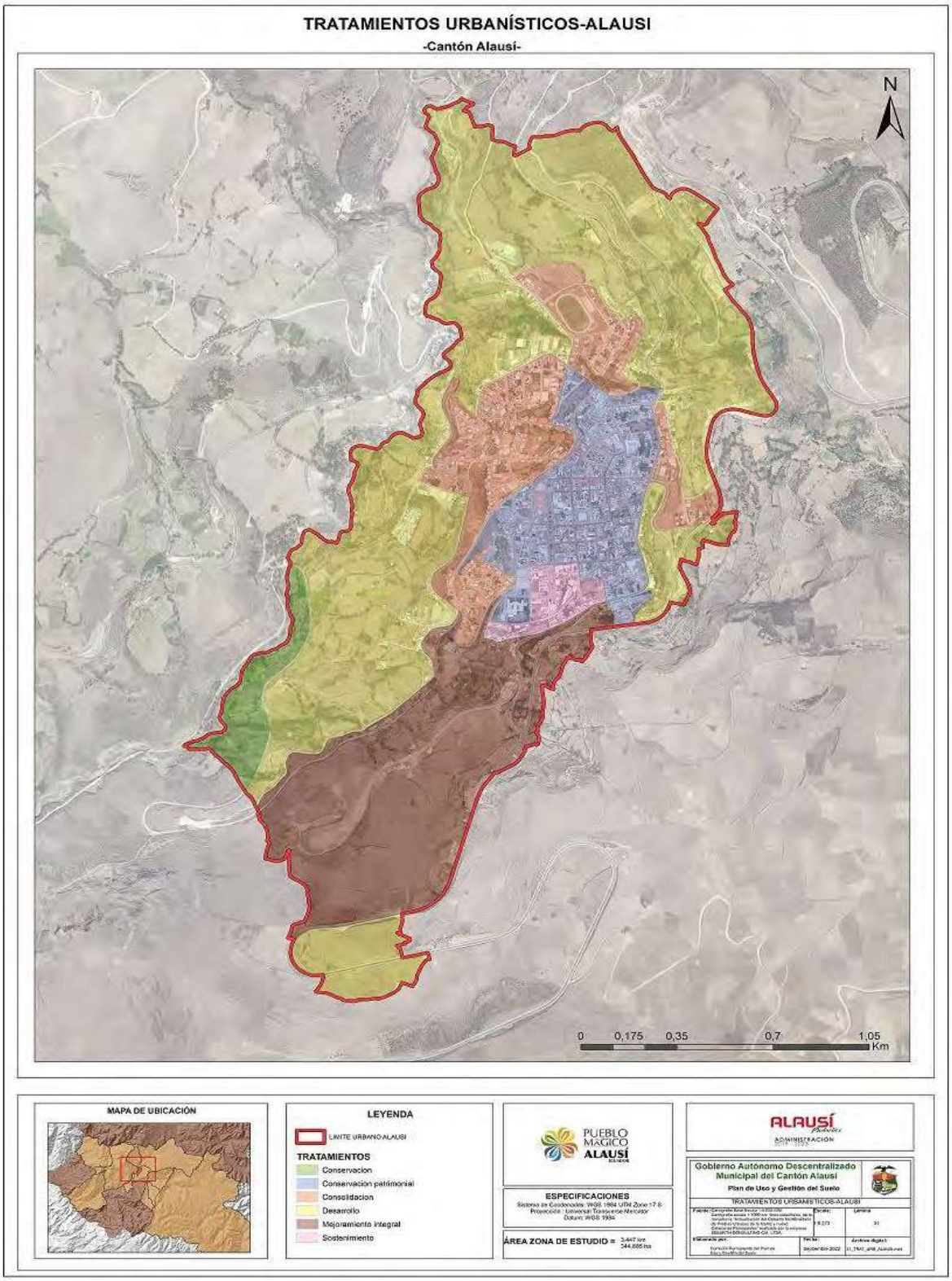
Denominación PIT	Tratamiento
Suelo urbano consolidado	Sostenimiento
Suelo urbano consolidado de protección de influencia patrimonial	Conservación patrimonial
Suelo urbano consolidado de protección arqueológica	Conservación patrimonial y arqueológica
Suelo urbano consolidado de protección patrimonial	Conservación patrimonial
Suelo urbano de protección	Conservación
Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
Suelo urbano no consolidado de protección arqueológica	Desarrollo y conservación patrimonial
Suelo urbano no consolidado de protección ecológica	Desarrollo y conservación ecológica

Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

17.1.1. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Alausí

Los tratamientos urbanísticos del suelo urbano de la cabecera cantonal de Alausí se representan en el Mapa 325.

Mapa 325 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de Alausí

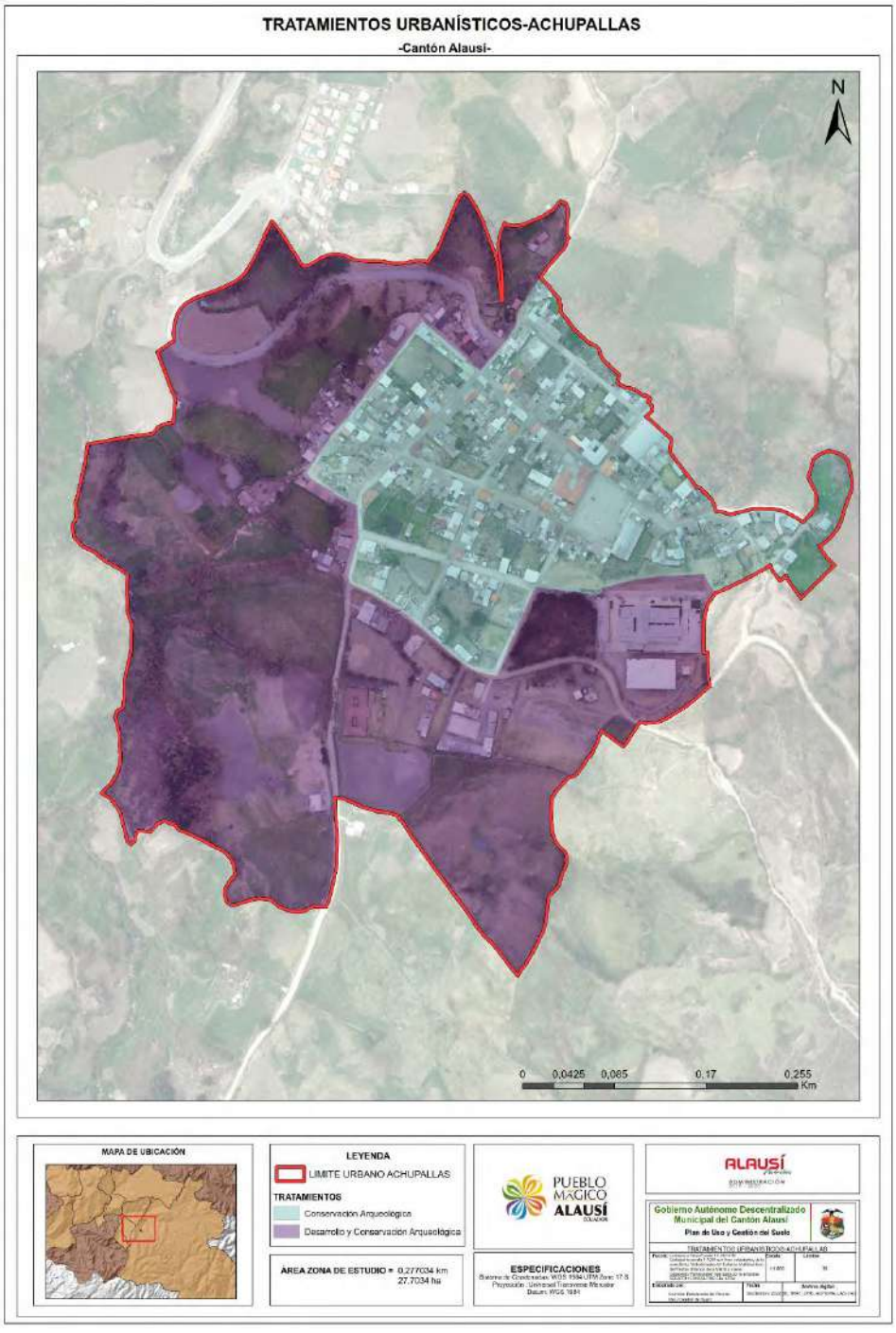


Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.2. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Achupallas

Los tratamientos urbanísticos del suelo urbano de la cabecera parroquial de Achupallas se representan en el
Mapa **326**.

Mapa 326 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Cabecera Parroquial de Achupallas

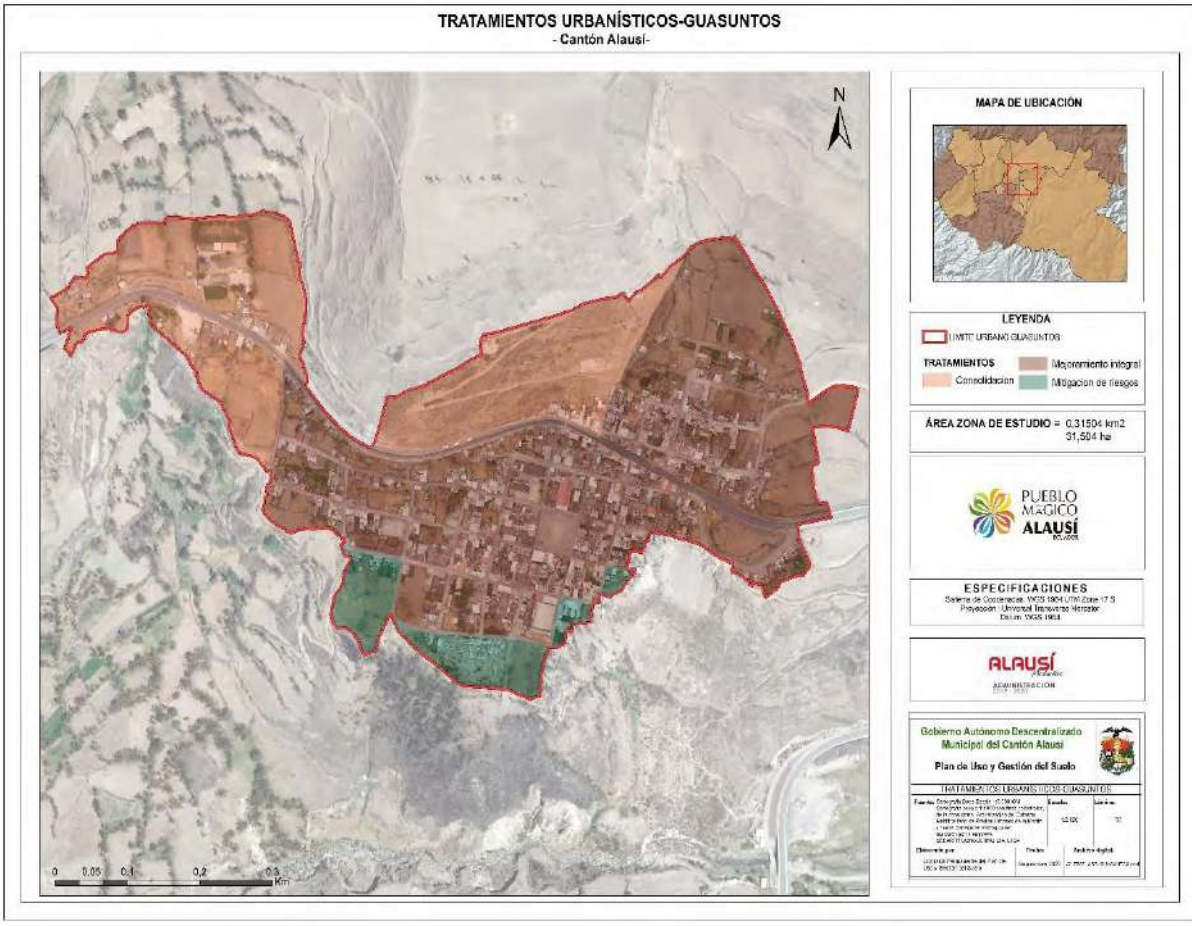


Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.3. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Guasuntos

- Los tratamientos urbanísticos del suelo urbano de la cabecera parroquial de Guasuntos se representan en el Mapa 327.

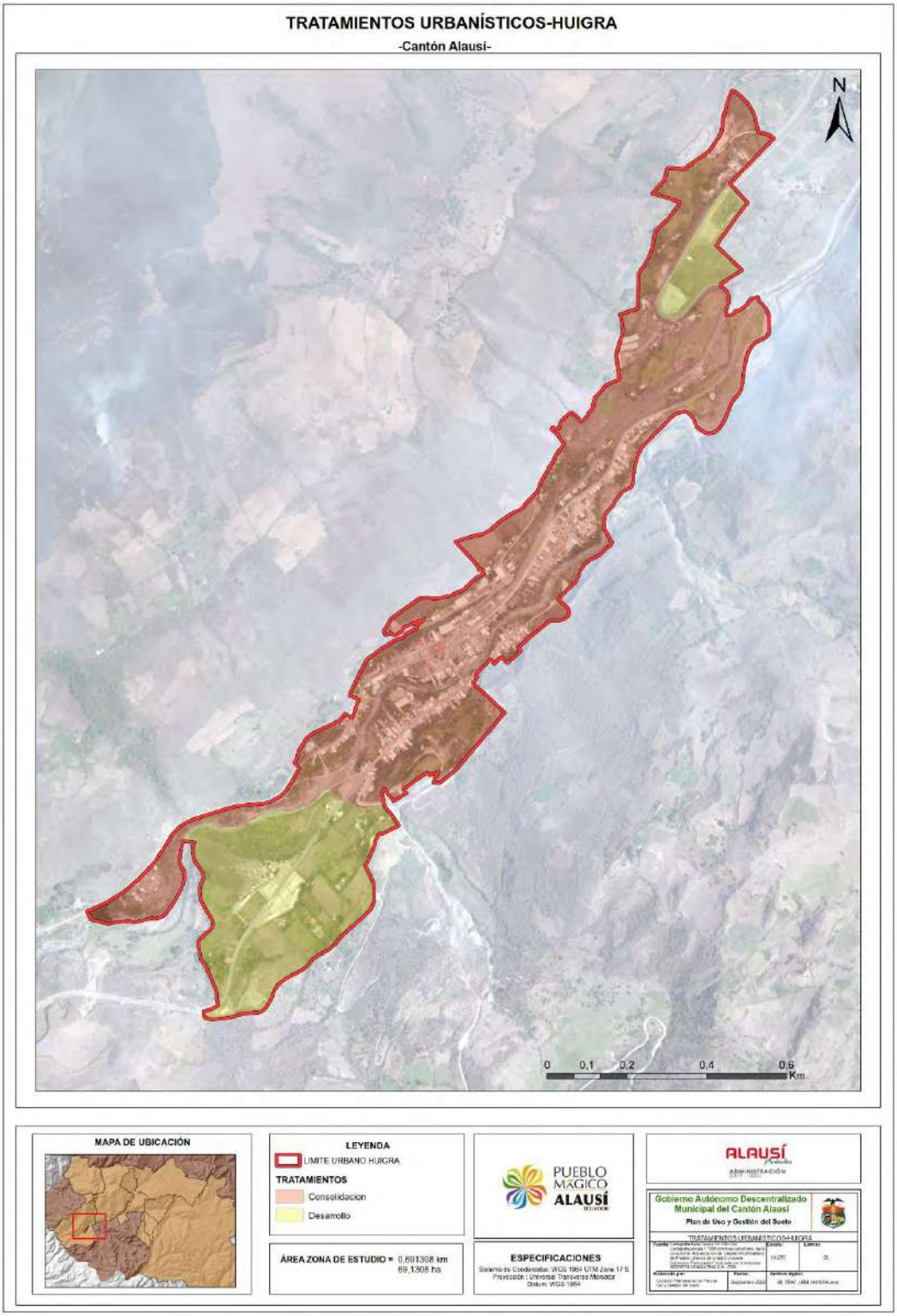
Mapa 327 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Cabecera Parroquial de Guasuntos



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.4. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Huigra

Mapa 328 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Huigra

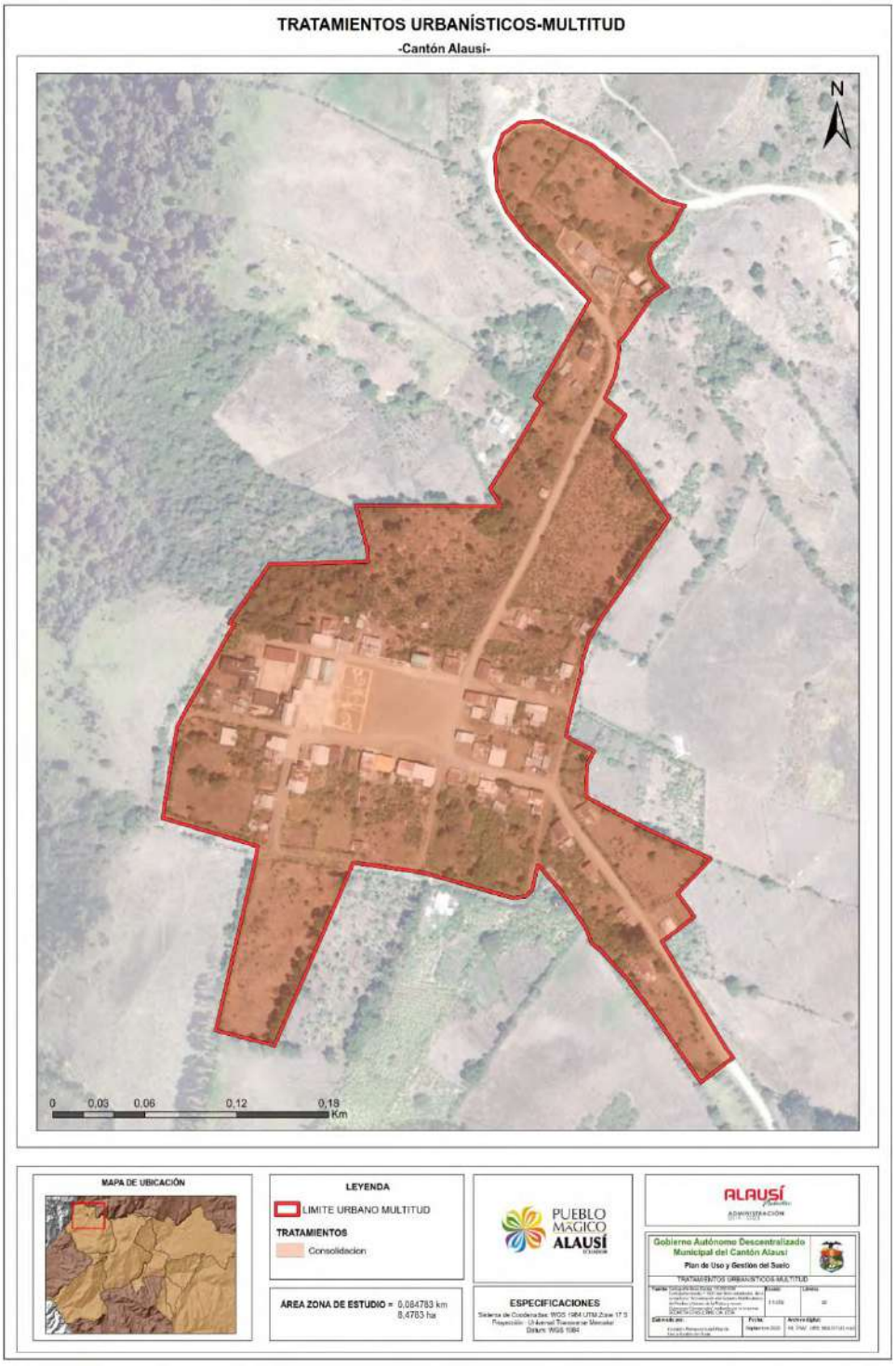


Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.5. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Multitud

Los tratamientos urbanísticos del suelo urbano de la cabecera parroquial de Multitud se representan en el Mapa 329.

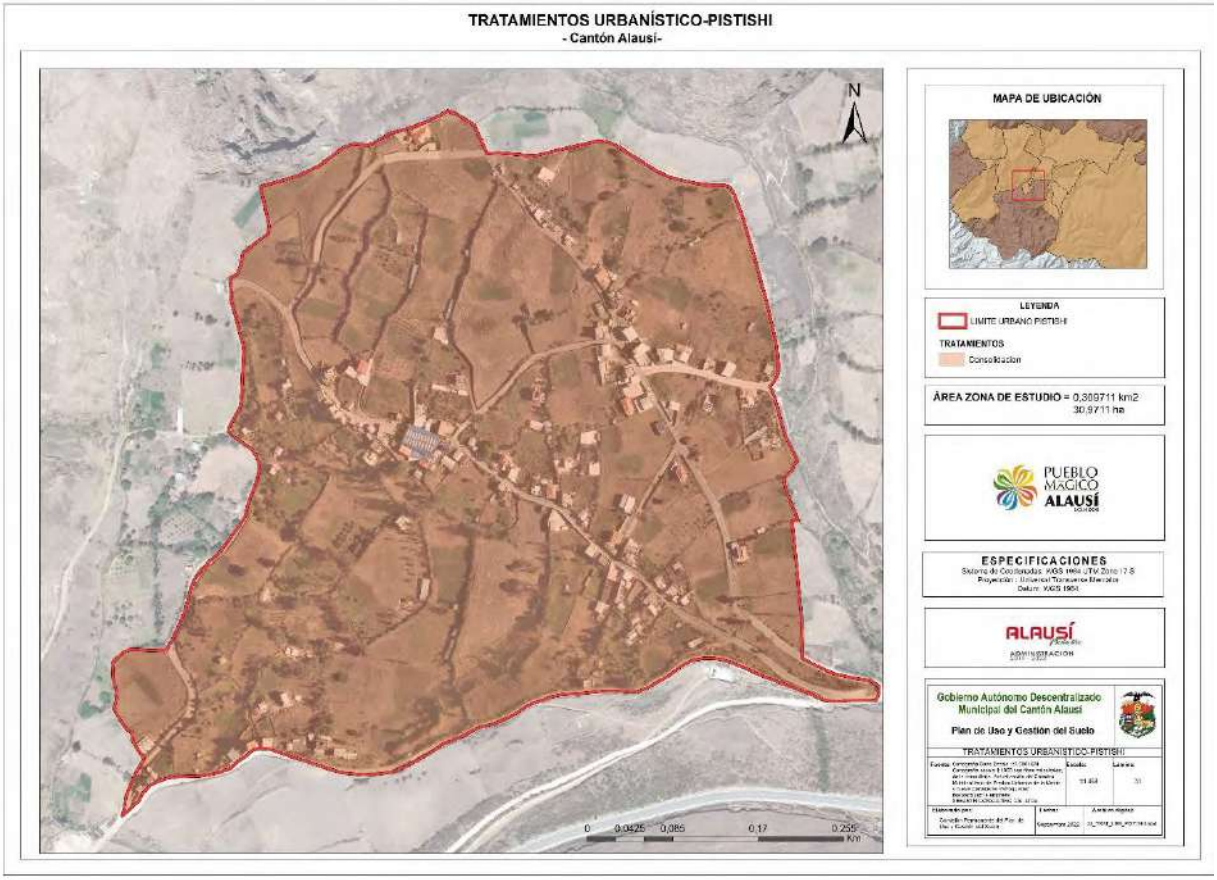
Mapa 329 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Multitud



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.6. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Pistishí

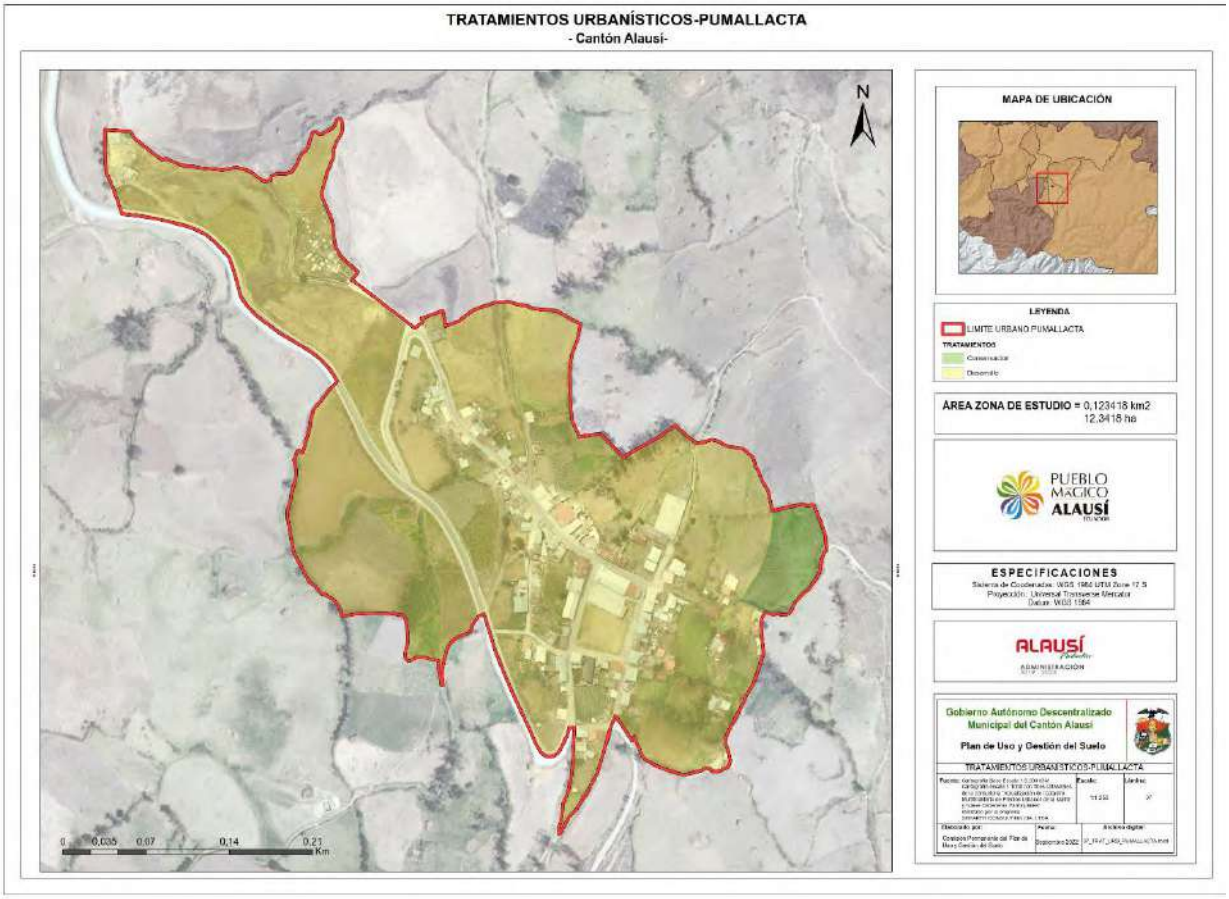
Mapa 330 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Pistishí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.7. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Pumallacta

Mapa 331 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Pumallacta

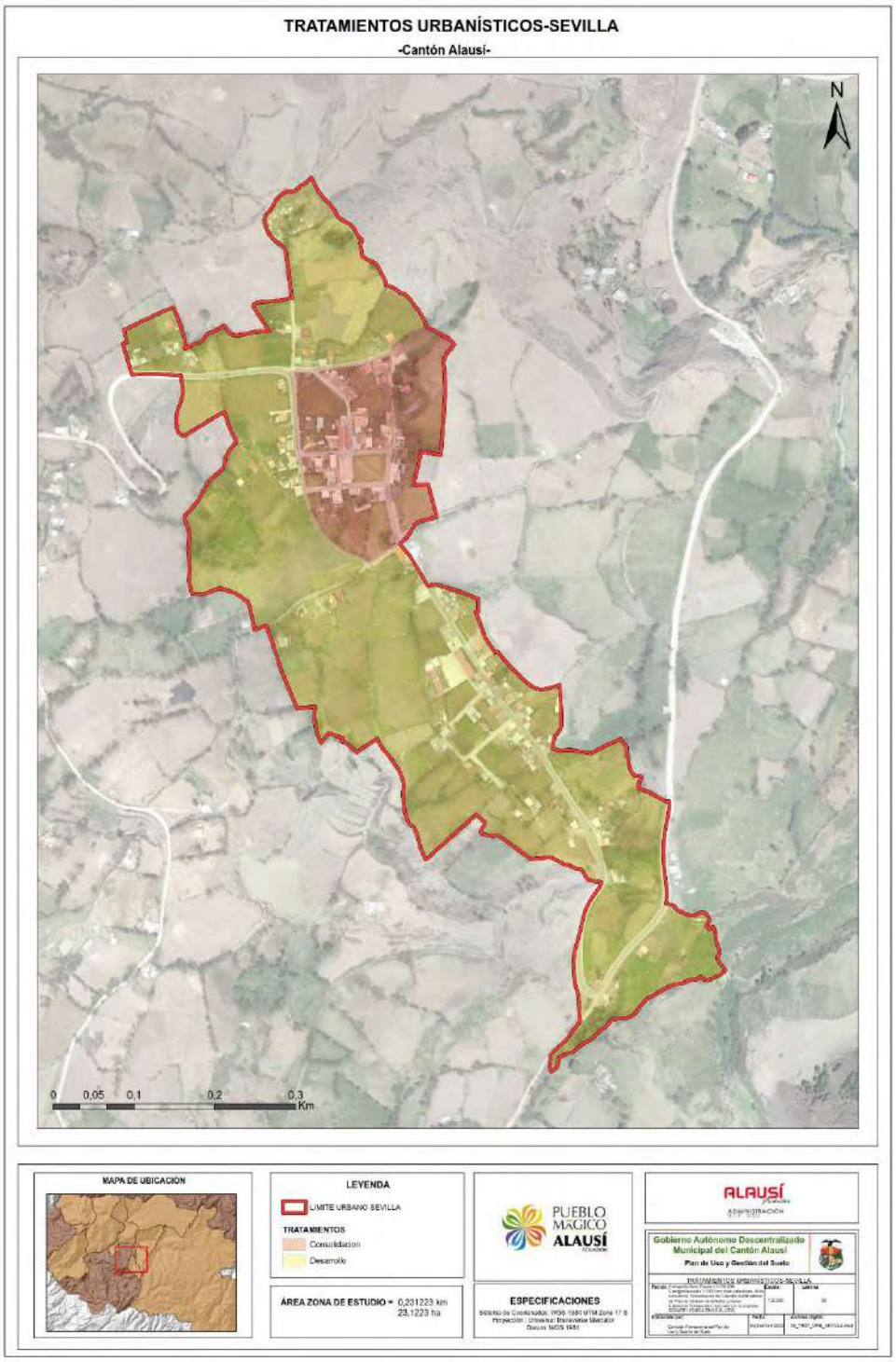


Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.8. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Sevilla

Los tratamientos urbanísticos del suelo urbano de la cabecera parroquial de Sevilla se representan en el Mapa 332.

Mapa 332 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Sevilla

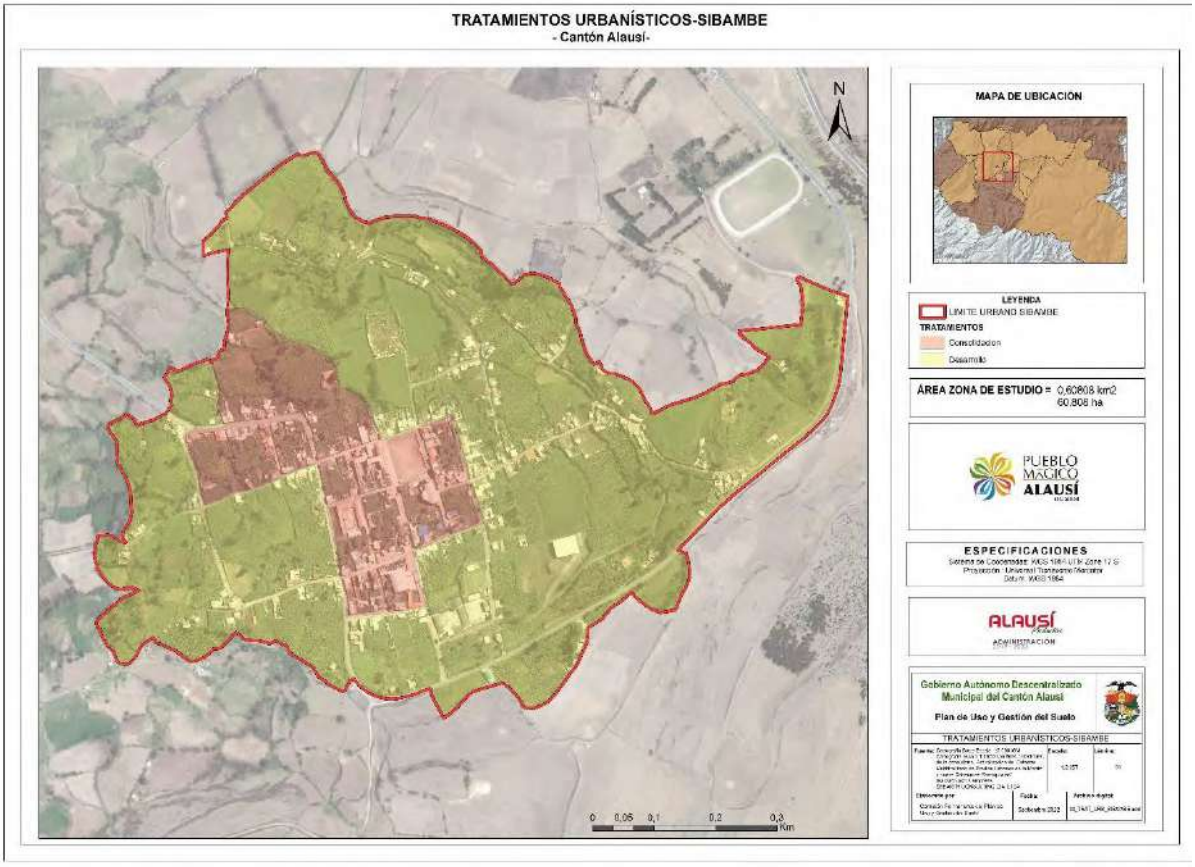


Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.9. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Sibambe

Los tratamientos urbanísticos del suelo urbano de la cabecera parroquial de Sibambe se representan en el Mapa 333.

Mapa 333 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Sibambe



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.1.10. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Tixán

Mapa 334 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Urbano de la Parroquia Tixán

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

17.2. Tratamientos Urbanísticos del Suelo Rural

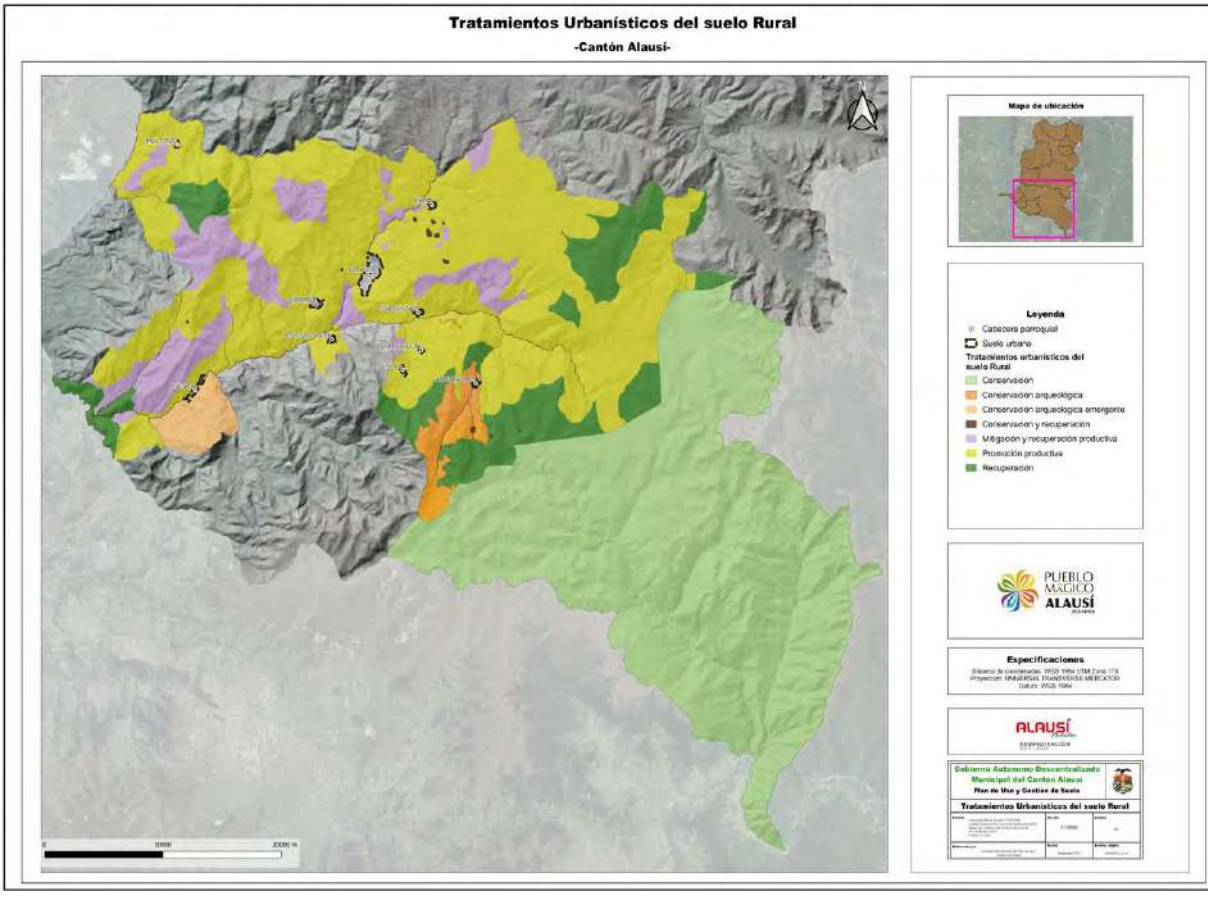
Para el suelo rural se han determinado los tratamientos de acuerdo de la subclasificación del suelo y a la denominación de cada polígono de intervención territorial. Se presenta la Tabla 254 donde se detalla el tratamiento rural según la denominación del PIT en concordancia con el código utilizado. En el Mapa 335 se representa de manera categórica los tratamientos rurales.

Tabla 254 Tratamientos en el suelo Rural del cantón Alausí

Denominación PIT	Tratamiento	Código
Suelo rural de protección arqueológica y/o paleontológica	Conservación arqueológica	SR-PAR
Suelo rural de protección arqueológica emergente	Conservación arqueológica emergente	SR-PARE
Suelo rural de protección ecológica	Conservación	SR-PE
Suelo rural de producción agrícola 1	Promoción productiva	SR-PRA1
Suelo rural de producción agrícola 2	Promoción productiva	SR-PRA2
Suelo rural de producción agrícola 3	Promoción productiva	SR-PRA3
Suelo rural de producción agrícola 4	Mitigación y recuperación productiva	SR-PRA4
Suelo rural de protección de uso sostenible	Recuperación	SR-PRUS
Suelo rural de protección, susceptibilidad a movimientos de masa	Recuperación	SR-PSMMA
Suelo rural de protección de franjas hídricas	Conservación y recuperación	SR-PFH

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 335 Tratamientos Urbanísticos del Suelo Rural del cantón Alausí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

18. Estándares urbanísticos

Los estándares urbanísticos nacionales no han sido emitidos por el ente rector nacional conforme lo establece el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo. Sin embargo, con la finalidad de dotar de herramientas y estándares mínimos que permitan una calidad de vida optima, y a la vez que el GAD disponga de un instrumento para la aplicación en los planes urbanísticos complementarios u otros planes, se establecen los siguientes parámetros que deben ser considerados en la planificación urbana del cantón Alausí.

- Dotación de espacios públicos y equipamientos.
- Previsión del suelo para vivienda de interés social
- Protección y aprovechamiento del paisaje, Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico.
- Protección y mitigación de riesgos.

- Accesibilidad al medio físico y espacio público.

a) Dotación de espacios públicos y equipamientos

Todos los proyectos de urbanización que superen los 3000m² deberán obligatoriamente ceder el 15% de suelo calculado del área útil urbanizable para equipamientos y áreas verdes. El 50% de la superficie entregada se destinará exclusivamente a áreas verdes. Estas superficies cumplirán con lo siguiente:

- Su localización debe garantizar el acceso a todos los predios. La distancia de recorrido entre el predio más alejado y el área verde, no superará los 400 m.
- La pendiente del terreno no debe superar el 30%.
- La relación frente fondo debe ser entre 1:1 y 1:2
- El suelo destinado a equipamientos y áreas verdes podrán ubicarse contiguos o separados siempre y cuando garanticen el acceso para todos los predios resultantes.

b) Previsión del suelo para vivienda de interés social

La población del cantón Alausí supera los 20 mil habitantes, por lo tanto, en concordancia con el artículo 87 de la LOOTUGS, se establece que en los proyectos de urbanización para residencia que superen los 10 predios deberán incluir el 10% de predios para el desarrollo de vivienda de interés social.

c) Protección y aprovechamiento del paisaje, Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico.

Con la finalidad de proteger el paisaje dentro del que se ubican los atractivos naturales, se prohíbe la urbanización en un radio de un kilómetro alrededor del atractivo. Estos sitios deben constar en el registro del Ministerio del Ambiente. Para el ingreso de nuevos lugares, se deberá seguir el procedimiento correspondiente.

Para precautelar la protección de las fuentes hídricas, se prohíbe la urbanización en las franjas de protección hídrica.

f) Protección y mitigación de riesgos

Las políticas de mitigación de riesgo son prioridad nacional, por tal motivo se prohíbe la ocupación de márgenes de ríos y quebradas. Para la construcción de edificaciones en

taludes, pendientes superiores al 30% y zonas que riesgo medio, se cumplirá con la normativa nacional de construcción.

Las edificaciones que superen los 300m², los dos pisos de altura o desnivel desde el acceso principal, deberán presentar estudios de suelo que determine la factibilidad constructiva.

g) Accesibilidad al medio físico y espacio público

La construcción de edificación públicas y privadas que brinden servicios de atención al público, deberán cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas que limiten la movilidad y permitan el acceso a todas las personas, es especial los grupos de atención prioritaria. De igual manera los equipamientos públicos, áreas verdes y recreativas, garantizaran el acceso a todas las personas. Para su cumplimiento se observará lo establecido en las Normas INEN de accesibilidad.

19. Aprovechamientos urbanísticos

El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad. Una vez determinados los PIT tanto en el suelo urbano como rural, se establecen las normas de aprovechamiento urbanístico que regirán para cada uno de los polígonos de acuerdo a su capacidad receptiva de construcción y usos.

19.1. Edificabilidad

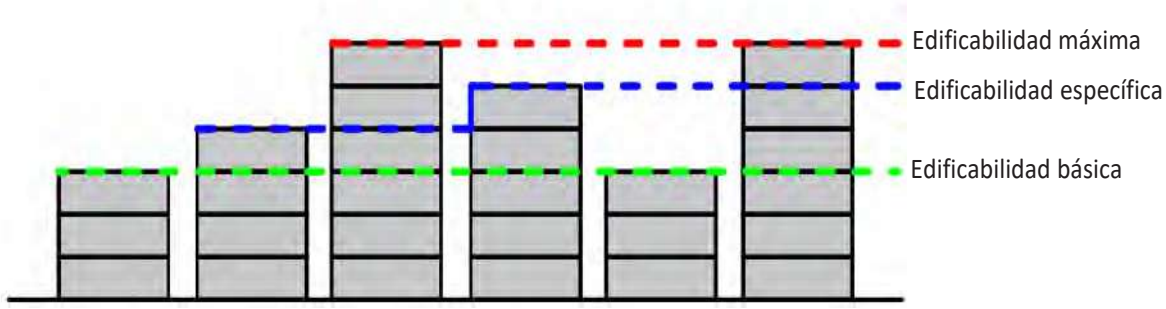
La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GADMCA. Este aprovechamiento estará determinado por el número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo (COS Y COS Total). Se determinan tres tipos de edificabilidad.

Edificabilidad básica: La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo y que está definida en cada polígono de intervención territorial.

Edificabilidad máxima: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial, que supera la edificabilidad básica y cuyo derecho será otorgado a través de una contraprestación o concesión onerosa de derechos.

Edificabilidad específica: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. Es decir, el número de pisos y coeficiente de ocupación de suelo dependerá de las características propias de un predio. La edificabilidad específica en ningún caso podrá ser superior a la máxima, a excepción de lo determinado en un plan parcial.

Ilustración 3 Representación de la edificabilidad



Fuente: LOOTUGS-2016
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Número de pisos: se entiende por número de pisos a cada de los niveles horizontales de una edificación. Cada nivel podrá tener una altura entre 2,40 y 3,50m. Para el efecto de la edificabilidad por pisos, la altura máxima en metros de cada polígono será el resultado de aplicar el número de pisos permitido por 3,50 m como se expresa en la Tabla 255 Altura máxima en pisos y metros. Ningún edificio ni elemento constructivo podrá superar la altura en metros establecida para el PIT. (Ver Ilustración 7)

Tabla 255 Altura máxima en pisos y metros

Altura	
Nro. Pisos	**Metros**
1	3,5
2	7
3	10,5
4	14
5	17,5
6	21

Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

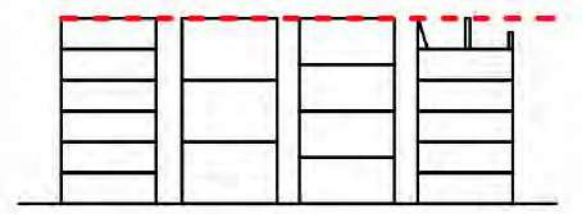


Ilustración 4 Altura máxima permitida por PIT
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Además, se considera piso a la construcción que está sobre el nivel del principal acceso a la edificación. En los casos de que el predio disponga de dos accesos con distinto nivel, el piso se contara desde el acceso inferior. En los terrenos con pendiente superior al 30%, cada uno de los pisos serán paralelos a la topografía del suelo, la altura no podrá ser superior a los dos pisos y se realizará de manera escalonada con una longitud máxima de 10 m en dirección de la pendiente.

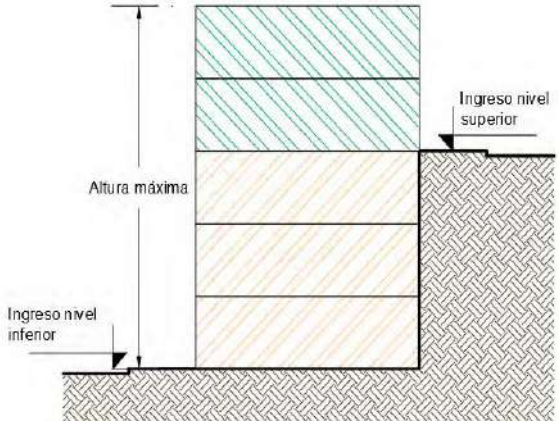


Ilustración 5 Altura máxima en terrenos con desnivel y doble acceso
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

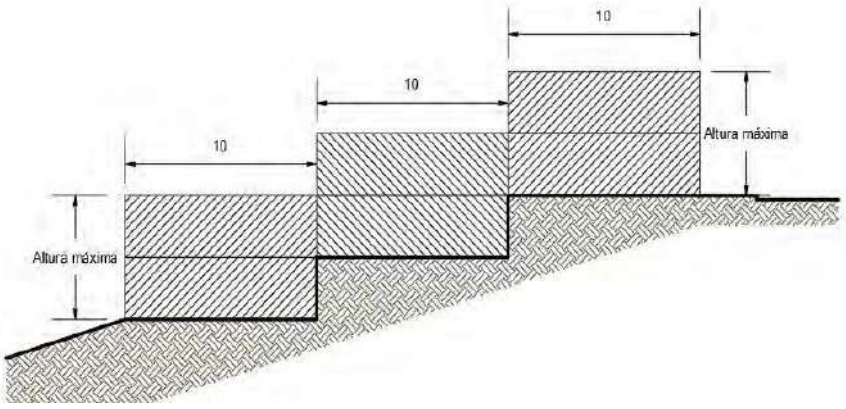


Ilustración 6 ocupación en terrenos con pendientes mayores al 30%
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Subsuelo: Para la determinación del aprovechamiento urbanístico, se entiende como subsuelo, a cada uno de los pisos construidos bajo el nivel de acceso de su acceso principal. En todos los polígonos se permitirán hasta dos subsuelos, los mismos que no podrán ocupar áreas de retiros.

Coeficiente de ocupación del suelo: Es la relación entre el área de construcción y el área del terreno. A esta relación en a nivel de un piso se denominará COS PB, mientras que a nivel de todos los pisos construidos se denominará COS T.

Retiros: es la distancia libre entre el lindero del terreno y la construcción. Estos se respetarán desde el primer piso hasta el último construido. No se podrán construir volados por fuera de los linderos del terreno a excepción de aleros de cubiertas.

19.2. Edificabilidad en el cantón Alausí

La edificabilidad para el cantón se plantea en número de pisos que pueden ser levantados en los predios de acuerdo a las determinantes asignadas a cada PIT. Para el suelo rural de manera general se plantea 4 pisos, al igual que en las cabeceras parroquiales, esto se debe a la optimización de espacio para vivienda y aprovechamiento agrícola (Ver anexo de fichas normativas). Sin embargo, por las actividades comerciales y el desarrollo de la cabecera cantonal, en el suelo urbano de la parroquia Alausí se establecen alturas de hasta 6 pisos, como se observa en el mapa de Edificabilidad para la cabecera Parroquial Alausi.

Conjuntamente con la altura, a nivel de cada polígono se establece el lote mínimo con la finalidad de regular el fraccionamiento del suelo. La asignación corresponde al análisis a nivel de predio en donde se determinó el rango predominante de áreas, considerando a su vez las modificaciones que pueden darse en las construcciones existentes y las que se podrían ejecutar en los predios vacantes.

19.2.1. Edificabilidad en Suelo Urbano

19.2.1.1. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Alausí

La edificabilidad en la cabecera parroquial de Alausí establece de 3 a 4 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 128 hasta 350 metros cuadrados. En Alausí Matriz se propone la aplicación de la concesión onerosa de derechos que aplica

para los polígonos del suelo urbano consolidado de la cabecera cantonal, en donde existe edificaciones de hasta 4 pisos y tienen un desarrollo comercial mayor comparado con el resto del territorio. La construcción de viviendas se realiza en áreas de 150 a 250m², por lo que la aplicación de esta herramienta no pone en riesgo el acceso del derecho a la vivienda, además, las construcciones que superan los 3 pisos tienen un uso comercial que demandan mayor infraestructura pública justificando la necesidad de implementar esta herramienta para que permita al GADMCA distribuir los beneficios producidos por el mayor aprovechamiento.

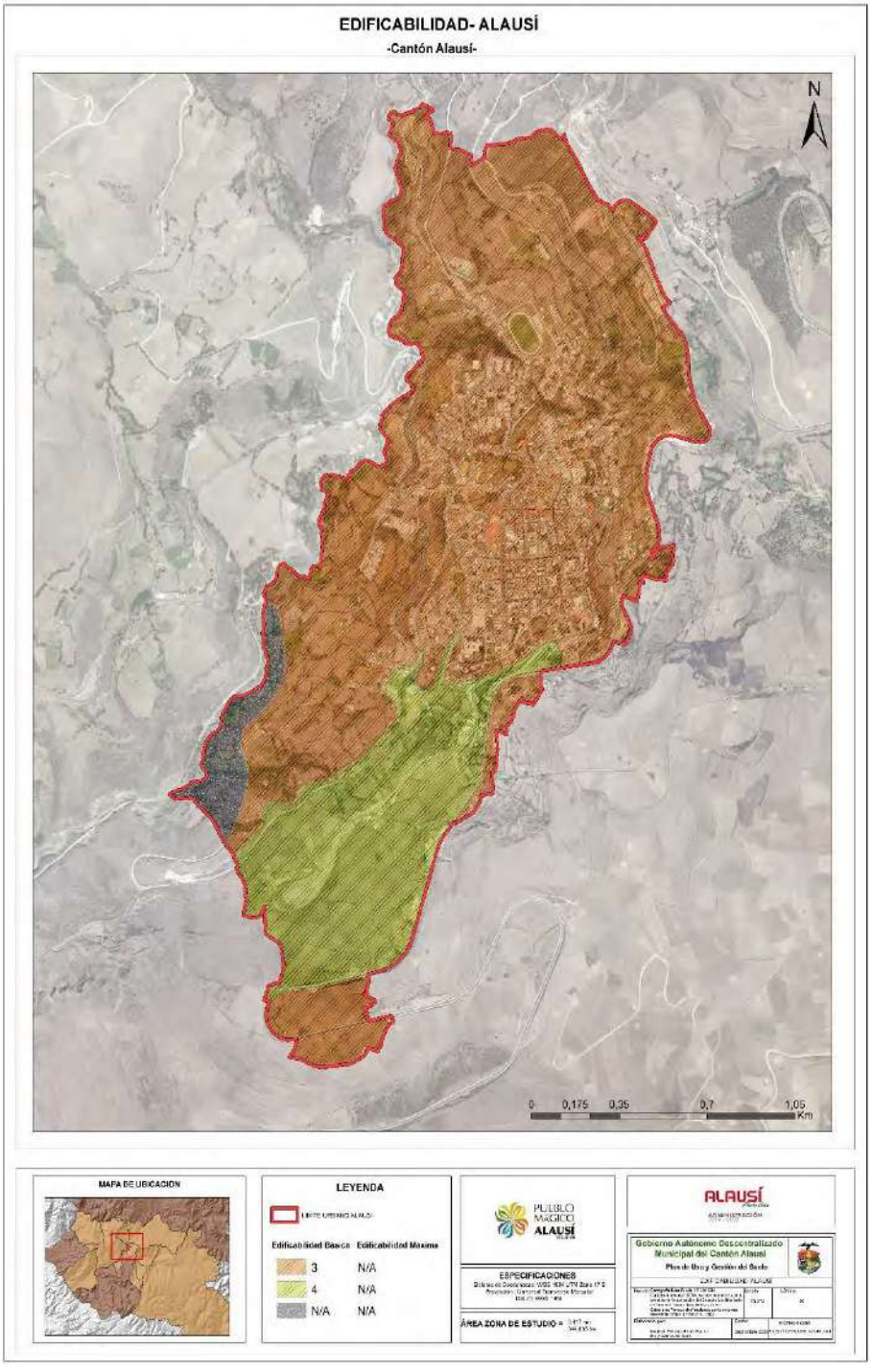
Tabla 256 Normativa para la cabecera parroquial de Alausí

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
AL-01	250	3	10	5	0	3	Continua	68	204
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-02	350	3	15	5	3	3	Pareada	52	156
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-03	200	3	10	3	0	3	Continua	70	210
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-04	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
AL-05	150	3	10	0	0	3	Continua	80	240
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-06	128	3	8	0	0	3	Continua	80	240
AL-07	120	3	9	0	0	3	Continua	77	231
	Altura de la edificación determinada con estudio del tramo								
AL-08	128	3	8	0	0	3	Continua	77	231
	Altura de la edificación determinada con estudio del tramo								
AL-09	150	3	10	3	0	3	Continua	60	180
AL-10	160	3	8	3	0	3	Continua	60	180
	*SUJETO A ESTUDIO DE PLAN PARCIAL								
AL-11	180	3	9	3	0	3	Continua	64	192
	Frente a la Avenida 5 de Junio, calle Esteban Orozco y calle México								
	180	4	9	3	0	3	Continua	64	256
AL-12	180	4	9	3	0	3	Continua	60	240
	*Sujeto a estudio de plan parcial Los predios con frente a la panamericana (E-35) serán de máximo 3 pisos								
AL-13	180	3	9	3	0	3	Continua	64	192
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-14	240	4	12	3	3	3	Pareada	50	200
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-15	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

AL-16	300	3	12	5	3	3	Pareada	51	153
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-17	128	3	8	0	0	3	Continua	77	231

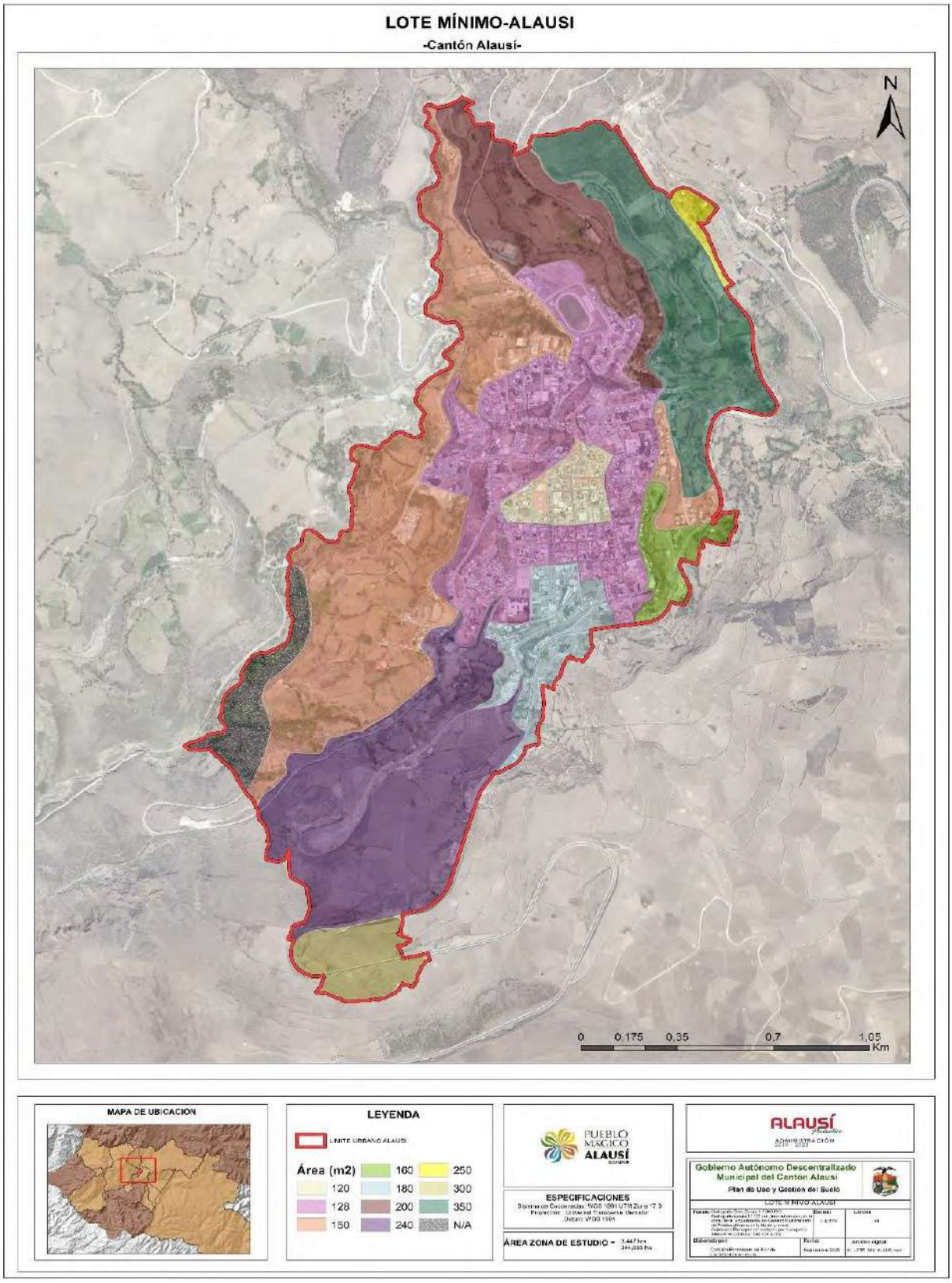
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 336 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Alausí



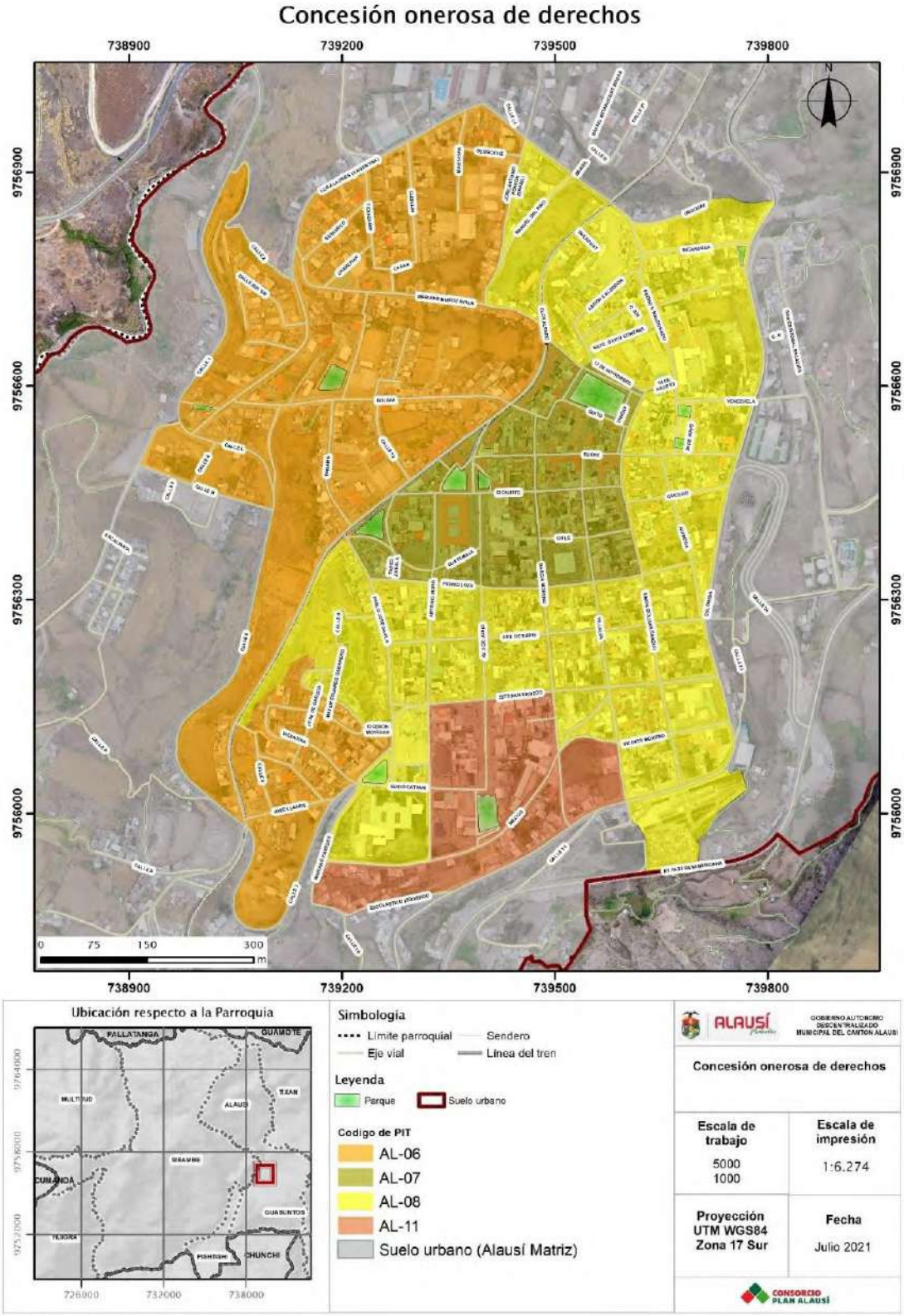
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 337 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Alausí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 338 Concesión Onerosa de derechos para la cabecera Parroquial Alausí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.2. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Achupallas

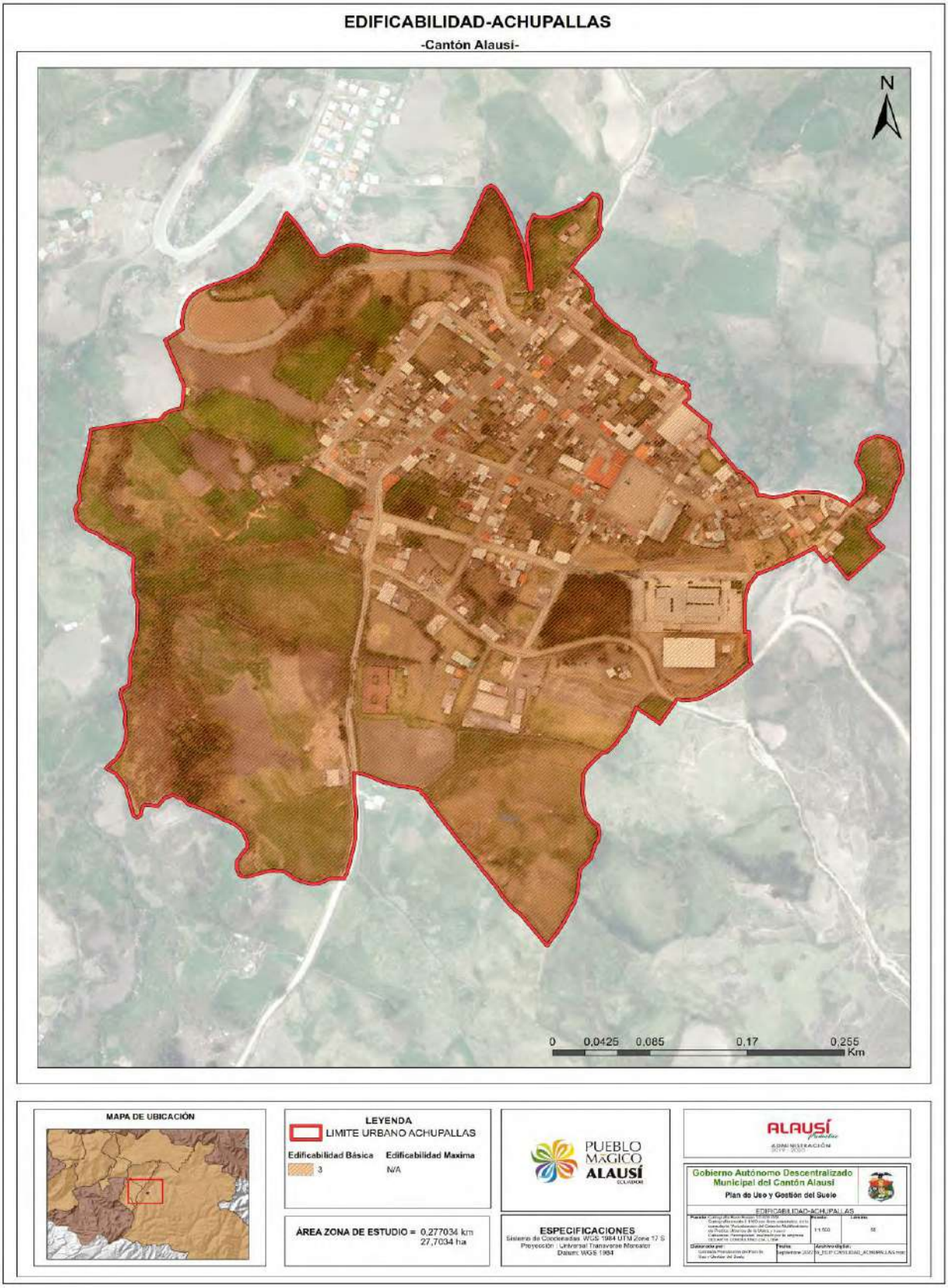
La edificabilidad en la cabecera parroquial de Achupallas establece de 3 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 200 a 300 metros cuadrados, normativa sujeta a estudio de plan parcial en los polígonos AC-02 y AC-03.

Tabla 257 Normativa para la cabecera parroquial de Achupallas

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
AC-01-CP	200	3	NA	10	0	0	3	Continua	88	264
AC-02-CP	300	3	NA	12	0	3	3	Pareada	54	162
	*Sujeto a estudio de plan parcial									
AC-03-CP	300	3	NA	12	3	3	3	Pareada	54	162
	*Sujeto a estudio de plan parcial									

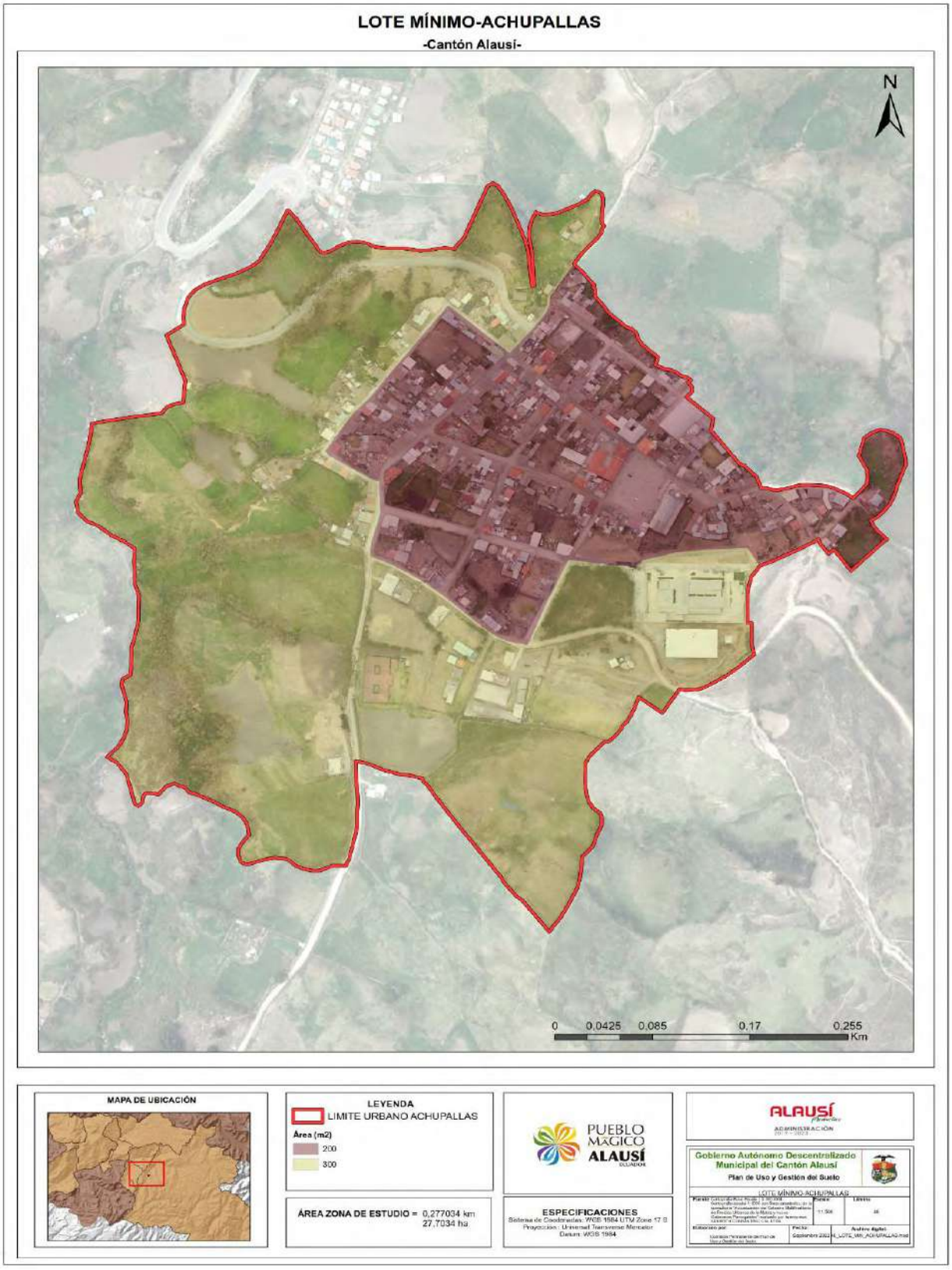
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 339 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Achupallas



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 340 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Achupallas



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.1. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Guasuntos

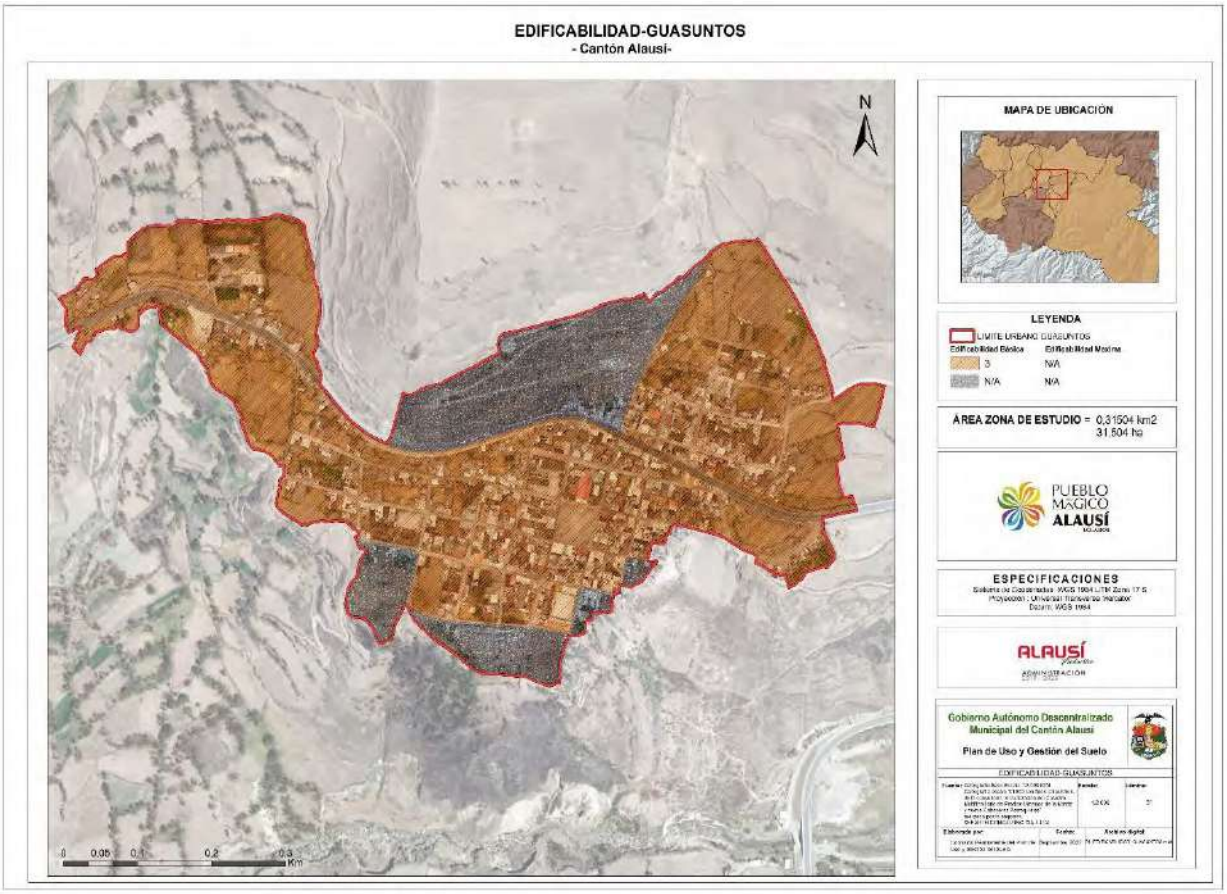
La edificabilidad en la cabecera parroquial de Guasuntos establece de 3 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 200 a 500 metros cuadrados, normativa sujeta a estudio de plan parcial en los polígonos GU-01 y GU-02.

Tabla 258 Normativa para la cabecera parroquial de Guasuntos

PIT	Lote Mínimo (m^2)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
GU-01-CP	*Sujeto a estudio de plan parcial									
GU-02-CP	500	3	NA	18	5	3	3	Aislada	65	195
	*Sujeto a estudio de plan parcial									
GU-03-CP	Al Sur de la vía Panamericana (E35)									
	200	3	NA	10	0	0	3	Continua	85	255
	Al Norte de la vía Panamericana (E35)									
	200	3	NA	10	0	0	3	Continua	85	255
GU-04-CP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

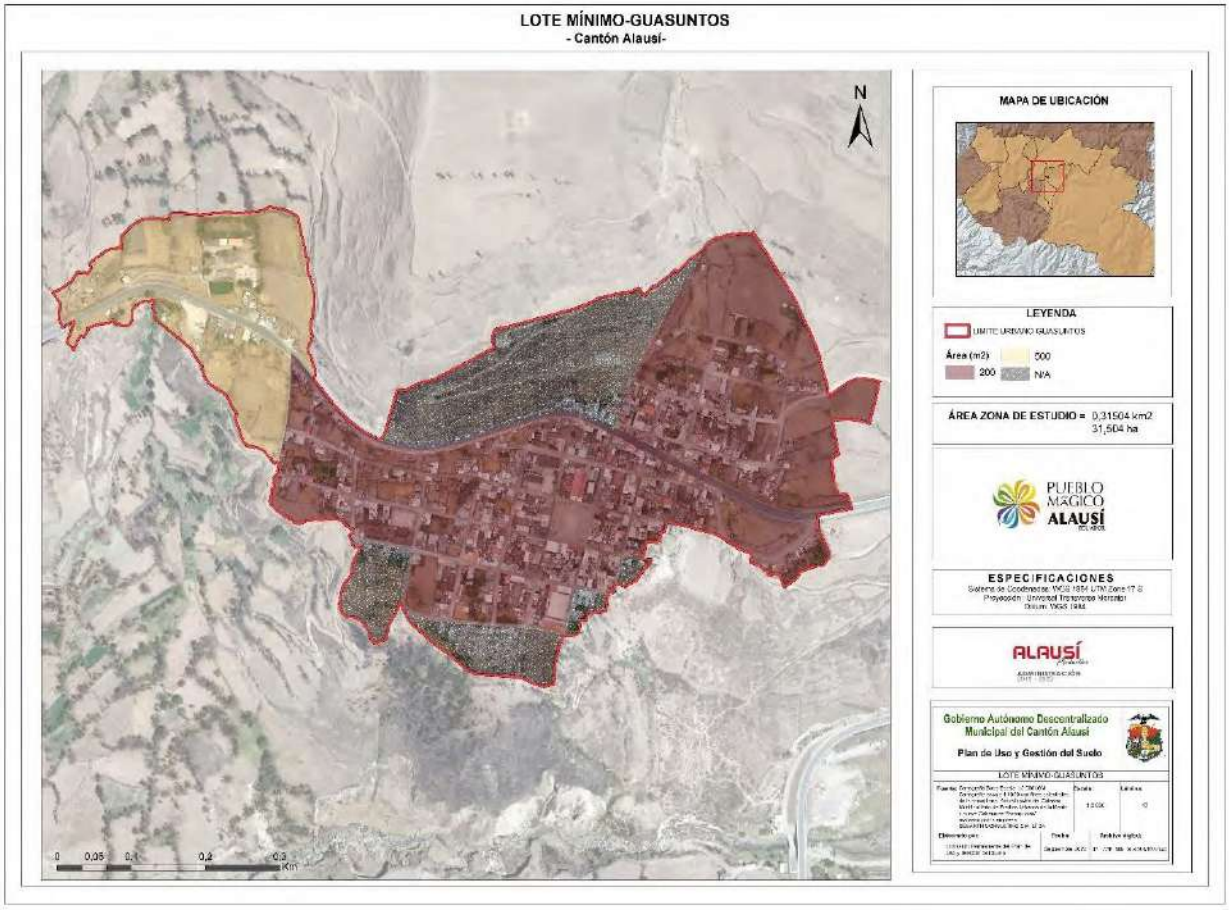
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 341 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Guasuntos



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 342 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Guasuntos



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.2. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Huigra

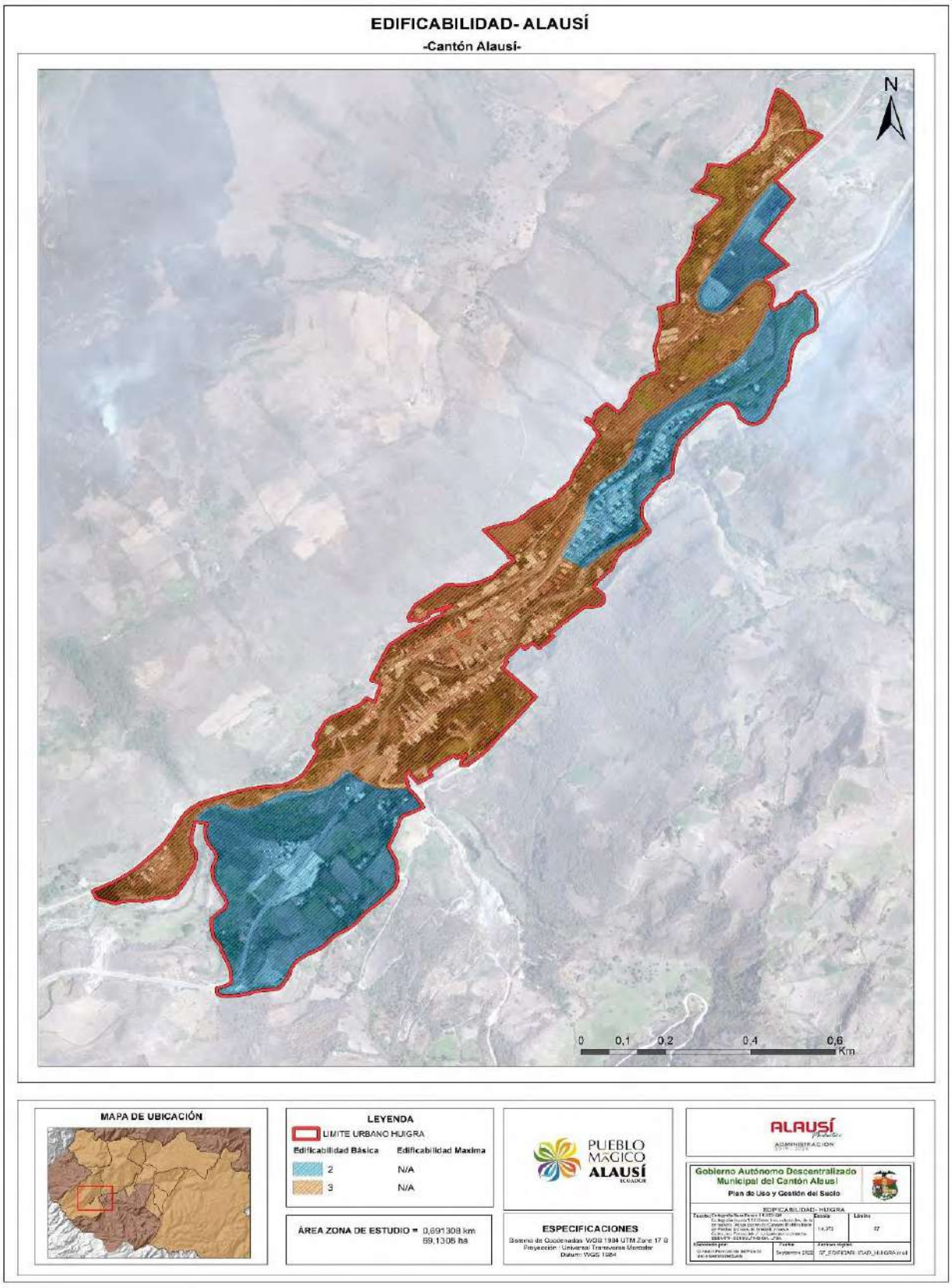
La edificabilidad en la cabecera parroquial de Huigra establece de 2 Aa3 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 150 a 240 metros cuadrados, normativa sujeta a estudio de plan parcial en los polígonos HU-01 y HU-04.

Tabla 259 Normativa para la cabecera parroquial de Huigra

PIT	Lote Mínimo (m^2)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
HU-01-CP	240	2	NA	10	0	0	3	Continua	85	170
	*Sujeto a estudio de plan parcial									
HU-02-CP	240	2	NA	10	0	0	3	Continua	85	170
HU-03-CP	150	3	NA	8	0	0	3	Continua	84	252
HU-04-CP	240	2	NA	10	0	0	3	Continua	85	170
	*Sujeto a estudio de plan parcial									

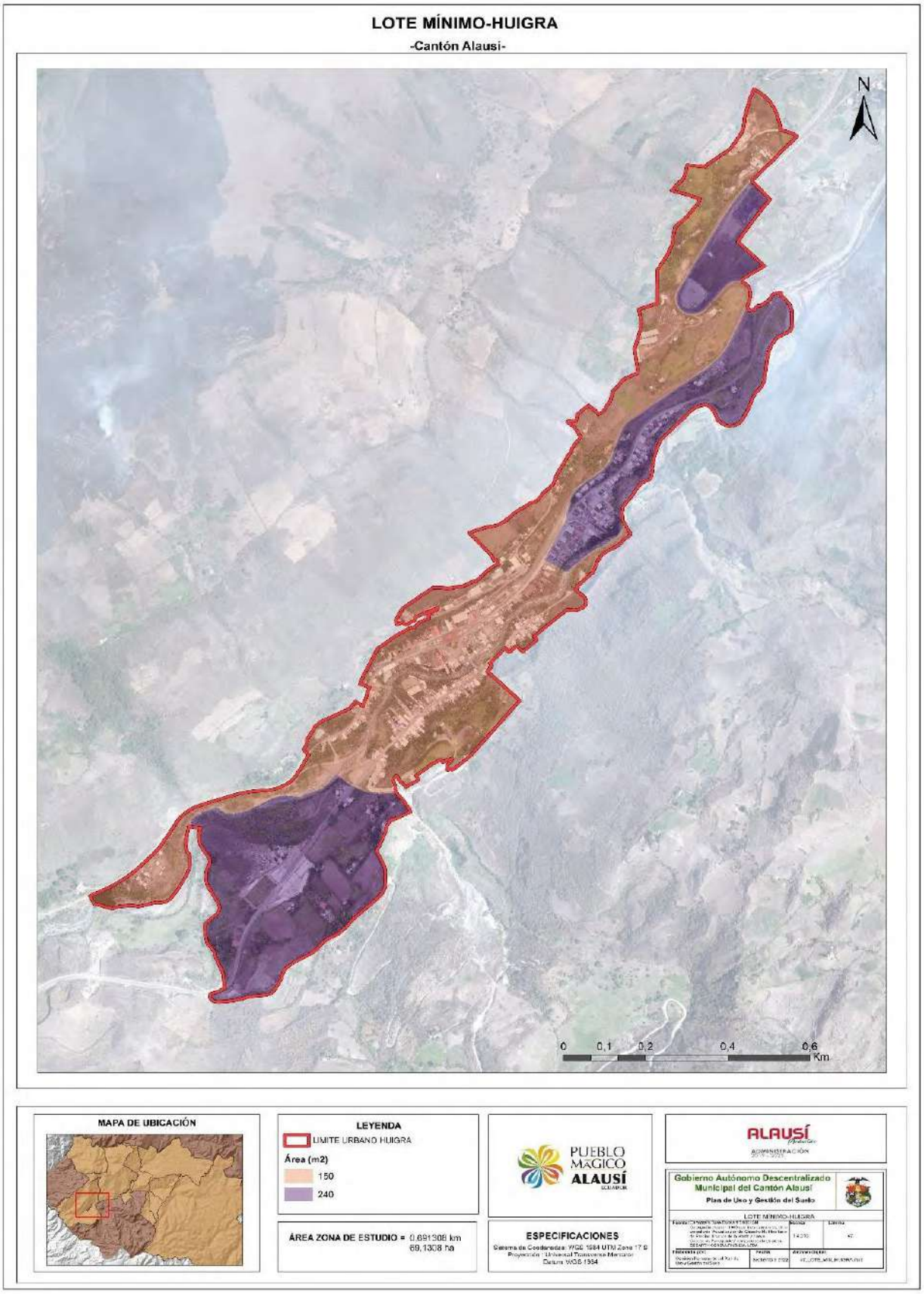
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 343 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Huigra



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 344 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Huigra



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.3. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Multitud

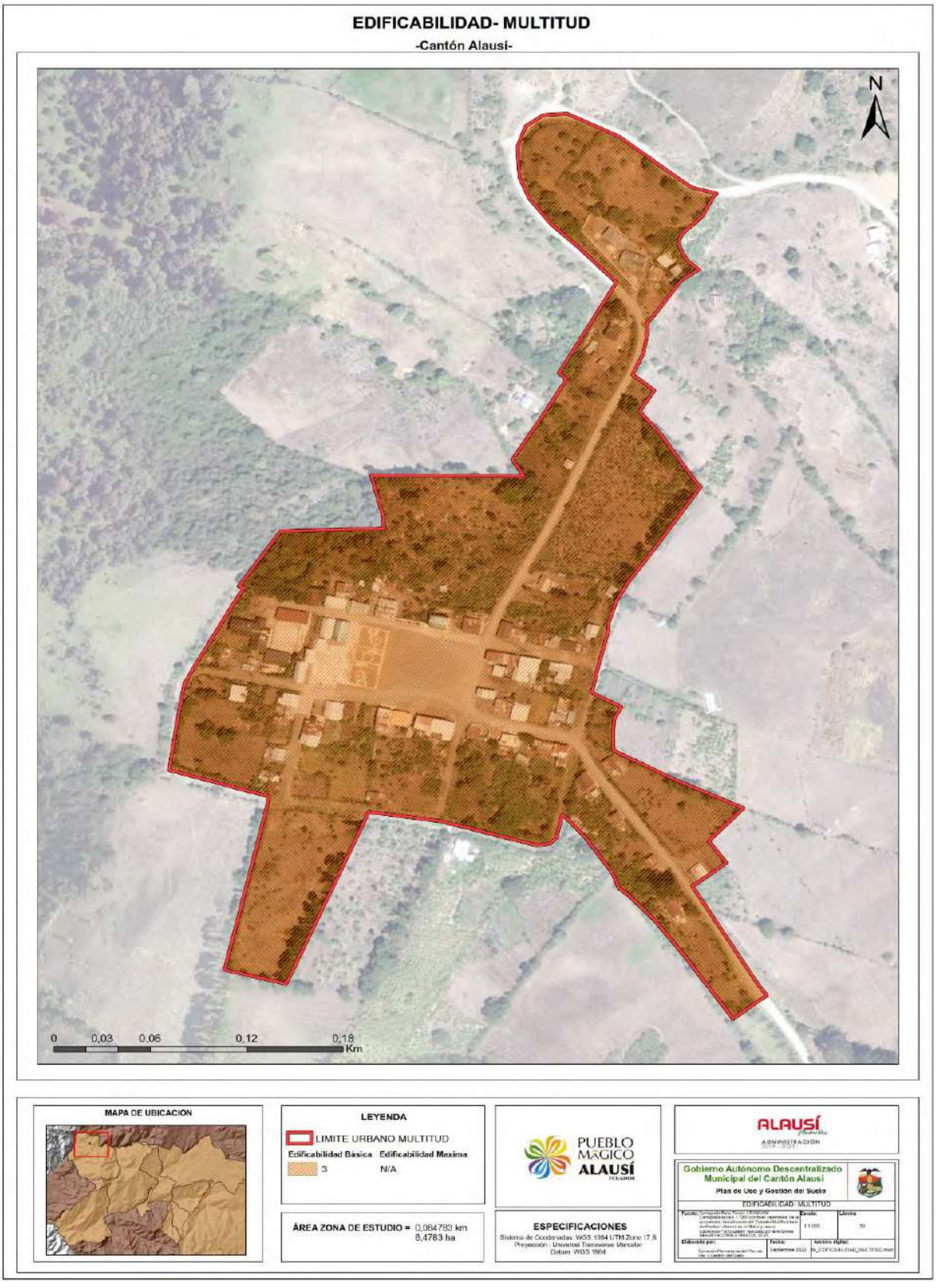
La edificabilidad en la cabecera parroquial de Multitud establece de 3 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 150 metros cuadrados.

Tabla 260 Normativa para la cabecera parroquial de Multitud

PIT	Lote Mínimo (m^2)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
MU-01-CP	150	3	NA	9	0	0	3	Continua	80	240

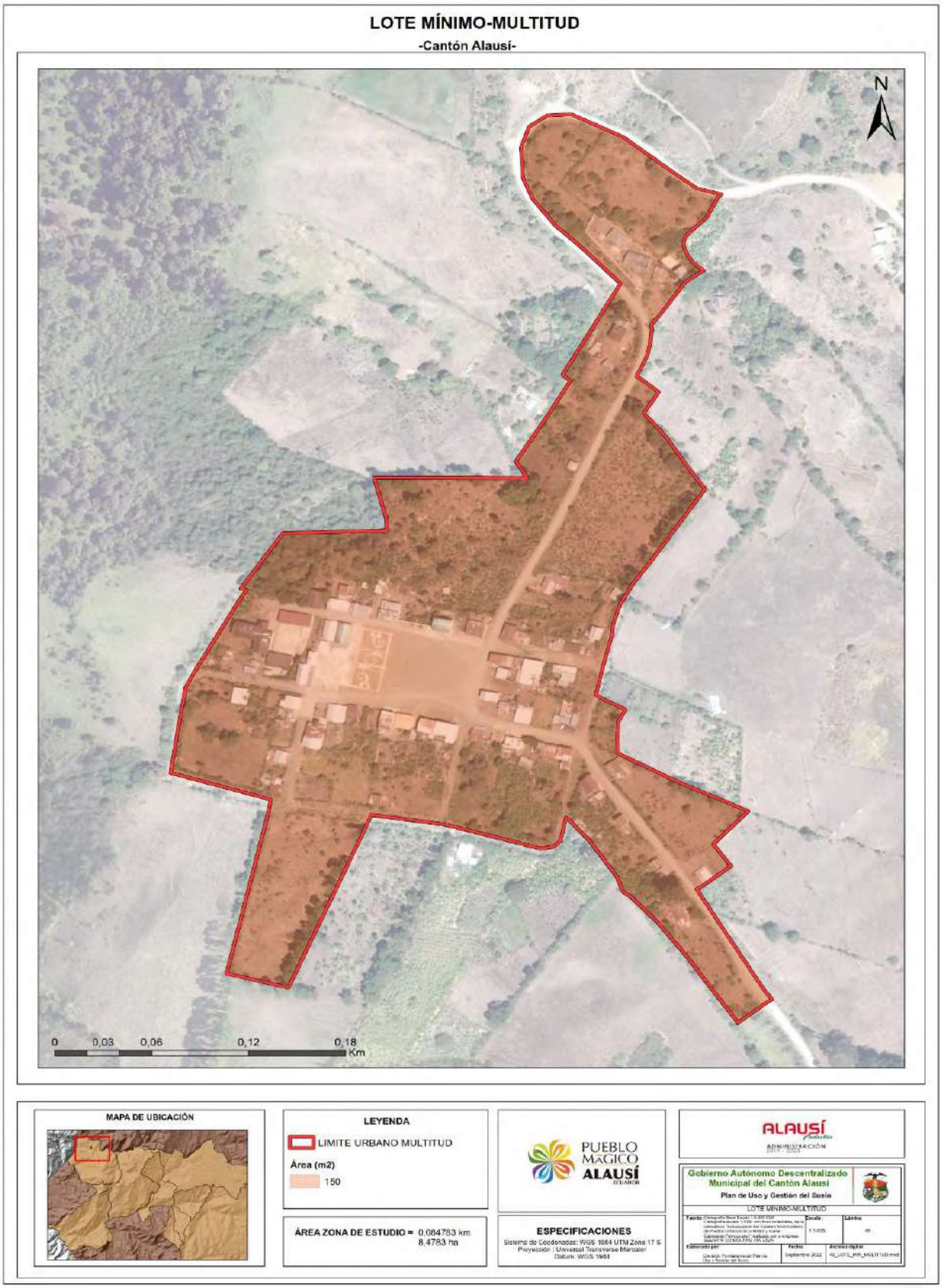
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 345 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Multitud



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 346 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Multitud



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.4. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Pistishí – Tolte

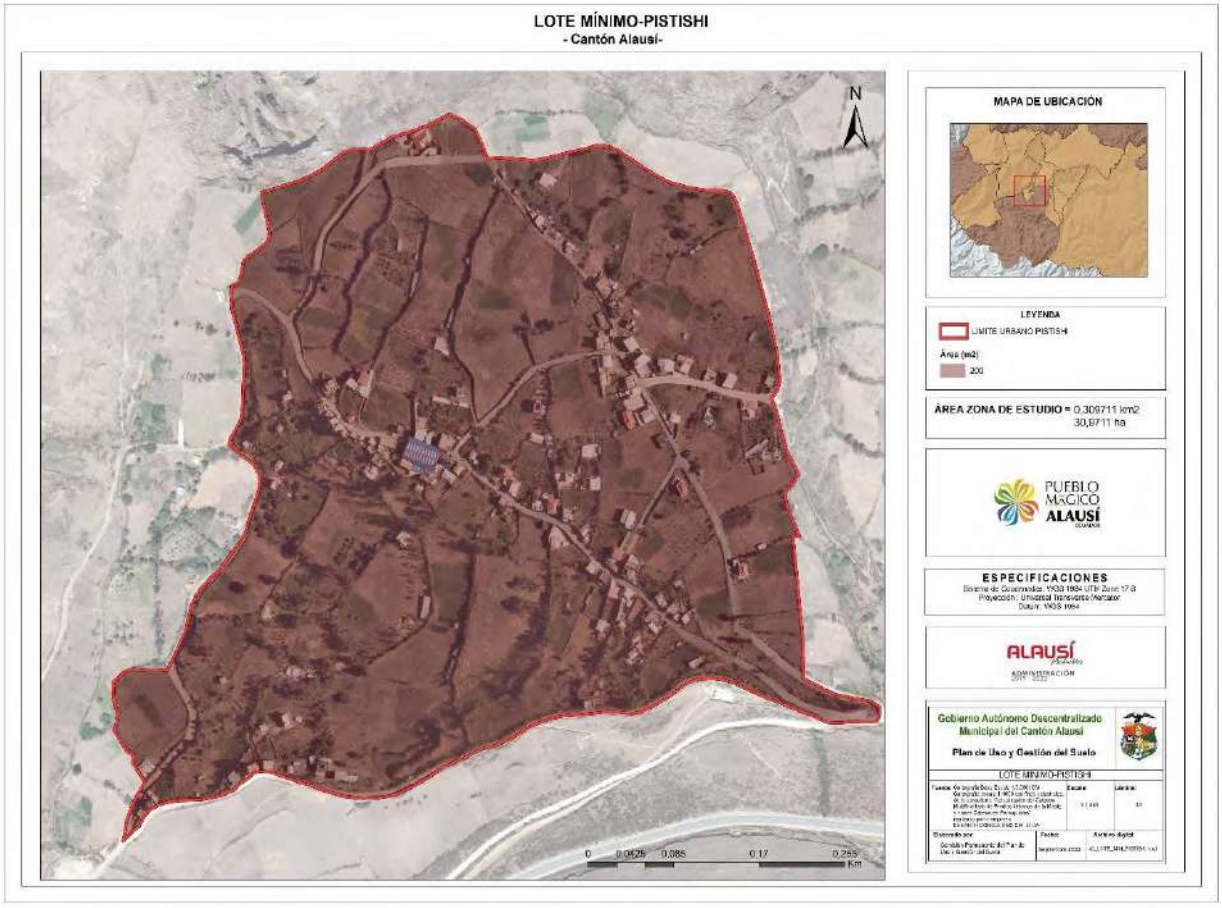
La edificabilidad en la cabecera parroquial de Pistishí establece de 2 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 200 metros cuadrados, normativa sujeta a estudio de plan parcial en el polígono PI-01.

Tabla 261 Normativa para la cabecera parroquial de Pistishí

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
PI-01-CP	200	2	NA	10	0	0	3	Continua	95	190
	*Sujeto a estudio de plan parcial (3)									

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 347 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Pistishí - Tolte



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.5. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Pumallacta

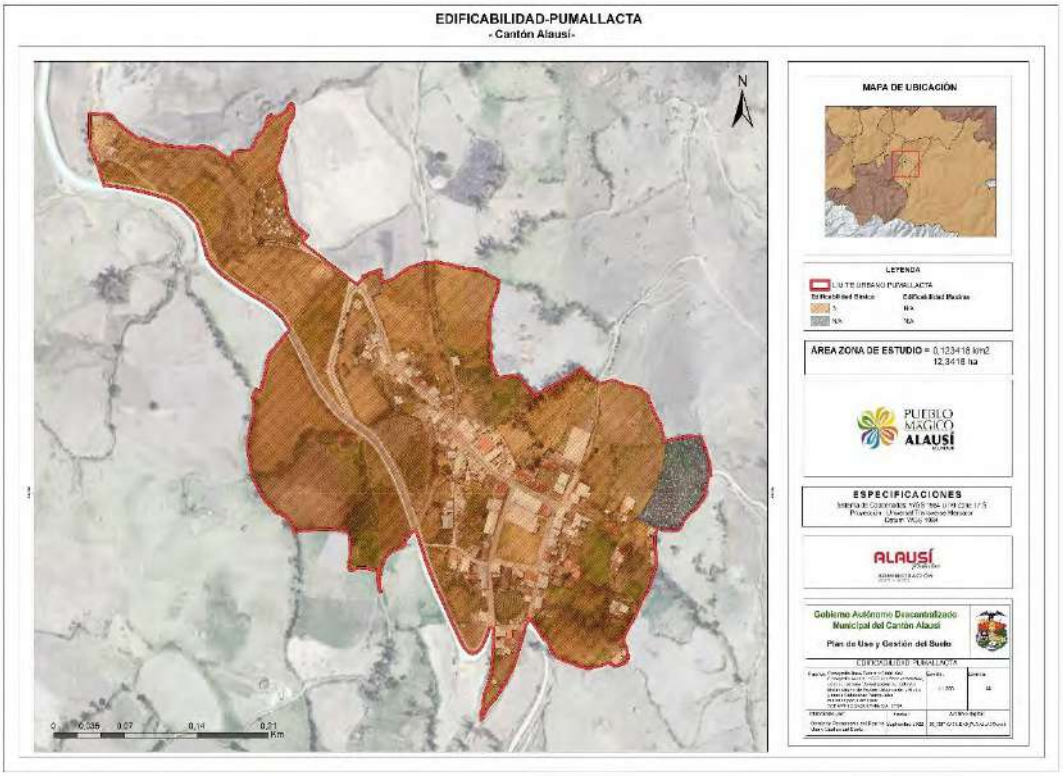
La edificabilidad en la cabecera parroquial de Pumallacta establece de 3 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 150 a 450 metros cuadrados, normativa sujeta a estudio de plan parcial en el polígono PU-02.

Tabla 262 Normativa para la cabecera parroquial de Pumallacta

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
PU-01-CP	Con frente a una vía: hasta 12m									
	150	3	NA	10	0	0	3	Continua	87	261
	Con frente a una vía de 12,01 m hasta 15m									
	300	3	NA	12	3	3	3	Pareada	43	129
	Con frente a una vía de 15,01 m hasta 18m									
	450	3	NA	15	3	3	3	Aislada	52	156
PU-02-CP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	*Sujeto a estudio de plan parcial									
PU-03-CP	450	3	NA	15	5	3	3	Aislada	56	168
PU-04-CP	450	3	NA	15	5	3	3	Aislada	56	168

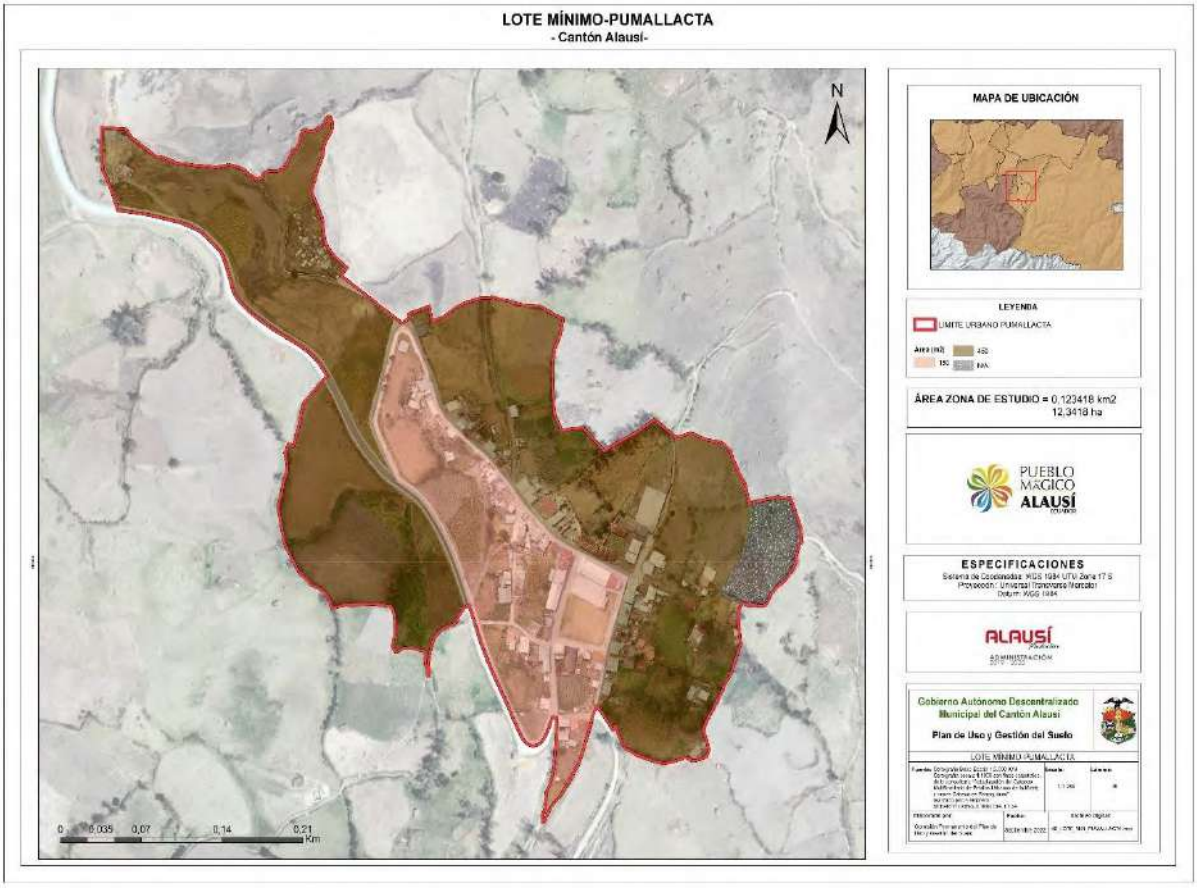
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 348 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Pumallacta



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 349 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Pumallacta



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.6. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Sevilla

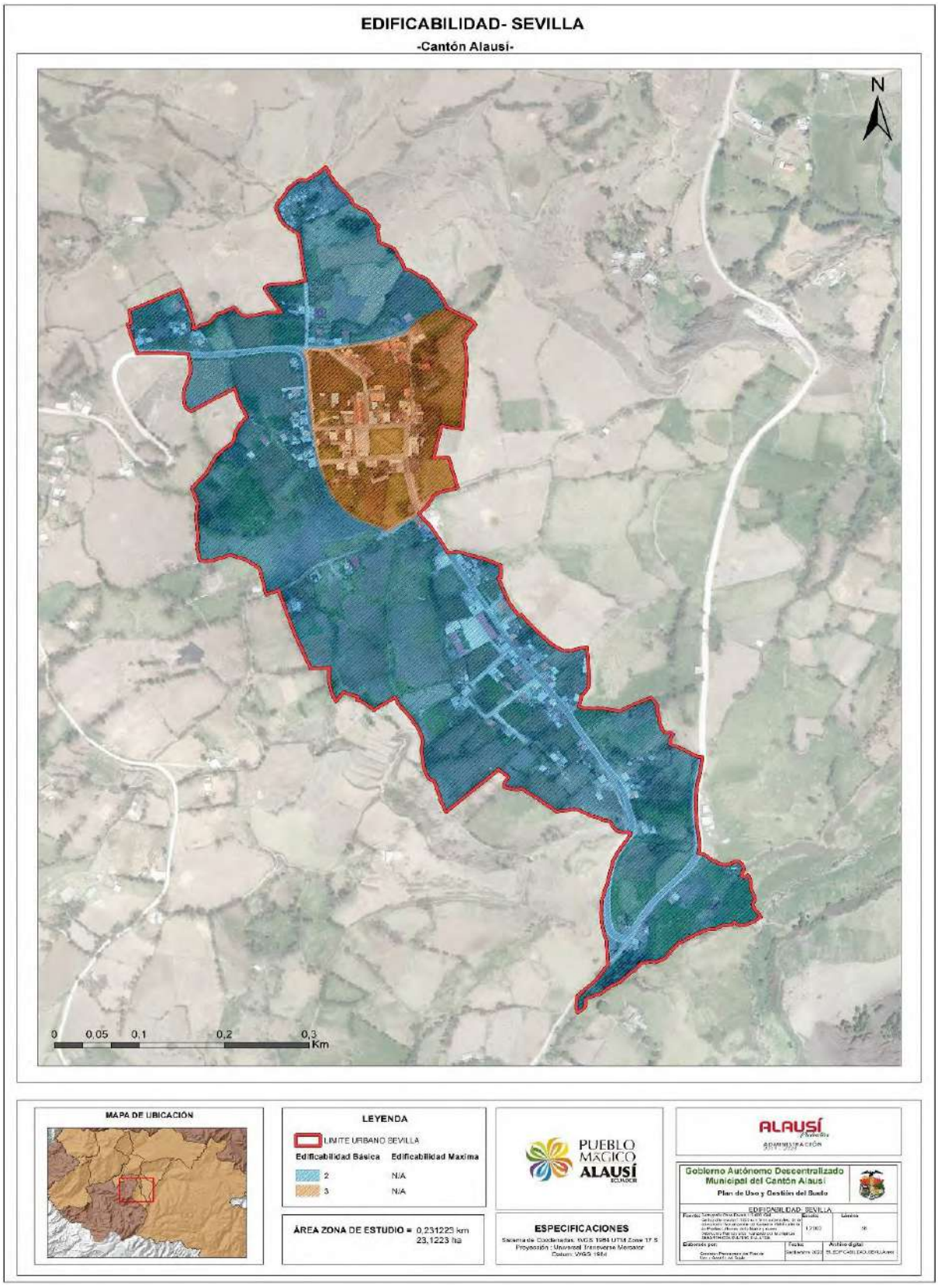
La edificabilidad en la cabecera parroquial de Sevilla establece de 2 a 3 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 250 metros cuadrados, normativa sujeta a estudio de plan parcial en el polígono SE-02.

Tabla 263 Normativa para la cabecera parroquial de Sevilla

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
SE-01-CP	250	3	NA	12	3	0	3	Pareada	85	255
SE-02-CP	450	2	NA	18	5	3	3	Aislada	65	130
	*Sujeto a estudio de plan parcial									

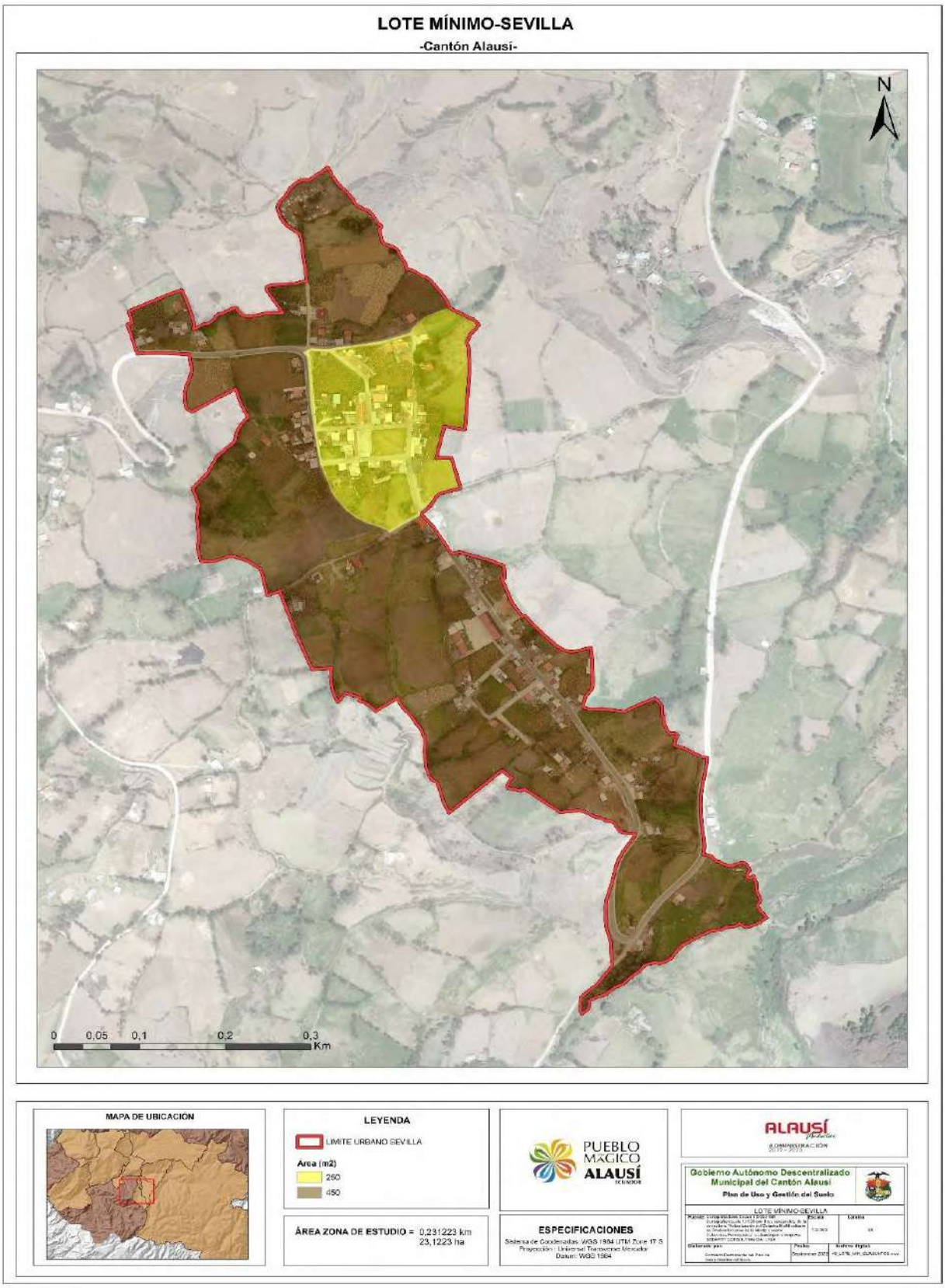
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 350 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Sevilla



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 351 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Sevilla



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.7. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Sibambe

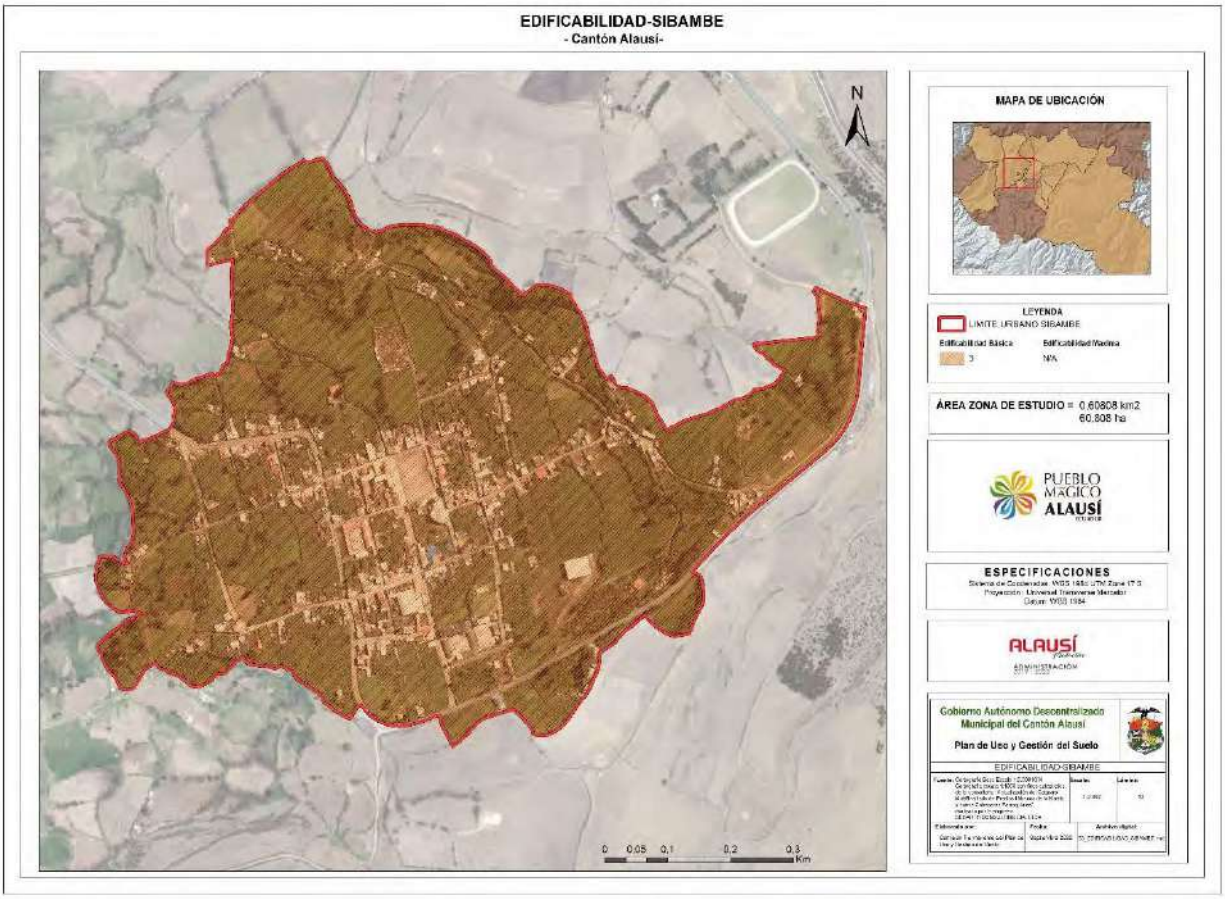
La edificabilidad en la cabecera parroquial de Sibambe establece de 4 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 250 a 500 metros cuadrados, normativa sujeta a estudio de plan parcial en el polígono SE-02.

Tabla 264 Normativa para la cabecera parroquial de Sibambe

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
SI-01-CP	200	3	NA	9	3	0	3	Continua	85	255
SI-02-CP	500	3	NA	12	5	3	3	Pareada	60	180
	*Sujeto a estudio de plan parcial									

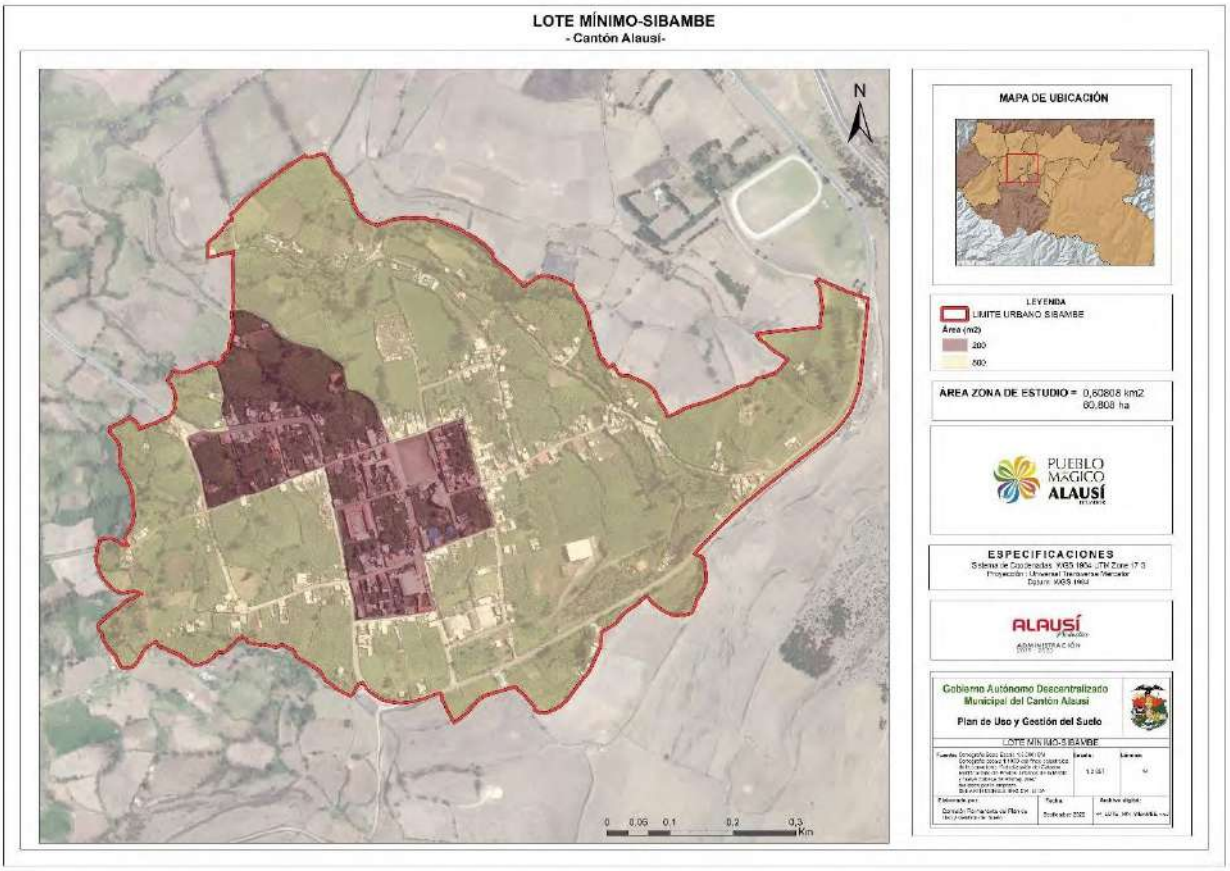
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 352 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Sibambe



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 353 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Sibambe



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1.8. Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Tixan

La edificabilidad en la cabecera parroquial de Tixán establece de 3 pisos por polígono de intervención territorial y como lote mínimo de 200 a 500 metros cuadrados, normativa sujeta a estudio de plan parcial en el polígono SI-02.

Tabla 265 Normativa para la cabecera parroquial de Tixán

PIT	Lote Mínimo (m^2)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
TI-01-CP	160	3	8	0	0	3	Continua	80	240
TI-02-CP	300	3	12	5	0	3	Continua	68	204
TI-03-CP	300	3	12	5	0	3	Continua	68	204
	*SUJETO A ESTUDIO DE PLAN PARCIAL								
TI-04-CP	300	3	12	5	0	3	Continua	68	204
	*SUJETO A ESTUDIO DE PLAN PARCIAL								

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 354 Edificabilidad para la cabecera Parroquial Tixan

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 355 Lote mínimo para la cabecera Parroquial Tixan

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.2.1. **Edificabilidad para el suelo rural**

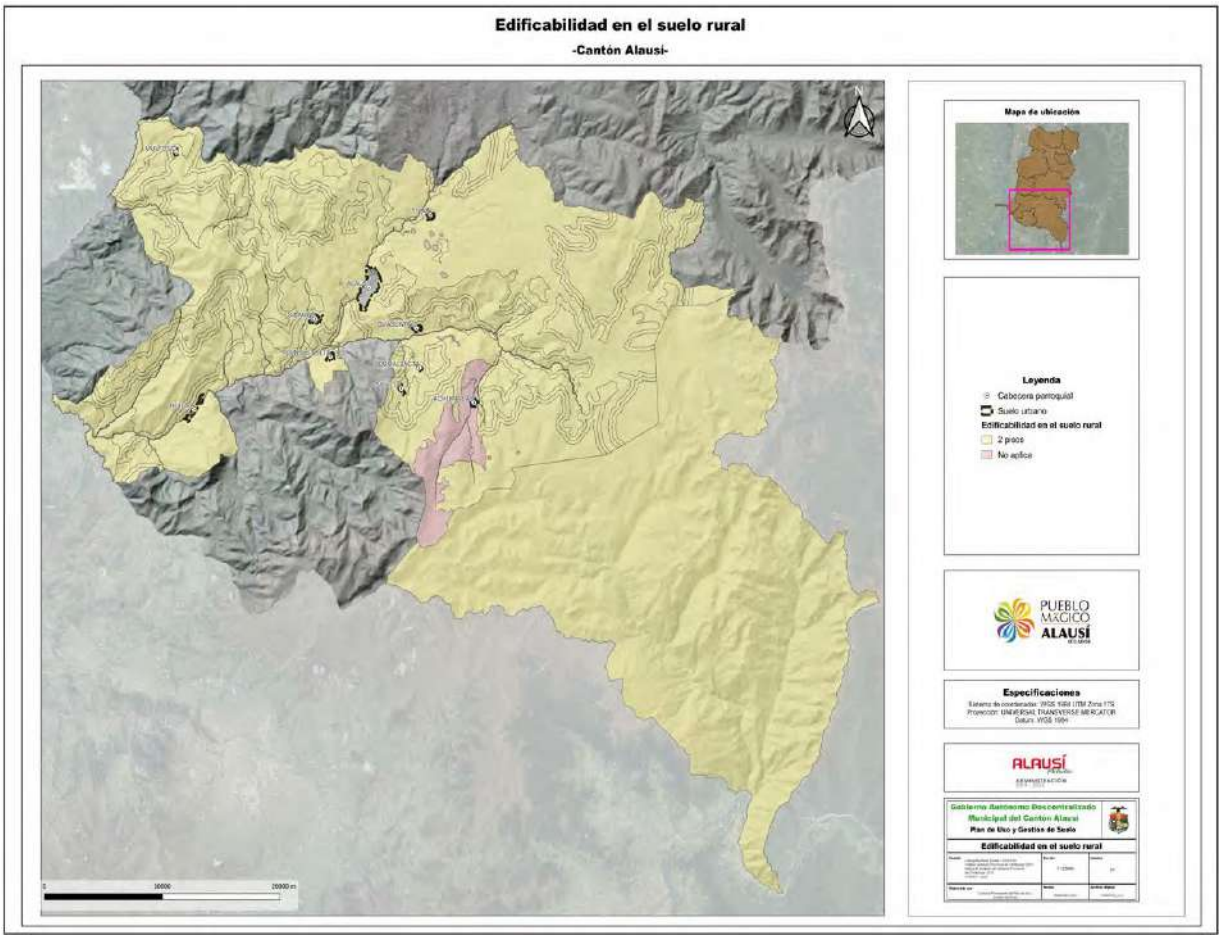
La edificabilidad y normativa para el suelo rural se ancla a los polígonos de intervención territorial estableciendo como edificabilidad básica 2 pisos. La Tabla 266 establece la normativa por denominación de PIT para el suelo rural del cantón a Alausí. Los retiros para la implantación de construcciones estarán sujetas a las actas de acuerdo establecidas en cada comunidad. De no existir acta/propuesta, se respetará un retiro mínimo de 5 m.

Tabla 266 Normativa para la los PIT del suelo rural del cantón Alausí

Denominación PIT	Código	Lote Mínimo	Edificabilidad	Frente Mínimo	R Frontal	R Lateral	R Posterior	COS PB%	COS TOTAL %	Implantación
Suelo rural de protección arqueológica y/o paleontológica	SR-PAR	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelo rural de protección arqueológica emergente	SR-PARE	N/A	2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Aislada
Suelo rural de protección ecológica	SR-PE	N/A	2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Aislada
Suelo rural de producción agrícola 1	SR-PRA1	2500	2	25	5	N/A	N/A	N/A	N/A	Aislada
Suelo rural de producción agrícola 2	SR-PRA2	5000	2	25	5	N/A	N/A	N/A	N/A	Aislada
Suelo rural de producción agrícola 3	SR-PRA3	10000	2	25	5	N/A	N/A	N/A	N/A	Aislada
Suelo rural de producción agrícola 4	SR-PRA4	60000	2	50	5	N/A	N/A	N/A	N/A	Aislada
Suelo rural de protección de uso sostenible	SR-PRUS	60000	2	50	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Aislada
Suelo rural de protección, susceptibilidad a movimientos de masa	SR-PSMMA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelo rural de protección de franjas hídricas	SR-PFH	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

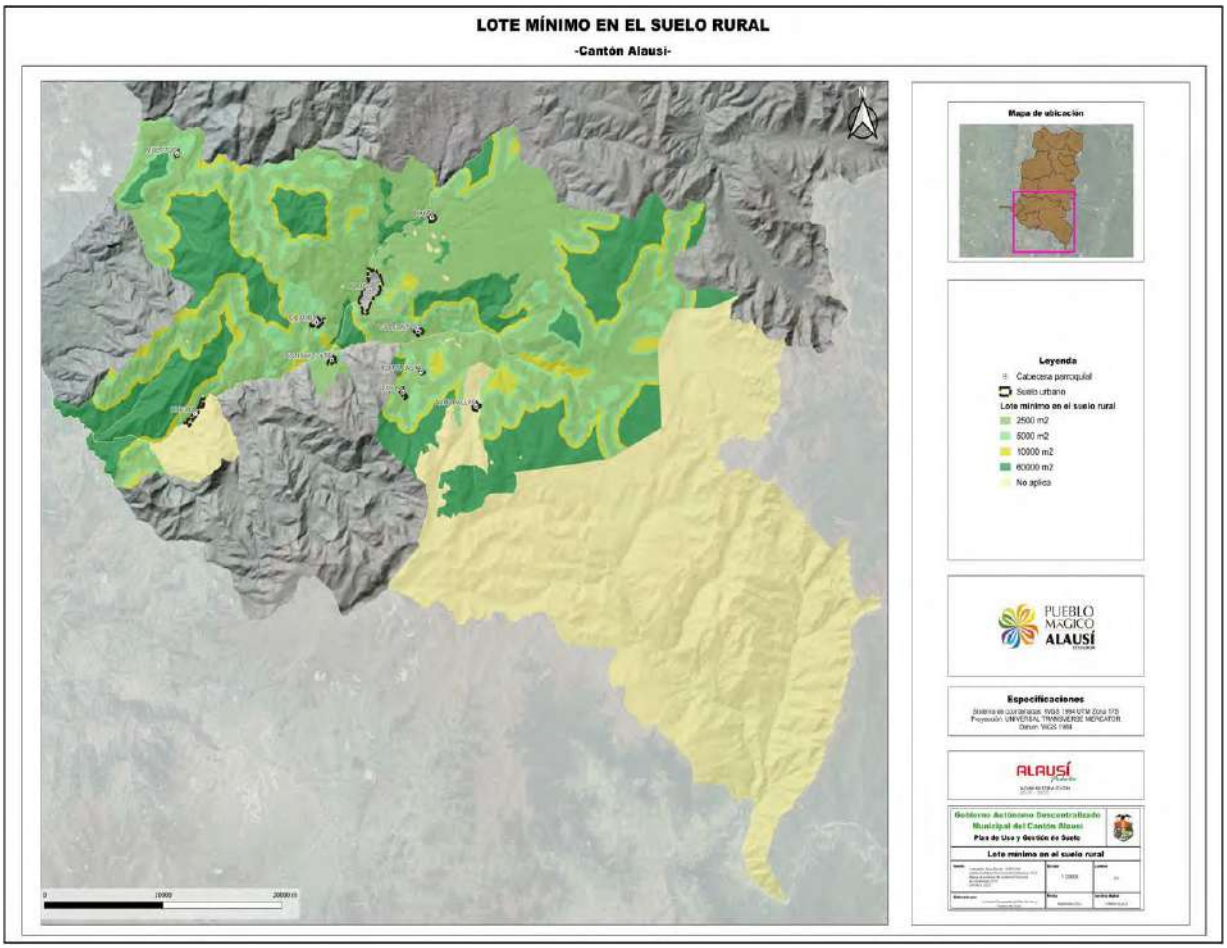
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 356 Edificabilidad suelo rural del cantón Alausí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 357 Lote mínimo suelo rural del cantón Alausí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.3. Edificabilidad en predios de superficie menor a la establecida

En los predios cuya superficie sea menor a la establecida en los polígonos de intervención territorial, se permitirá la construcción siempre y cuando el fraccionamiento haya sido anterior a la aprobación de este plan, para lo que deberán respetar el COS y COST asignado al polígono que corresponda, además el área de construcción no podrá ser superior a los 100m² por piso edificado.

19.4. Usos de suelo

Las actividades en el cantón se establecen mediante la asignación de usos de suelo. De acuerdo a la legislación vigente, en cada PIT se establecerán los usos:

- Principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona. Son aquellos que representan las actividades principales asignadas al PIT, donde se desarrollará de manera exclusiva o juntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

- Complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica. Son necesarios para el normal funcionamiento de la actividad o actividades principales asignadas en el PIT.

- Restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

- Prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Para la asignación de usos en los Polígonos de Intervención Territorial, a nivel cantonal se establecen los siguientes usos generales:

Tabla 267 Usos del suelo

Nro.	USO GENERAL	CÓDIGO
1	RESIDENCIAL	R
2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS
3	MIXTO Y MÚLTIPLE	MM
4	INDUSTRIAL	I
5	EQUIPAMIENTOS	E
6	PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL	PP
7	AGROPECUARIO	AG
8	FORESTAL	F
9	ACUICOLA	A
10	PROTECCION	P
11	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso residencial**.- Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

- **Residencial de baja densidad**. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial, comunitario o parroquial (cabeceras parroquiales rurales). En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura

- **Residencial de mediana densidad**. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

- **Residencial rural.** Es el uso complementario destinado para vivienda unifamiliar y/o bifamiliar en un predio independiente con tipología aislada localizada en suelo rural, cuyo predio debe mantener bajos índices de ocupación y usos principales como los agropecuarios, forestales, acuícolas o de protección.

Tabla 268 Usos específicos residenciales

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	SUBCLASIFICACIÓN	CODIGO
RESIDENCIAL	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar, familiar	RU1
	Residencial de mediana densidad	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar	RU2
	Residencial rural	Vivienda unifamiliar, bifamiliar	RR

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso comercial y de servicios**. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o

combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Tabla 269 Usos específicos comerciales y servicios

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES (SUBCLASIFICACIÓN)	OBSERVACIONES (CATEGORÍA)
Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo personal	**COM-1**	Comercios al por menor de venta directa al consumidor: De bebidas elaboradas como cafés, jugos de fruta, etc., De carnes, pescados 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, computadores y suministros, equipo de telecomunicación y suministros, equipos informáticos. De equipo de sonido y vídeo, video vigilancia. De grabaciones de música y de vídeo. 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; panadería, pastelería, fruterías, heladerías.	Comercio de proximidad.

Comercio al por mayor, para consumo humano, animal, insumos ventas al por mayor	**COM-2**	Comercio al por mayor de productos en general a cambio de una comisión o por contrato: De frutas, hortalizas y especias. De productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. De carne, productos cárnicos y de la pesca. De otros productos alimenticios. De prendas de vestir, accesorios, calzado, textiles. De aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. De productos de farmacéuticos, De computadoras, equipo y programas informáticos. De equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones. De materias primas agropecuarias. De maquinaria, equipo y materiales agropecuarios, de oficina, industria textil, u otras industrias. De artículos de ferreterías, fontanería (plomería o gasfitería) y calefacción. De productos de reciclaje, desechos y desperdicios. Comercio al por mayor no especializado.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Comercio de alimentos y bebidas (se excluye venta de licor de manera predominante)	**COM-3**	Venta de comida incluida la comida para llevar en restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etc.; (a partir de 5 mesas). Restaurantes de comida rápida, y establecimientos que ofrecen comida para llevar: heladerías, fuentes de soda, reparto de pizza, etcétera. Venta de comida basada en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Venta de comida asociado a actividades de contratistas de servicio de comidas (servicio de catering).	Siempre que cumpla con las respectivas normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen como ARCSA, bomberos, entre otras.
Comercio de bebidas alcohólicas	**COM-4**	Comercio de bebidas alcohólicas como suministro para bares, coctelerías, discotecas, cervecerías, karaokes.	Para la venta y distribución de bebidas alcohólicas contaran espacios con parqueos de carga y descarga para aprovisionamiento. Cumplirán con lo establecido en las normas de arquitectura y construcción, además de lo determinado por las unidades y entidades competentes.

Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros.	**COM-5**	Comercio de vehículos automotores. Comercio de partes, piezas, suministros y accesorios para vehículos automotores.	Siempre que cumplan con las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Podrán funcionar, siempre que no generen ningún tipo de impacto, y produzcan conflicto con otros usos.
		Comercio de llantas y servicios, a menor y mayor escala distribuidora.	
Comercio y reparación de vehículos y maquinaria pesada	**COM-6**	Comercio de vehículos y maquinaria pesada	Siempre que cumplan con las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Podrán funcionar, siempre que no generen ningún tipo de impacto, y produzcan conflicto con otros usos. Para su implantación se realizaran análisis de mitigación sobre impactos de movilidad.
		Comercio de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada	
Comercio de materiales de construcción	**COM-7**	Comercialización de materiales construcción a mediana y gran escala	Por sus condiciones de funcionamiento, requerirán una certificación de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos. Deberán disponer de estacionamientos y zonas para carga y descarga.
Comercio de combustibles para automotores. Comercio de materiales peligrosos	**COM-8**	Comercio al por menor de productos químicos e inflamables	Por su condición de funcionamiento, requerirán un certificación o licenciamiento de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, las regulaciones de hidrocarburos y las normas de arquitectura y construcción.
		Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 500 cilindros con venta directa o distribución por vehículo.	
	COM-9	Comercio al por mayor de productos químicos.	Por su condición de funcionamiento, requerirán un certificación o licenciamiento de las entidades competentes, de
		Venta al por menor y mayor de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento	

		superior a 500 cilindros con venta directa o distribución por vehículo.	conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, las regulaciones de hidrocarburos y las normas de arquitectura y construcción.
		Comercio de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, gasolineras. Estaciones de Servicio	
		Bodegas de almacenamiento y venta de materiales peligrosos y altamente inflamables	
Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales	**SERV-1**	Servicios de peluquería, salones de belleza, tratamientos de belleza, y otros estéticos. Servicios relacionados a la salud, laboratorios clínicos, rayos x, ecografías, visual etc., consultorios médicos, odontológicos. Servicios personales, punto de pago servicios básicos de vivienda y personales. Atención médica para mascotas. Reparación de equipo de comunicaciones computadora y celulares, reparación de aparatos electrónicos, reparación de aparatos de uso doméstico, jardinería. Reparación de indumentaria, calzado, artículos de uso personal o a fin 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 la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Fotocopiadoras e impresiones a fines a la vivienda y personal. Oficinas de consultoría y servicios personales profesionales, oficinas jurídicas, arquitectura, asesoría, publicidad, etc. Oficinas de agencias de viajes, programas turísticos Actividades de seguridad privada, de servicios de sistemas de seguridad. Servicios exequiales punto de atención y asesoría	Servicios de proximidad.

Servicios administrativos y de apoyo.	**SERV-2**	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.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios profesionales, científicas y técnicas.	**SERV-3**	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	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.

		técnica. Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Actividades de apoyo a la enseñanza. Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores.	
Servicios de actividades de administración pública en general, financieras, atención de la salud humana y de asistencia social	**SERV-4**	Actividades de la administración pública en general.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
		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	**SERV-5**	Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones.	Contando con los respectivos estudios especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
		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-6**	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	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios para vehículos automotores livianos y motocicletas	**SERV-7**	MECÁNICAS Y LAVADORAS	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la
		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.	movilidad, manejo de residuos y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, las demás establecidas por el GADMCA y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes. Se prohíbe su ubicación en las zonas de protección hídrica y cuerpos de agua.
Servicios para vehículos y maquinaria pesada	**SERV-8**	Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada.	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad, manejo de residuos y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, las demás establecidas por el GADMCA y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes. Se prohibí su ubicación en las zonas de protección hídrica y cuerpos de agua.
		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 anti óxido, 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, etcétera.	
Servicios de actividades temporales	**SERV-9**	Espectáculos teatrales, recreativos, Espectáculos deportivos	Actividades que se regularan con la Dirección de Planificación, Comisaría Municipal y Unidad de ambiente (control de ruido)
		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	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
		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.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y por el GADMCA y sus ordenanzas, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
		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, hipódromos, 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 relacionadas con carreras automovilísticas. 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, lanchas, etcétera. Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y las emitidas de acuerdo con requerimiento por parte del Departamento de Planificación del GADMCA, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.

Servicios de recreación pasiva	**SERV-13**	Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la 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.	Debe estar regulada por el ente competente en coordinación del GADMCA a través de la Unidad de Ambiente y la Unidad de Turismo y Cultura, el MAAE, MINTUR, u otras entidades reguladoras.
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 gramo fónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato. Actividades de explotación de pistas de baile etc.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios religiosos	**SERV-15**	Capillas, Centros de culto. Iglesias, templos. Catedral, centro de culto religioso. Conventos y monasterios	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
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, casas de huéspedes e internados. Otras actividades de alojamiento para visitantes	De acuerdo con las normas de arquitectura y construcción, además de las regulaciones emitidas por el MINTUR (turísticos y no turísticos)
Centros de tolerancia	**SERV-17**	Nigth club	De acuerdo con las regulaciones especiales

		Cabarets	establecidas por la Dirección de Planificación, Unidad de Ambienta, Comisaría Municipal, ARCSA, Intendencia, y demás entidades reguladoras.
		Prostíbulos	
		Espectáculos en vivo (striptease)	
Diversión público adulto	**SERV-18**	Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs.	Deben contar con estudio de impacto a la movilidad, ambiental, acústico, riesgos y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso mixto o múltiple**. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Tabla 270 Usos específicos mixtos o múltiples

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	ACTIVIDADES	CODIGO	OBSERVACIONES
USO MIXTO	Residencial de baja densidad - comercio y servicios	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y media escala	MIX	Centro de la Ciudad
USO MÚLTIPLE	Residencial de baja densidad - comercio y servicios - equipamientos	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de media y alta escala con equipamientos zonales.	MUL	Con usos zonales

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso industrial**. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

a) **Industrial de bajo impacto**. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

b) **Industrial de mediano impacto**. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

c) **Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

d) **Industrial de Alto Riesgo. -** Corresponde a las industrias 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. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

e) **Industria de apoyo a la Producción**. - Corresponde a las industrias en donde se desarrollan actividades de apoyo o soporte a las actividades de producción sostenible, corresponde a industrias de bajo impacto.

Tabla 271 Usos específicos industriales

TIPO DE IMPACTO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES (TIPO DE REGULARIZACIÓN)

INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	IBI	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos(excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos(pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales.	Certificado ambiental
		ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos.	Cumplimiento de condiciones regulatorias
INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	IMI	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), productos de grafito	Licencia Ambiental
			Cumplimiento de condiciones regulatorias

INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	IAI	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas), metalmecánica, asbestos, asfalto, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, caucho natural y sintético (llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal, fabricación de partes de automóviles y camiones, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco, curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas madera , plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, bloqueras y tabiques, porcelanizados (muebles de baño, cocina), yeso e imprentas industriales. Operación de Fábricas para pasteurización y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla y sus derivados (Capacidad 25000 - mayor)	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias
INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	IAR	Incineración de residuos, productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, agentes exterminadores, insecticidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, resinas sintéticas y plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos, entre otros de alto impacto.	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias
INDUSTRIA DE APOYO A LA PRODUCCIÓN	IPP	Centros de acopio, plantas de procesamiento, industrias amigables con el medio.	Estas Industrias no serán de mediano y alto impacto, son para la producción sostenible

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso Equipamiento**. - 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, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales o comunales para aquellos cuya influencia sea un barrio o comunidad; sectoriales o parroquiales aquellos cuya influencia cubra varios barrios, zonas de la ciudad o parroquias; y, equipamientos de servicio zonal aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

- **Nivel de servicio Zonal.** En este nivel están aquellos equipamientos que dan servicio a toda la población de la Ciudad y del Cantón Alausí, e inclusive pueden dar servicio a poblaciones de otros cantones. Las actividades que generalmente se realizan en estos equipamientos son de gran envergadura y existen uno o dos máximos en el territorio del Cantón; la implementación de un equipamiento de este tipo responde a una estrategia o necesidad de Ciudad o Cantón; y son direccionados por el PUGS, PDOT y Plan Nacional de Toda una vida. La localización de estos equipamientos puede realizarse dentro de los límites del cantón Alausi, bajo criterios de Macro-localización y Micro-localización.

- **Nivel de servicio Sectorial o Parroquial.** En este nivel están aquellos equipamientos urbano menores que dan servicio a las poblaciones que se asientan dentro de los límites de los polígonos de intervención territorial en el área urbana, rural y de expansión urbana; cuyo número depende de la cobertura de servicio territorial y poblacional que se debe prestar dentro de un PIT; estos equipamientos son necesarios para el buen funcionamiento de estos territorios, y su implementación corresponderá a los planes parciales o especiales bajo la normativa establecida por el PUGS y Ministerios.

- **Nivel de servicio Barrial o Comunal.** En este nivel están los equipamientos que forman parte de los equipamientos urbano menores, dan servicio a la población que se asientan dentro de un barrio en el área urbana y comunidades dentro de los asentamientos en las áreas rurales, siendo estos los de mayor desconcentración y proximidad en el territorios; su número depende de la cobertura de servicio que debe

prestar dentro de un barrio o comunidad; estos equipamientos se implementan de acuerdo a los planes parciales o especial bajo la normativa establecida por el PUGS y Ministerios.

Tabla 272 Usos específicos 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), Unidad del Mileniun, Estudio a Distancia, Centros Bilingües de lengua nativa, Centro Bilingüe de Lengua extranjera
		BARRIAL O COMUNAL: Centros de Desarrollo Infantil, guarderías.
CULTURA Y ARTE	**ECA**	**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, Cafetería, Espacio Administrativo.
		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	**ESA**	**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, clínicas veterinarias
		BARRIAL O COMUNAL: Puestos de Salud
BIENESTAR SOCIAL	**EBS**	**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	**ERD**	**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
ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN	**EADM**	**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 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
ESPECIALES	**EES1**	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios
	EES2	Centros de gestión animal
INFRAESTRUCTURA DE MITIGACIÓN	**EIM**	Infraestructura para mitigación de riesgos, protección de fuentes hídricas, recuperación de áreas protegidas.

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural**. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente. Conforman el Patrimonio Arquitectónico Cultural el conjunto de elementos urbanos en donde los usos deben ser regulados para su conservación y protección.

  Estos usos se determinan a nivel de polígono de acuerdo a sus características. El uso que se le asigne a un predio patrimonial estará condicionado a los usos permitidos en el polígono cuyas actividades no afecten al patrimonio.

Tabla 273 Usos específicos del Patrimonio histórico y cultural

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
ARQUEOLÓGICA	**CONSERV_ARQ**	CONSERVACION	En complejos arqueológicos, monumentos y sitios arqueológicos o los determinados por la entidad competente, (exploración, investigación, prospección y excavaciones, museo de sitio, venta suvenir recuerdos, artesanías, servicios de comidas, excavaciones o prospecciones, recuperación o restauración de sitios arqueológicos, instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos , instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos actividades que sean permitidas por la entidad/es competentes
ACTIVIDADES TRADICIONALES	**CONSERV_TRAD**	CONSERVACION	En sitios determinados por la entidad competente, referido a las actividades artesanales que se trasmiten de generación en generación, talabarterías,

			panaderías, cestería, alfarería y todas las definidas por INPC

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

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

Tabla 274 Usos específicos agropecuario

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PRODUCCION DE CULTIVOS (AGRICOLA)	AGPC	Cultivos no perennes (maíz, frejol, etc.)
		Cultivos de especies perennes (banano, cacao)
		Plantaciones florícolas bajo invernadero
		Otros cultivos bajo invernadero
		Plantaciones ornamentales
		Actividades de soporte de la agricultura (cosecha, silos, almacenes) con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el empoderamiento de las mujeres
AGROFORESTAL	AGAF	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales
PRODUCCION ANIMAL (PECUARIA)	AGPA	Granjas porcícolas
		Granjas avícolas para: reproducción, aves de engorde, postura, ponedoras, pavos y otras afines
		Cría de ganado vacuno, ovino y animales menores
		Otro tipo de producción animal (producción)
		Actividades de soporte de la producción pecuaria
	AGSTA	Pesca de supervivencia

SISTEMA TRADICIONALES ANCESTRALES		Actividades autóctonas (espiritualidad, religión) valorando los saberes ancestrales de las mujeres principalmente

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

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

Tabla 275 Usos específicos forestal

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
FORESTAL DE PROTECCION	FPC	Viveros forestales
		Recolección de productos forestales no maderables con fines de bio emprendimiento y biocomercio con enfoque de género
		Reforestación de protección (en pendientes > 50%)
FORESTAL DE PRODUCCIÓN	FPP	Viveros forestales
		Establecimiento de proyectos de aprovechamientos de especies forestales de bosques nativos
		Reforestación de producción con fines comerciales (acuerdo ministerial 002 MAGAP)
		Actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género
SILVOPASTORIL	FPS	Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso Acuícola. -** Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Tabla 276 Usos específicos acuícola

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ACUACULTURA	AA	Cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas
		Pesca para comercialización y producción, pesca deportiva
		Construcción y/u operación de granjas acuícolas
		Construcción y operación de laboratorios para cría de otras especies
		Actividades de soporte para la acuacultura

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso de Protección Ecológica**. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

- **Uso de protección de Riesgos. -** Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se restringe la construcción y se prohíbe la urbanización.

Tabla 277 Usos de protección ecológica

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PEE	Protección de santuarios de vida silvestre
		Conservación y uso sustentable
		Recuperación ambiental
		Protección del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Reserva de la Biosfera, zonas de protección municipales y bosques protectores
		Restauración y rehabilitación del suelo
		Protección de márgenes de ríos, quebradas, zonas de recarga hídrica y otros cuerpos de agua
		Reserva de bosques primarios con vegetación protectora, destinados para: Servicios ambientales, turismo comunitario, emprendimientos de investigación científica y bio conocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.
		Construcción de infraestructuras o instalaciones afines a la conservación ambiental (centros de investigación, senderos, puentes)

		Educación ecológica, centros de enseñanza en temas de ecología, con actividades de caminatas, campamentos
PROTECCIÓN DE RIESGOS	PER	Ecoturismo, turismo vivencial (Caminatas, senderos ecológicos, campamento con carpa temporal, excursiones, avistamiento de flora y fauna)
TURISMO ECOLÓGICO ACTIVO	PETEA	Refugios, campamentos, hostales rústicos, hosterías con materiales propios de la zona, zonas de campamento, cabañas ecológicas, refugios de vida silvestre, Zoológicos.
TURISMO ECOLÓGICO PASIVO	PETEP	Ecoturismo, turismo vivencial (Caminatas, senderos ecológicos, campamento con carpa temporal, excursiones, avistamiento de flora y fauna)
RESTAURACIÓN ECOSISTÉMICA	PERE	Recolección de semillas de especies nativas, siembra de plantas de especies nativas, biocomercio con enfoque de género (artesanías, bebidas, medicinas, comestibles, etc con plantas nativas)
		Restauración con especies ornamentales para proyectos turísticos
		Siembra de especies forestales frutales

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

- **Uso de Aprovechamiento Extractivo. -** Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional. Por lo que para estas zonas solo se permitirán los siguientes usos:

Tabla 278 Usos específicos de aprovechamiento extractivo

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MINERÍA ARTESANAL (METÁLICA, NO METÁLICA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN)	AEMA	Exploración
		Explotación de materiales de construcción (áridos y pétreos)
PEQUEÑA MINERÍA	AEPM	Exploración y explotación simultanea - metálicos
		Exploración y explotación simultanea - no metálicos
		Exploración inicial con sondeos de prueba o reconocimiento
		Exploración inicial - metálicos y no metálicos
MEDIANA MINERÍA	AEMM	Explotación - metálicos y no metálicos
		Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
MINERÍA A GRAN ESCALA	AEMGE	Explotación - metálicos y no metálicos
		Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos

MINERÍA DE LIBRE APROVECHAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	AEMMC	Explotación de materiales de construcción
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS PARA MINERÍA	AEACM	Transporte por ductos de mineral, concentrados o relaves, fuera de concesiones mineras
		Construcción de relaveras fuera de concesiones mineras

Fuente: RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020
Elaboración: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

19.4.1. Usos de suelo asignados al Suelo Urbano del cantón

Más del 90% del territorio cantonal corresponde a suelo rural, por lo que los usos asignados a este suelo son mayoritariamente agropecuarios y de producción, mientras que para las cabeceras parroquiales se propone el uso residencial de baja densidad a fin de permitir el desarrollo de las actividades humanas. La cabecera cantonal, al tener una mayor dinámica comercial y por ser el centro administrativo se propone usos principalmente residenciales, comerciales y de administración.

19.4.1.1. Usos de suelo asignados a la Parroquia Alausí

Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Alausí se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 279. Existen dos usos generales: múltiple y residencial que se encuentran ilustrados en el Mapa 358.

Tabla 279 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Alausí

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
AL-01	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF,	SERV-17

					Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	
AL-02	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8 SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-17, SERV-18	NA
AL-03	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-6, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SEERV-17 IAI, IAR
AL-04	Suelo urbano de protección	Mitigación de riesgos	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SEERV-17 IAI, IAR
AL-05	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-06	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7,	COM-2, COM-5, COM-8	COM-6, SERV-8, SERV-17

				mediana densidad	SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	IAI, IAR
AL-07	Suelo urbano consolidado de protección patrimonial	Conservación patrimonial	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	Residencial de mediana densidad Comercio y servicios	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-08	Suelo urbano consolidado de protección de influencia patrimonial	Conservación patrimonial	Residencial	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-20	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-20
AL-09	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-10	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8,	COM-6, COM-9 IAI, IAR	SERV-17

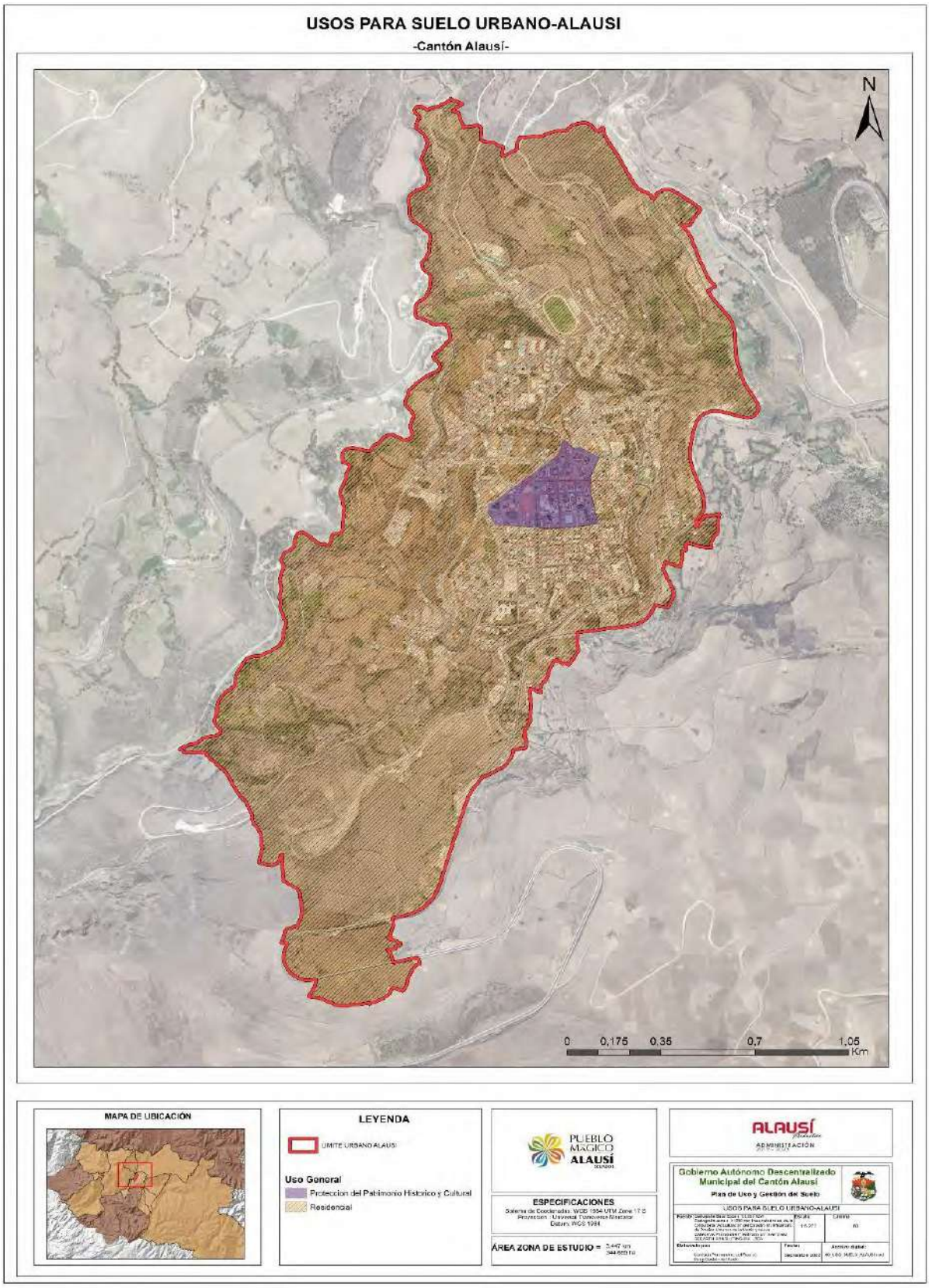
					SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	
AL-11	Suelo urbano consolidado	Sostenimiento	Residencial	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-12	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	SERV-17
AL-13	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	SERV-17

					Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM		
AL-14	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-6, COM-9 EES1, EES2 IAI, IAR AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-17, SERV-18	NA
AL-15	Suelo urbano de protección	Conservación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-16	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	SERV-17
AL-17	Suelo urbano consolidado	Consolidacion	Residencial	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, Industrial: IBI, IMI, IPP	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS

					Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16	SERV-20	SERV-20

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 358 Usos de suelo asignados a la cabecera Parroquial Alausí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.2. Usos de suelo asignados a la Parroquia Achupallas

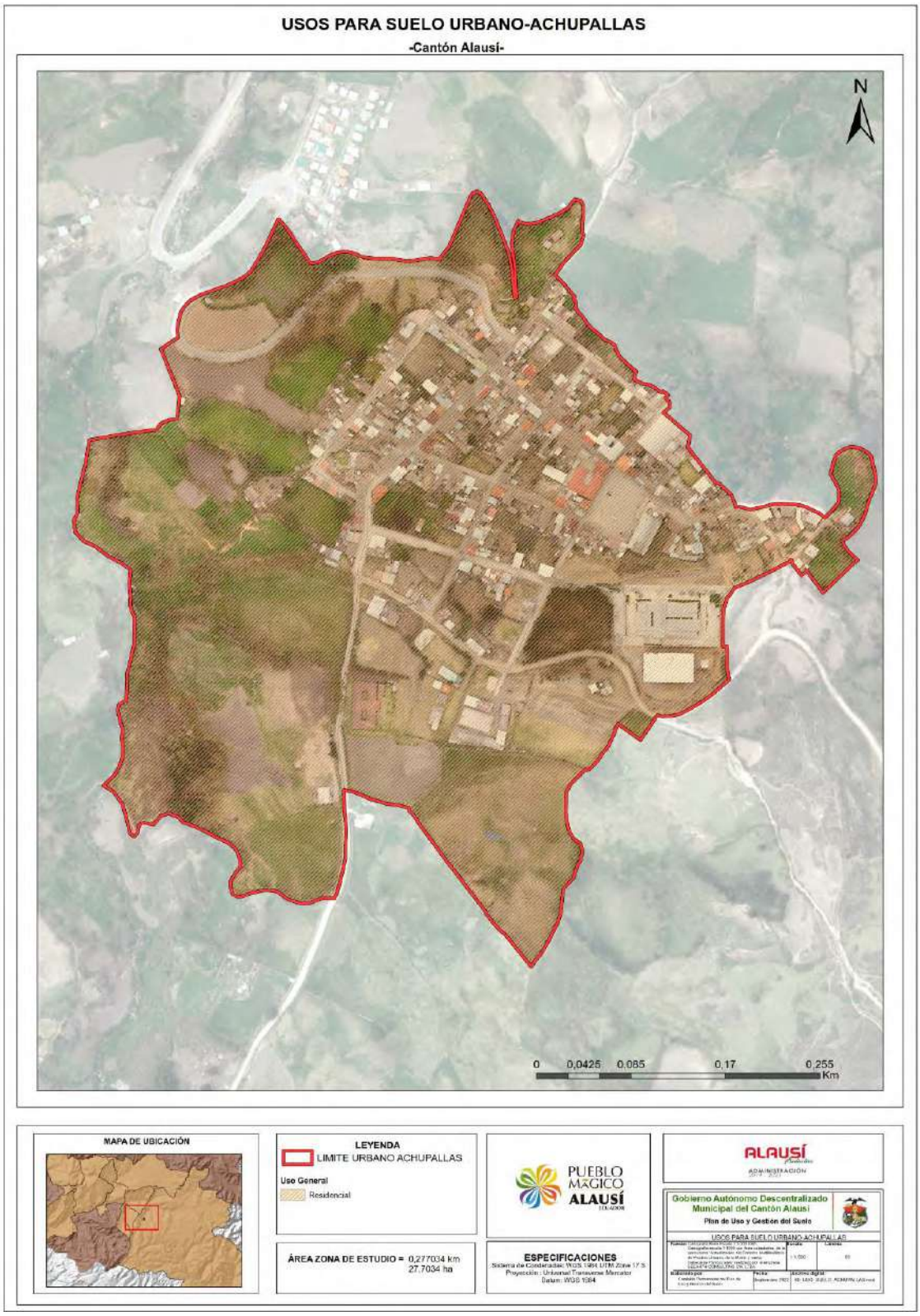
Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Achupallas se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 280***Tabla 279***. Existe un uso general residencial que se encuentra ilustrados en el Mapa 358.

Tabla 280 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Achupallas

PIT	Denominacion PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
AC-01-CP	Suelo urbano consolidado de protección arqueológica	Conservación arqueológica	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AC-02-CP	Suelo urbano no consolidado de protección arqueológica	Desarrollo y conservación arqueológica	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AC-03-CP	Suelo urbano no consolidado de proteccion arqueologica	Desarrollo y conservacion arqueologica	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 359 Usos de suelo Urbano asignados a la cabecera Parroquial Achupallas



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.3. Usos de suelo asignados a la Parroquia Guasuntos

Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Guasuntos se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 281. Existen dos usos generales: protección ecológica y residencial que se encuentran ilustrados en el Mapa 360.

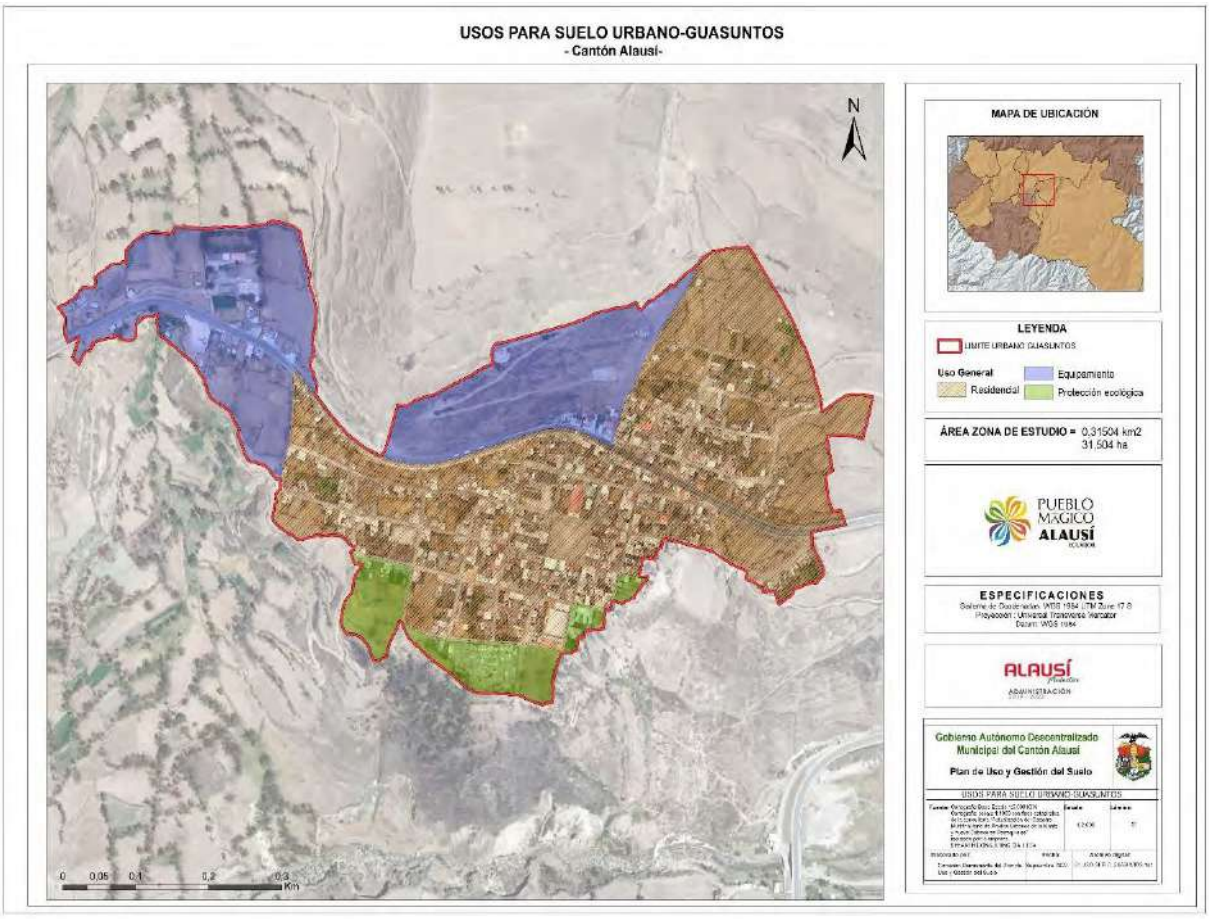
Tabla 281 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Guasuntos

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
GU-01-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Equipamiento	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
GU-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Equipamiento	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
GU-03-CP	Suelo urbano consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13,	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

					SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	SERV-18	
GU-04-CP	Suelo urbano de protección	Mitigación de riesgos	Protección ecológica	Protección de riesgos	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18 Residencial de baja densidad	COM-6, COM-7 SERV-8, SERV-17 IAI, IAR Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 360 Usos de suelo asignados a la cabecera Parroquial Guasuntos



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.4. Usos de suelo asignados a la Parroquia Huigra

Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Huigra se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 282. Existen un uso general residencial que se encuentra ilustrados en el Mapa 361.

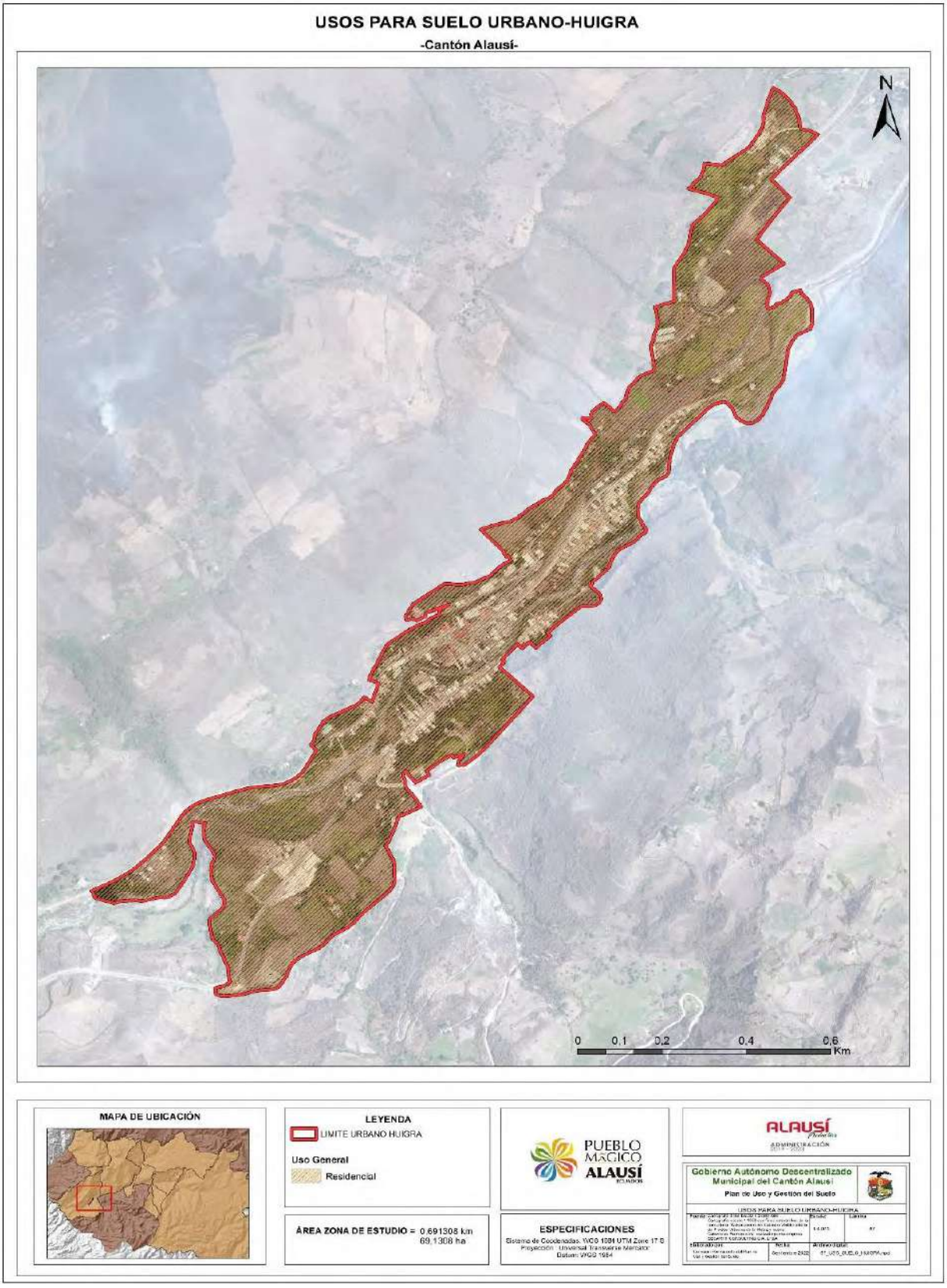
Tabla 282 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Huigra

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
HU-01-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
HU-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
HU-03-CP	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
HU-04-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4,	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2	COM-6, SERV-8, SERV-17

					SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	IAI, IAR

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 361 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Huigra



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.5. Usos de suelo asignados a la Parroquia Multitud

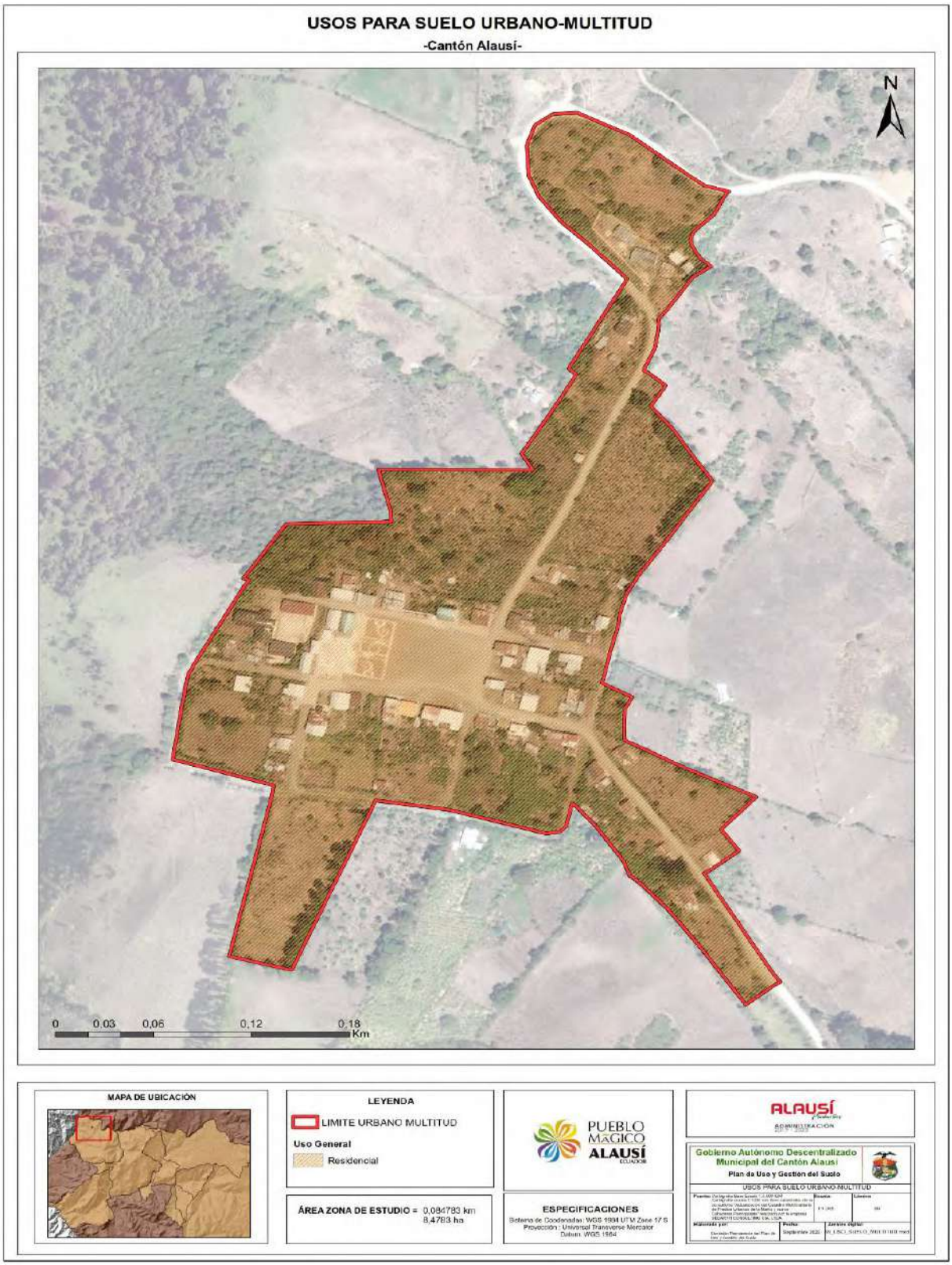
Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Multitud se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 283. Existen un uso general residencial que se encuentra ilustrados en el Mapa 362.

Tabla 283 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Multitud

PIT	Denominacion PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
MU-01-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 362 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Multitud



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.6. Usos de suelo asignados a la Parroquia Pistishí-Tolte

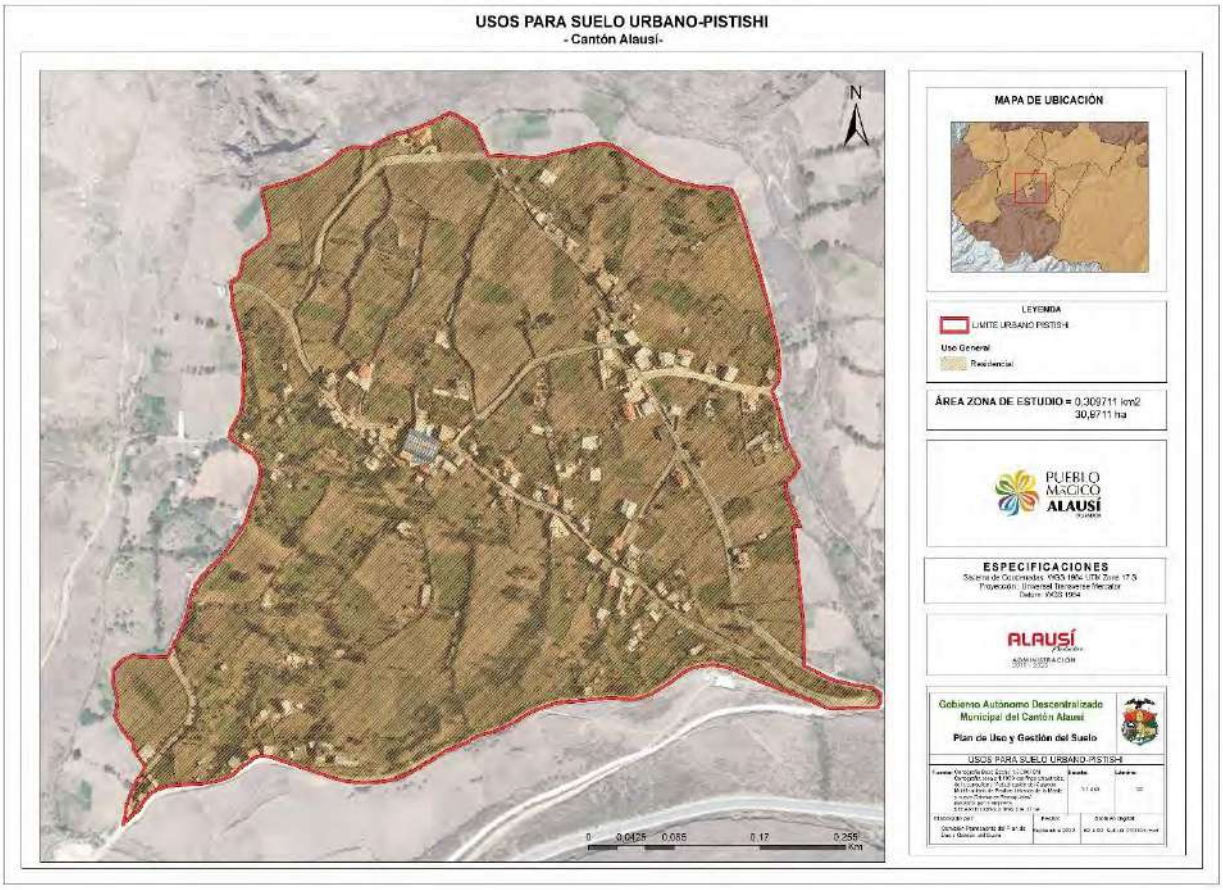
Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Pistishí se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 284. Existen un uso general residencial que se encuentra ilustrados en el Mapa 363.

Tabla 284 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Pistishí

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
PI-01-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 363 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Pistishí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.7. Usos de suelo asignados a la Parroquia Pumallacta

Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Pumallacta se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 285. Existen usos generales residenciales y de turismo ecológico activo que se encuentra ilustrados en el Mapa 364 .

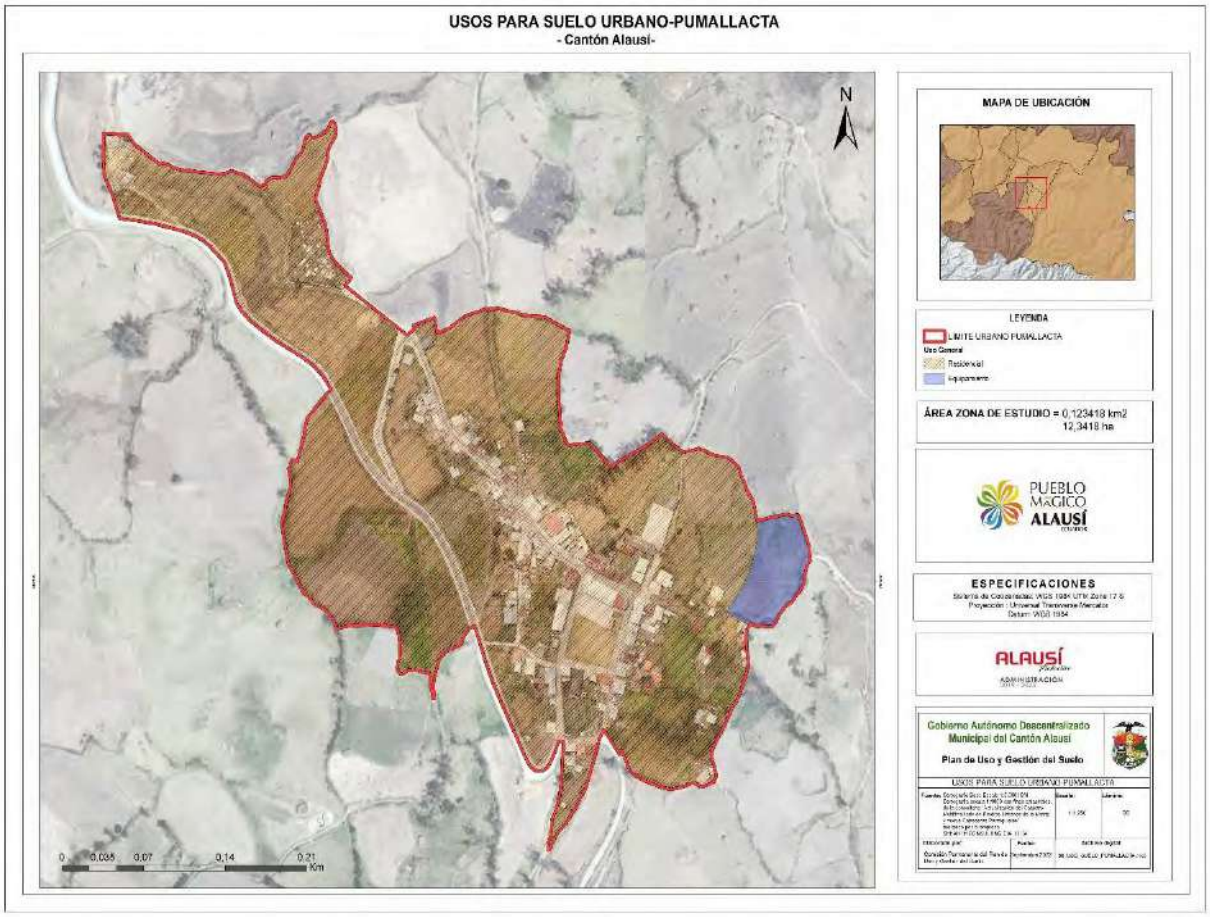
Tabla 285 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Pumallacta

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
PU-01-CP	Suelo urbano consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19
PU-02-CP	Suelo urbano de protección	Conservación	Equipamiento	PETEA	Protección: PETEA, PETEP, PERE Equipamiento: EIM	COM-1 ERD AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS	IAI, IAR
PU-03-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
PU-04-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13,	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

					SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	SERV-19	

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 364 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Pumallacta



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.8. Usos de suelo asignados a la Parroquia Sevilla

Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Alausí se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 286. Existen dos usos generales: múltiple y residencial que se encuentran ilustrados en el Mapa 365.

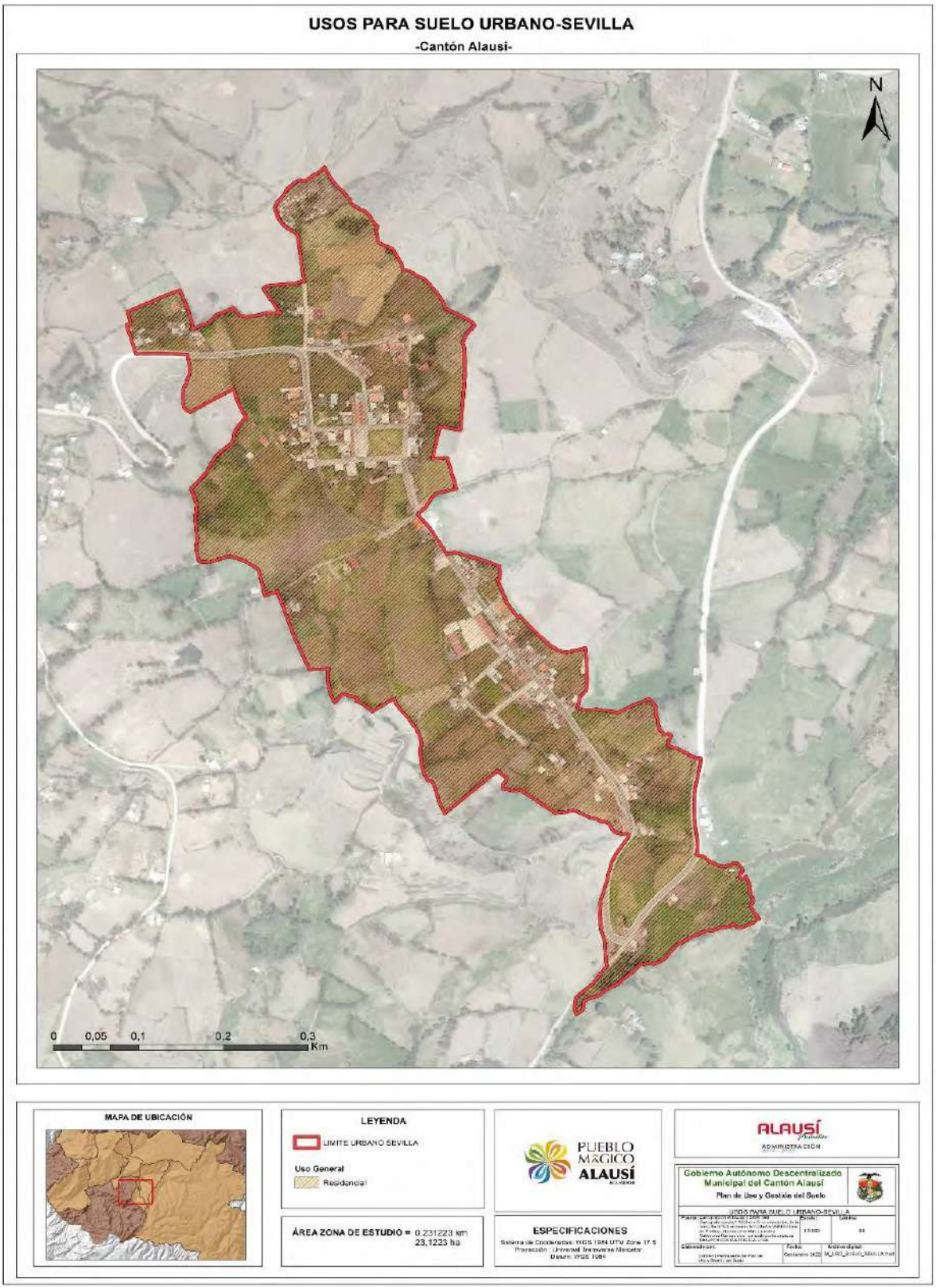
Tabla 286 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Sevilla

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
SE-01-CP	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9,	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

					SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	FPC, FPP, FPS SERV-18	
SE-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 365 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Sevilla



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.9. Usos de suelo asignados a la Parroquia Sibambe

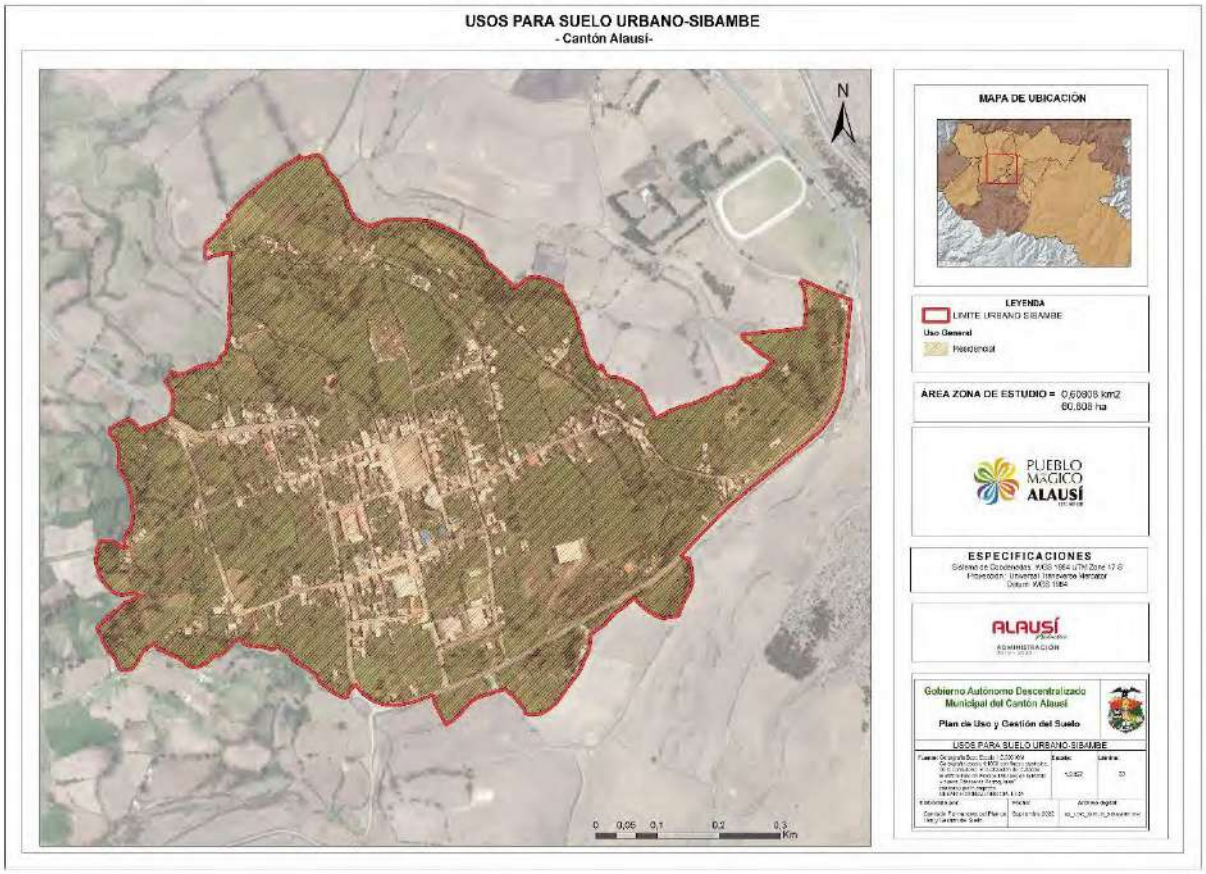
Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Sibambe se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 287. Existen un uso general residencial que se encuentra ilustrados en el Mapa 366.

Tabla 287 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Sibambe

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
SI-01-CP	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
SI-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 366 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Sibambe



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.1.10. Usos de suelo asignados a la Parroquia Tixan

Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo urbano en la parroquia Tixán se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 288. Existen usos general residenciales y de turismo ecológico activo que se encuentra ilustrados en el Mapa 367.

Tabla 288 Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Tixán

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
TI-01-CP	Suelo urbano consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4,	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2	COM-6, SERV-8, SERV-17

					SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	IAI, IAR
TI-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
TI-03-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
TI-04-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 367 Usos de suelo urbano asignados a la cabecera Parroquial Tixán

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

19.4.2. Usos de suelo asignados al Suelo Rural del cantón

Los usos de suelo asignados son: uso general, uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido. Los usos de suelo asignados para el suelo rural del cantón Alausí se encuentran explicados por polígono de intervención territorial en la Tabla 289. Existen usos general residenciales y de turismo ecológico activo que se encuentra ilustrados en el Mapa 368.

Tabla 289 Usos de suelo asignados en el suelo rural del cantón Alausí

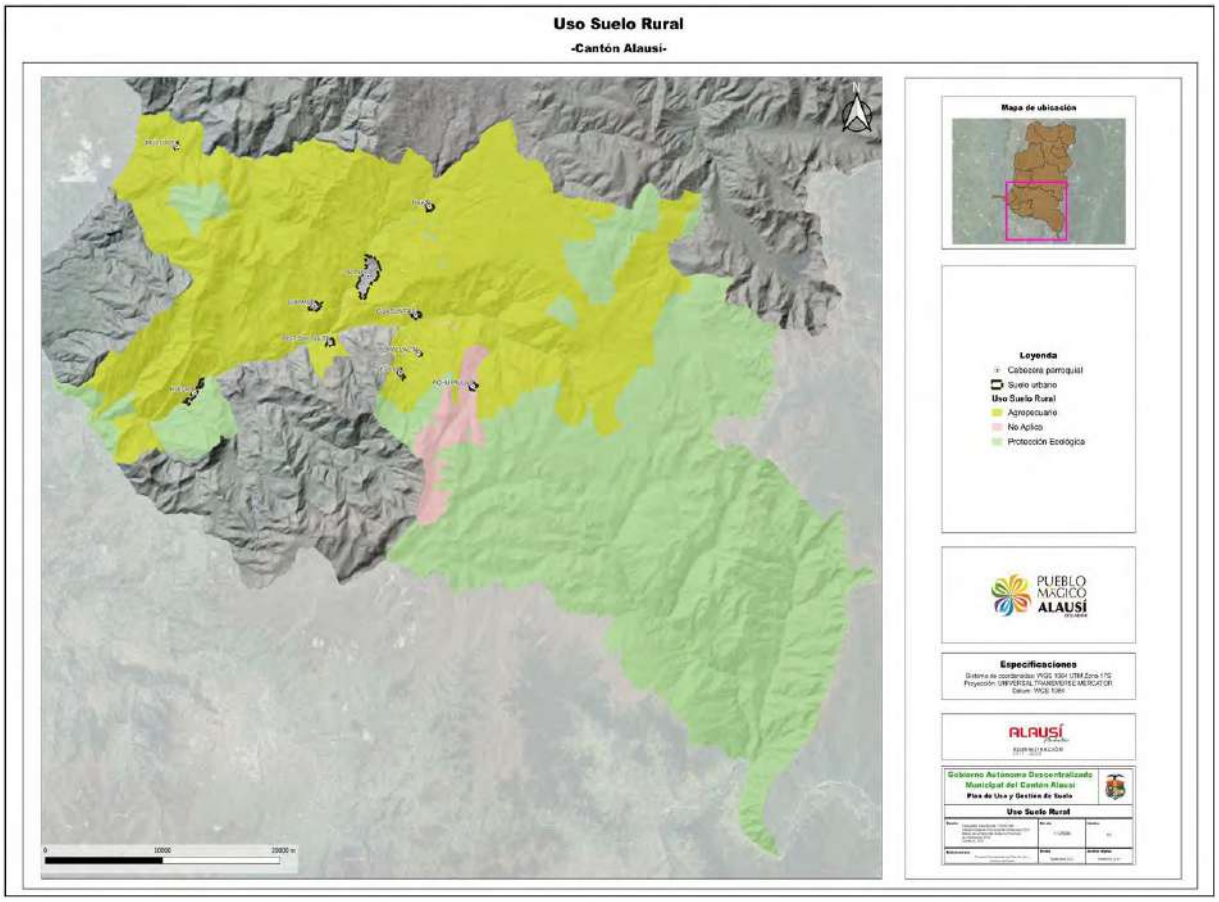
Denominación PIT	Tratamiento	Implantación	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
Suelo rural de protección arqueológica y/o paleontológica	Conservación arqueológica	Aislada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelo rural de protección arqueológica emergente	Conservación arqueológica emergente	Aislada	Protección Ecológica	PEE	PETEA, PETEP FPC, FPP, FPS EIM	RR COM-1 COM-3 SERV-5, SERV-13	IBI, IMI, IAI, IAR, IPP AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM COM-2, COM-4, COM-5, COM-6, COM7, COM-8 RU1, RU2 SERV-16, SERV-17, SERV-18 SERV-11, SERV-12, SERV-14, SERV-15, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-1, SERV-2, SER-4, SERV-6,
Suelo rural de protección ecológica	Conservación	Aislada	Protección Ecológica	PEE	PETEA PETEP FPC, FPP, FPS EIM	RR COM-1 COM-3 SERV-5, SERV-16	IBI, IMI, IAI, IAR, IPP AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM COM-2, COM-4, COM-5,

							COM-6, COM7, COM-8 SERV-1, SERV-2, SER-4, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-14, SERV-15, SERV-16, SERV-17, SERV-18 RU1, RU5
Suelo rural de producción agrícola 1	Promoción productiva	Aislada	Agropecuario	AGPC	AGAF, AGPA, AGSTA, AA FPC, FPP, FPS PEE, PETEA, PETEP, PERE, PER SERV-13 IPP COM-1 RR EIM	IBI, IMI COM-2, COM-3, COM-8, COM-9 SERV-5, SERV-7, SERV-16	COM-5, COM-6 SERV-17, SERV-18 IAI, IAR, AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM
Suelo rural de producción agrícola 2	Promoción productiva	Aislada	Agropecuario	AGPC	AGAF, AGPA, AGSTA, AA FPC, FPP, FPS PEE, PETEA, PETEP, PERE, PER SERV-13 IPP COM-1 RR EIM	IBI, IMI COM-2, COM-3, COM-8, COM-9 SERV-5, SERV-7, SERV-16	COM-5, COM-6 SERV-17, SERV-18 IAI, IAR, AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM
Suelo rural de producción agrícola 3	Promoción productiva	Aislada	Agropecuario	AGPC	AGAF, AGPA, AGSTA, AA FPC, FPP, FPS PEE, PETEA, PETEP, PERE, PER SERV-13 IPP COM-1 RR EIM	IBI, IMI COM-2, COM-3, COM-8, COM-9 SERV-5, SERV-7, SERV-16	COM-5, COM-6 SERV-17, SERV-18 IAI, IAR, AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM
Suelo rural de producción agrícola 4	Mitigación y recuperación productiva	Aislada	Agropecuario	AGPC	AGAF, AGPA, AGSTA, AA FPC, FPP, FPS PEE, PETEA, PETEP, PERE, PER SERV-13 IPP COM-1 RR EIM	IBI, IMI COM-2, COM-3, COM-8, COM-9 SERV-5, SERV-7, SERV-16	COM-5, COM-6 SERV-17, SERV-18 IAI, IAR, AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM

Suelo rural de protección de uso sostenible	Recuperación	Aislada	Protección Ecológica	PEE	PETEA PETEP FPC, FPP, FPS	RR COM-1 COM-3 SERV-5, SERV-17	IBI, IMI, IAI, IAR, IPP AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM COM-2, COM-4, COM-5, COM-6, COM7, COM-8 SERV-1, SERV-2, SER-4, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-14, SERV-15, SERV-16, SERV-17, SERV-18 RU1, RU6
Suelo rural de protección, susceptibilidad a movimientos de masa	Recuperación	Aislada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelo rural de protección de franjas hídricas	Conservación y recuperación	Aislada	Protección Ecológica	PEE	PETEA PETEP FPC, FPP, FPS EIM	RR COM-1 COM-3 SERV-5, SERV-15	IBI, IMI, IAI, IAR, IPP AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM COM-2, COM-4, COM-5, COM-6, COM7, COM-8 SERV-1, SERV-2, SER-4, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-14, SERV-15, SERV-16, SERV-17, SERV-18 RU1, RU4

Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 368 Usos de suelo rural asignados al cantón Alausí



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

20. Desarrollo de Proyectos

De acuerdo al modelo planteado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Alausí vigente se plantearon siete objetivos estratégicos de desarrollo enmarcados por políticas y generando metas, indicadores, programas y proyectos integrales y para lograr un correcto desarrollo territorial.

Tabla 290 Objetivos Estratégicos

COMPONENTE	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
BIOFÍSICO	**OBJETIVO 1.** CONTRIBUIR A LA SOSTENIBILIDAD DE LOS RECURSOS NATURALES Y A LA REDUCCIÓN DE LOS RIESGOS Y DESASTRES CON ÉNFASIS EN LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.
SOCIO CULTURAL	**OBJETIVO 2.** PROMOVER EL DESARROLLO HUMANO DE LA POBLACIÓN MEDIANTE EL FORTALECIMIENTO

	Y ACCESO A ESPACIOS CULTURALES Y DE RECREACIÓN, EL USO DE ESPACIOS PÚBLICOS INTEGRADORES Y LOS SERVICIOS SOCIALES, CON ÉNFASIS EN LOS GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA.
ECONÓMICO PRODUCTIVO	**OBJETIVO 3.** IMPULSAR EL CRECIMIENTO ECONÓMICO LOCAL, A TRAVÉS DE UN DESARROLLO ENDÓGENO, CON ÉNFASIS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE VALOR AGREGADO, COMERCIALIZACIÓN Y TURISMO.
ASENTAMIENTOS HUMANOS, MOVILIDAD, ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES	**OBJETIVO 4.** GARANTIZAR LA PROVISIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTOS SEGUROS Y DE CALIDAD CON ÉNFASIS EN EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN
	OBJETIVO 5. CONTRIBUIR EN LA GESTIÓN Y EL MEJORAMIENTO DE LA CONECTIVIDAD, LA ACCESIBILIDAD AL TRANSPORTE Y LA MOVILIDAD DE LA POBLACIÓN CON ÉNFASIS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS Y SERVICIOS DE CALIDAD
POLÍTICO INSTITUCIONAL	**OBJETIVO 6.** FORTALECER EL SISTEMA DEMOCRÁTICO, GARANTIZANDO EL DERECHO PLENO A LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y EL CONTROL SOCIAL, EN EL CICLO DE LA FORMULACIÓN DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS LOCALES.
	OBJETIVO 7. FORTALECER LA INSTITUCIONALIDAD PARA LA ENTREGA DE SERVICIOS, CON CALIDAD Y CALIDEZ, A LA POBLACIÓN, EN EL MARCO DEL DESARROLLO INTEGRAL TERRITORIAL

Dentro de las políticas y visión del GADMCA se han trazado necesidades para el desarrollo de proyectos específicos, los mismos que fueron propuestos, debatidos y aprobados mediante mesas técnicas entre las partes.

20.1. Casa de Acogida y Centro de Protección

La Casa de Acogida y Centro de protección busca implementar un centro que se dedique al cuidado de los hijos e hijas de las madres privadas de la libertad y personas en condición de calle, para que sea una herramienta para la mitigación de la violencia de género contra la niñez y la adolescencia. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico

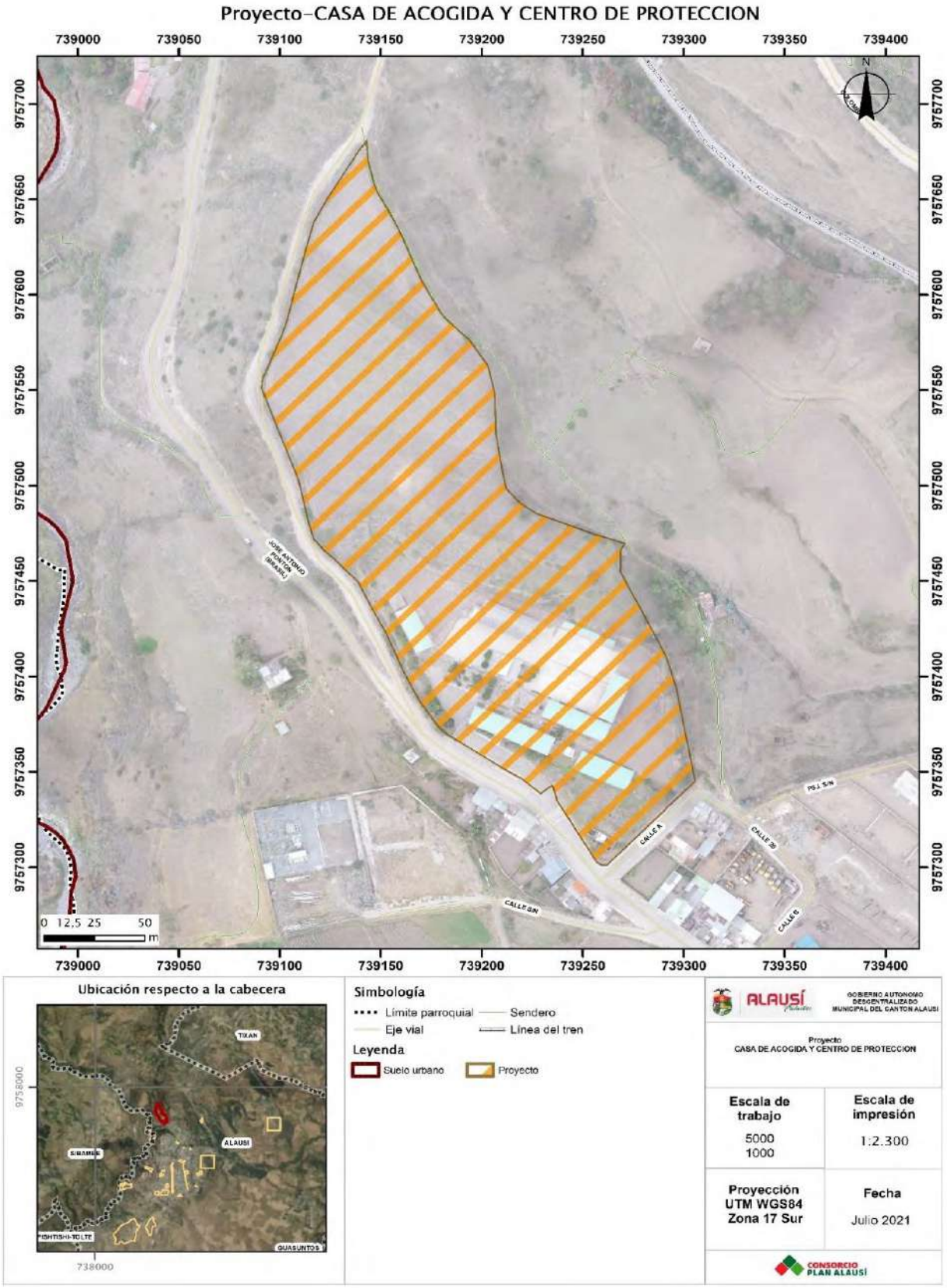
2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de asistencia social. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 291 Matriz descriptiva del proyecto Casa de Acogida y Centro de Protección

Casa de acogida y centro de protección	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 739.134,83 Norte: 9'757.550,94
Objetivo	Implementar un centro que se dedique al cuidado de los hijos e hijas de las madres privadas de la libertad y personas en condición de calle, para que sea una herramienta para la mitigación de la violencia de género contra la niñez y la adolescencia.
Descripción	La violencia sexual e intrafamiliar hacia niños, niñas, adolescentes y mujeres es una problemática que se convierte en un gran esfuerzo para las organizaciones y movimientos de la sociedad que buscan mitigar la violencia de género. El crear establecimiento que ayude con esta causa, permitiría al cantón dar un paso adelante en temas de igualdad de género, además mitigación de la violencia para todas las edades antes mencionadas.
Organismos participantes	GADMCA, MINISTERIO DEL INTERIOR
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND - Objetivo 1**: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 1: Fin de la pobreza (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 10: Reducción de las desigualdades (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 369 Proyecto Casa de Acogida y Centro de protección



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.2. Vivero Municipal

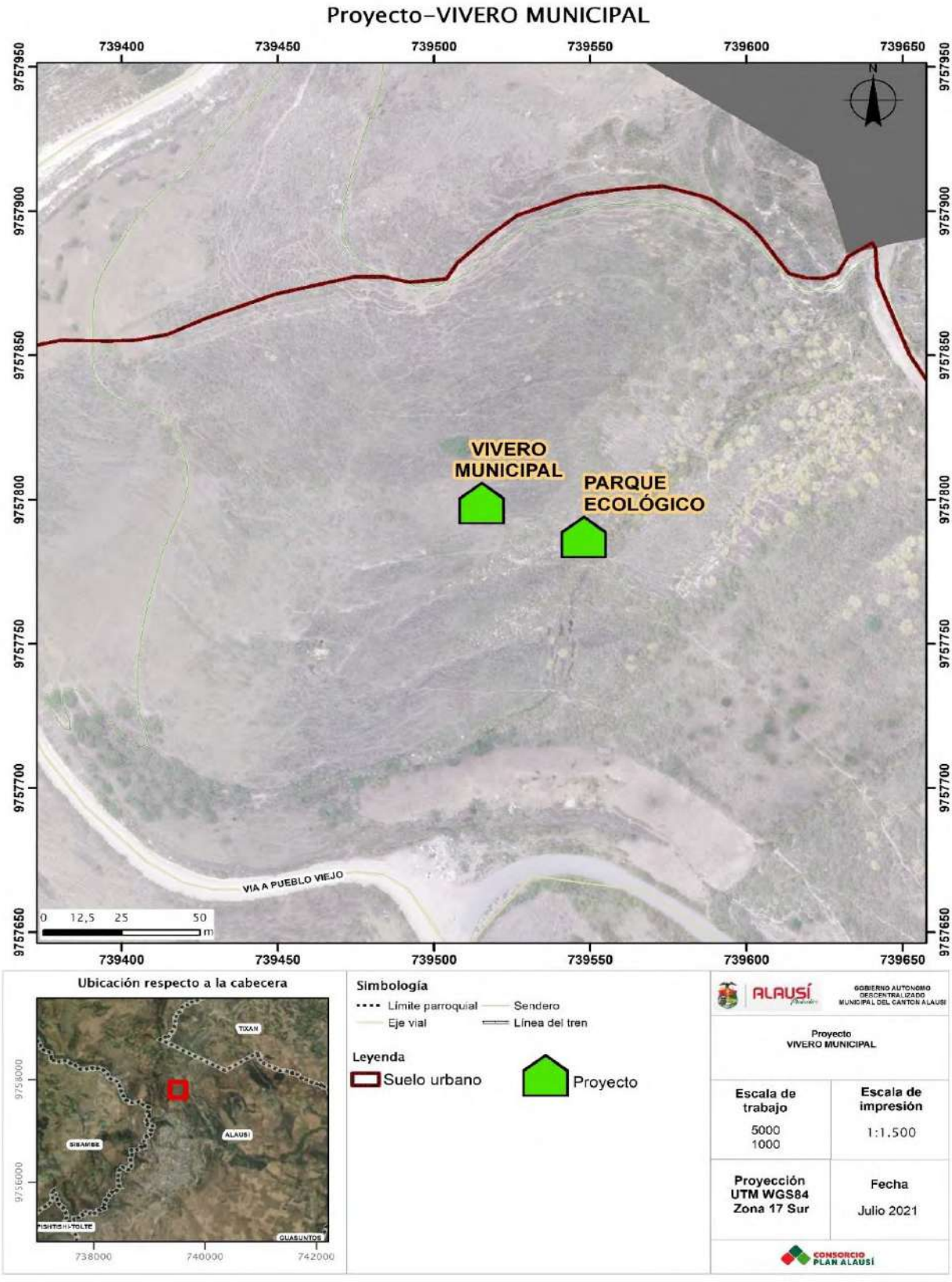
El Vivero Municipal Implementar un vivero que permita la producción de ejemplares vegetales, priorizando la vegetación autóctona o que requieran poco mantenimiento a largo plazo del cantón mediante la utilización de diferentes métodos y recursos propios del GADMCA. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 3: “Impulsar el crecimiento económico local, a través de un desarrollo endógeno, con énfasis en la implementación de valor agregado, la comercialización y el turismo” y se enmarca en el programa de Fortalecimiento de las cadenas productivas. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 292 Matriz descriptiva del proyecto Vivero Municipal

Vivero municipal	
Ubicación	Cabecera parroquial Alausí Este: 739490 Norte: 9757776
Objetivo	Implementar un vivero que permita la producción de ejemplares vegetales, priorizando la vegetación autóctona o que requieran poco mantenimiento a largo plazo del cantón mediante la utilización de diferentes métodos y recursos propios del GADMCA.
Descripción	El vivero municipal juega un rol importante en la urbe no solo en el cuidado y crianza de ejemplares vegetales, también provee una ayuda en la creación de programas de educación ambiental que pueden ser ofrecidos por el GAD incluyendo programas y talleres relacionas a las plantas.
Organismos participantes	GADMCA, MAAR, MAG, AGROCALIDAD
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida - Objetivo 3**: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones (Senplades, 2017).
	ODS- Objetivo 13: Acción por el clima. Adoptar medidas emergentes para luchar contra el cambio climático, a través de preservación de los ecosistemas (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 370 Proyecto Vivero Municipal



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.3. Rehabilitación del Parque 13 de Noviembre, Parque de La Madre

La Rehabilitación del Parque 13 de noviembre y parque de la Madre busca reactivar espacios públicos usados como una estrategia para la recuperación ambiental de Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de espacios públicos. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 293 Matriz descriptiva del proyecto Parque 13 de Noviembre, Parque de La Madre

Rehabilitación del parque 13 de Noviembre, parque de la Madre	
Ubicación	➢ Parque 13 de noviembre: Este: 739562 Norte: 9756585 ➢ Parque de la Madre Este: 739262 Norte: 9755978
Objetivo	Rehabilitar el parque 13 de noviembre y parque de la Madre, como una estrategia para la recuperación ambiental de Alausí.
Descripción	El deterioro de los espacios públicos como parques y plazas es el resultado de una planificación ineficiente, por lo que regenerar los espacios naturales favorece el acceso a los ciudadanos para interactuar con la naturaleza.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida - Objetivo 3**: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones (Senplades, 2017).
	ODS- Objetivo 13: Acción por el clima. Adoptar medidas emergentes para luchar contra el cambio climático, a través de preservación de los ecosistemas (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 371 Proyecto Rehabilitación del Parque 13 de Noviembre

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 372 Proyecto Rehabilitación Parque de la Madre

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.4. Regeneración De La Plaza Jesús Camañero

La Regeneración de la Plaza Jesús Camañero busca mejorar el equipamiento público para proporcionar una mejor calidad de vida al pueblo Alauseño. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de espacios públicos. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 294 Matriz descriptiva del proyecto

Regeneración de la Plaza Jesús Camañero	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 739.299,02 Norte: 9'756.116,82
Objetivo	Mejorar el equipamiento público para proporcionar una mejor calidad de vida al pueblo Alauseño mediante la "Regeneración de la Plaza Jesús Camañero".
Descripción	La Regeneración como proceso de intervención ha logrado que muchas ciudades mejoren las cualidades urbanas. Este proceso de ordenación es capaz de genera cambios en un espacio público, por tal razón la estrategia de la regeneración urbana en este proyecto se plantea para dar solución al problema que enfrenta la Plaza Jesús Camañero por la ausencia de una intervención; la plaza se regenerará en base al contexto social, cultural, recreativo y comercial, para entregar a la ciudad y a sus pobladores un espacio público abierto regenerado.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	2'217.096,75 USD

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 373 Proyecto Regeneración de la Plaza Jesús Camañero

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.5. Centro del Adulto Mayor (Centro Gerontológico)

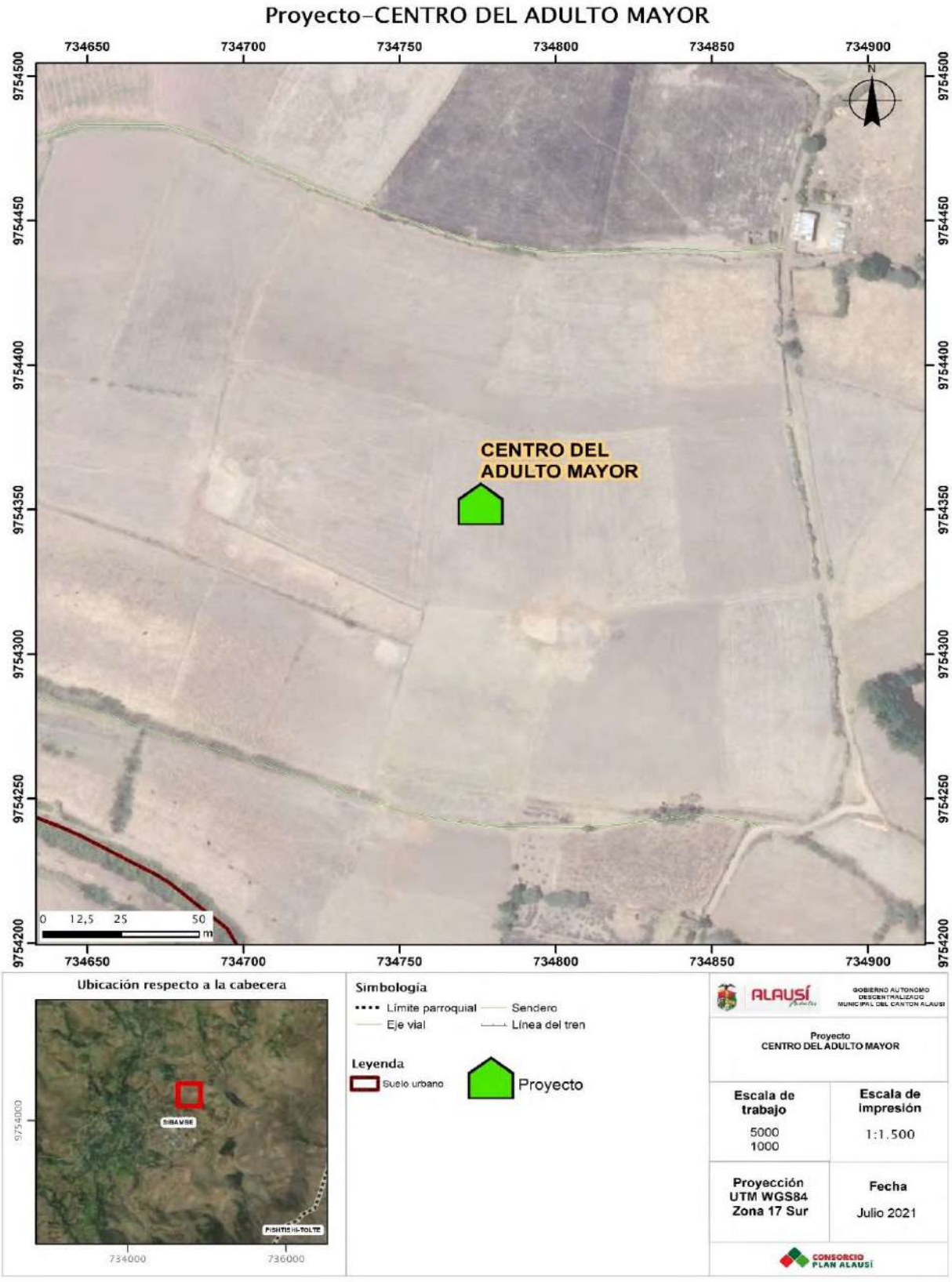
El Centro del Adulto Mayor – Centro Gerontológico busca fortalecer el sistema de inclusión y equidad social, mediante la implementación de un Centro de Atención Integral para personas adultas mayores, donde se provea atención gerontológico residencial y atención diurna que garantice la protección y atención integral y especializada para la población adulta mayor del cantón Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de asistencia social. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 295 Matriz descriptiva del proyecto Centro del Adulto Mayor

Implementación de un centro de atención integral para personas adultas mayores, en la parroquia Sibambe, cantón Alausí	
Ubicación	Cabecera cantonal de Sibambe Este: 734.776 Norte: 9'754.352
Objetivo	Fortalecer el sistema de inclusión y equidad social, mediante la implementación de un Centro de Atención Integral para personas adultas mayores, donde se provea atención gerontológico residencial y atención diurna que garantice la protección y atención integral y especializada para la población adulta mayor del cantón Alausí.
Descripción	Mediante este proyecto se prestará incondicional y especializada protección a personas que se encuentren en condiciones de doble vulnerabilidad, el GADMCA, constituido como un agente de cambio para el cantón, tiene la responsabilidad y obligatoriedad social, de proporcionar todas las facilidades para el desarrollo y crecimiento de la sociedad dentro de sus competencias.
Organismos participantes	GADMC-A, MIES, MSP
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 1:** Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas (Senplades, 2017).
	ODS- Objetivo 3: Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	200.000,00 USD

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 374 Proyecto Centro Gerontológico



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.6. Rehabilitación del Hospital Civil de Alausí

La Rehabilitación del Hospital Civil busca mejorar la atención y servicios que presta el hospital a la población del Cantón Alausí, para renovar la imagen urbana, además de la conservación del patrimonio de la cabecera parroquial de Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 5: *"*Contribuir en la gestión y el mejoramiento de la conectividad, la accesibilidad al transporte y la movilidad de la población con énfasis en la implementación de energías alternativas y servicios de calidad*"* y se enmarca en el programa de Salud Pública. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 296 Matriz descriptiva del proyecto Rehabilitación del Hospital Civil de Alausí

Rehabilitación del Hospital Civil de Alausí	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 739.262 Norte: 9'755.978
Objetivo	Mejorar la atención y servicios que presta el hospital a la población del Cantón Alausí, para renovar la imagen urbana, además de la conservación del patrimonio de la cabecera parroquial de Alausí.
Descripción	El Hospital Civil de Alausí constituye un ícono de la arquitectura patrimonial de Ecuador; llego a ser considerado como Hospital Regional, donde cubría a la mayor población del sur de la provincia de Chimborazo e inclusive parte de la provincia del Guayas, por esa razón, mantenerlo con sus características arquitectónicas originales permitiría admirar una reliquia patrimonial por más tiempo, además de mejorar la atención y los servicios de los pobladores del cantón.
Organismos participantes	GADMCA, MSP
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 1:** Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 3: Salud y bienestar (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio
Ficha B1-1 De registro emergente	Código de Bienes Inmuebles 401-164-04-240

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 375 Rehabilitación del Hospital Civil de Alausí

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.7. Complejo Municipal

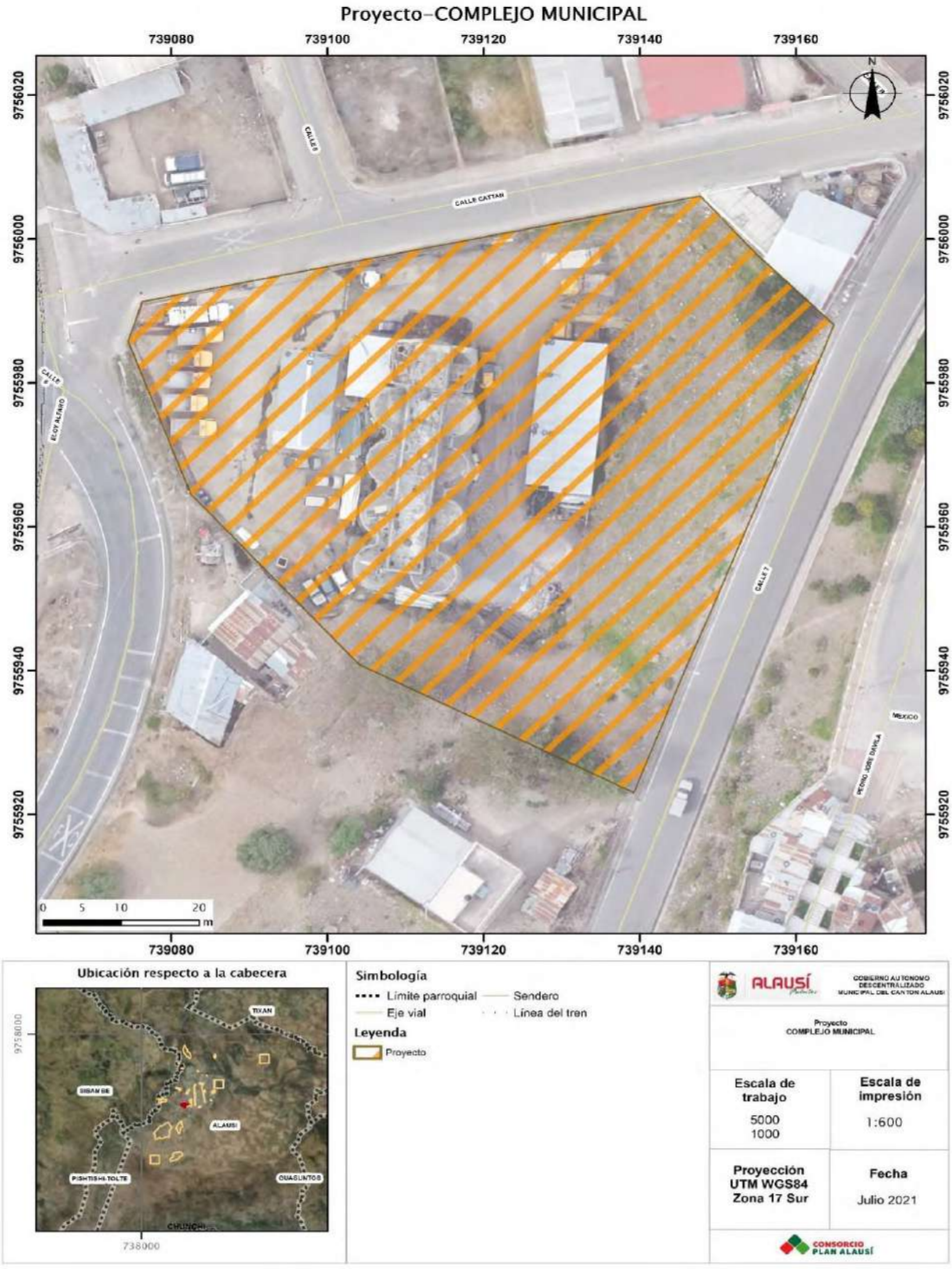
El Complejo Municipal busca crear el diseño del proyecto y planificación del "Complejo Municipal GADMCA" para brindar mejor atención a la ciudadanía del cantón Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 7: "*Fortalecer la institucionalidad para la entrega de servicios, con calidad y calidez, a la población, en el marco del desarrollo integral territorial"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento institucional. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 297 Matriz descriptiva del proyecto Complejo Municipal

Complejo Municipal	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 739.146,07 Norte: 9'755.975
Objetivo	Crear el diseño del proyecto y planificación del "Complejo Municipal GADMCA" para brindar mejor atención a la ciudadanía del cantón Alausí.
Descripción	En la actualidad, la infraestructura donde se encuentra el GADMCA no solventa las necesidades de las comunidades debido al crecimiento poblacional que está teniendo, además, que las sociedades están en constantes cambios en el desarrollo urbano y la demanda de su infraestructura y equipamiento crece día con día.
Organismos participantes	GADMCA, ANT
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	2'217.096,75 USD

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 376 Proyecto Complejo Municipal



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.8. Plaza para Ferias de Comercio

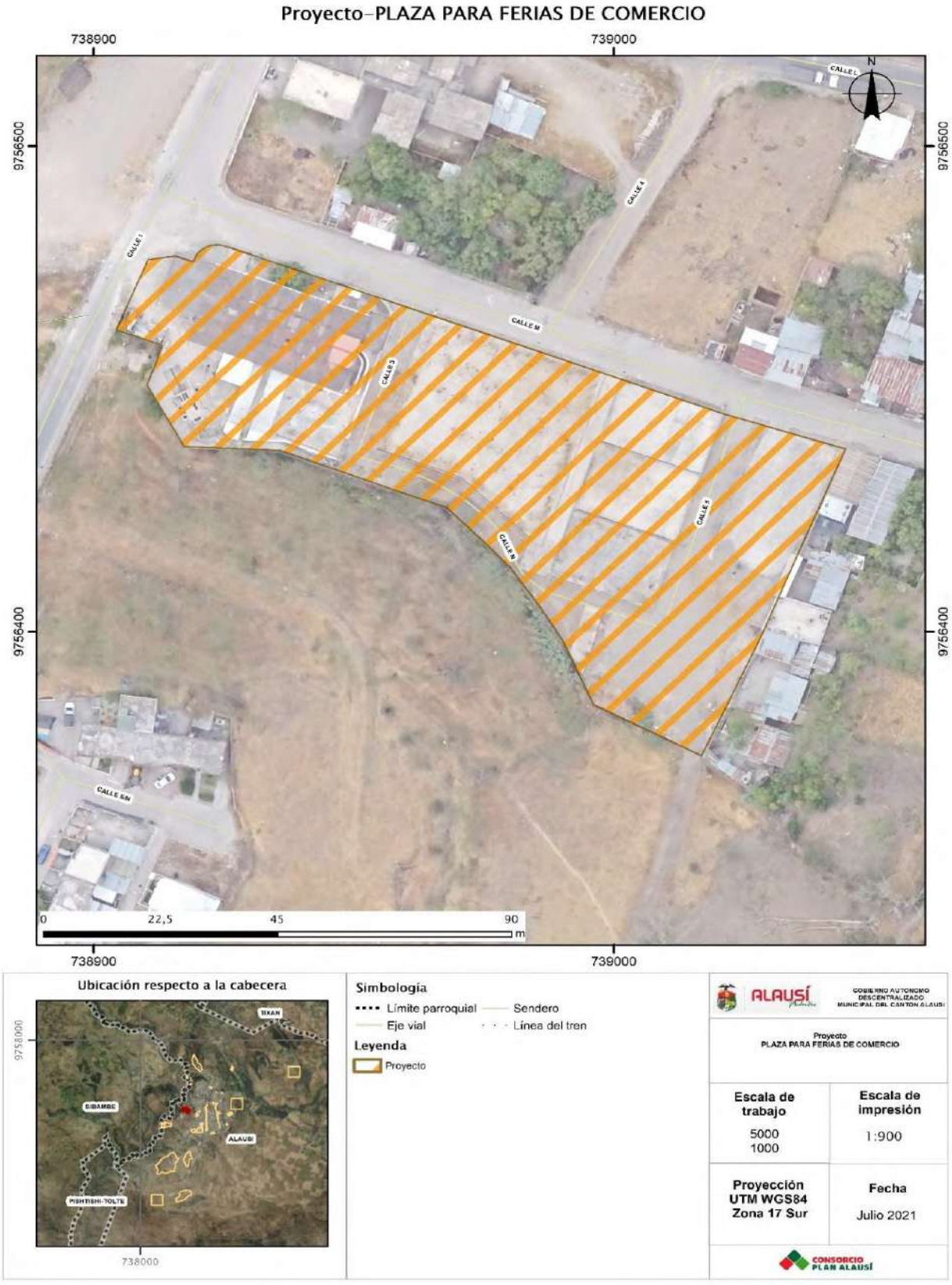
La Plaza para Ferias de Comercio busca crear espacios para el fortalecimiento económico productivo de los habitantes de Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 3: "*Impulsar el crecimiento económico local, a través de un desarrollo endógeno, con énfasis en la implementación de valor agregado, la comercialización y el turismo"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de la infraestructura productiva. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 298 Matriz descriptiva del proyecto Plaza de ferias de comercio

Plaza para ferias de comercio	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 738.986 Norte: 9'756.431
Objetivo	Elaborar la Ficha Ambiental de la Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto Mercado Mayorista de la ciudad de Alausí, que permita plantear una solución a fin de que la construcción, operación y mantenimiento del proyecto sea armónico con el entorno en el cual se encuentra.
Descripción	Con el presente proyecto los comerciantes del cantón Alausí, dispondrán una infraestructura adecuada y más aún podrán protegerse de las condiciones climatológicas a las que están expuestas en la actualidad. De esta infraestructura las aguas servidas serán acopladas al sistema de alcantarillado de la ciudad de Alausí, mismo que se encuentra cerca de la planta de tratamiento final.
Organismos participantes	GADMCA, MAG, AGROCALIDAD
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 377 Proyecto Plaza para Ferias de Comercio



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.9. Planta de Adoquines

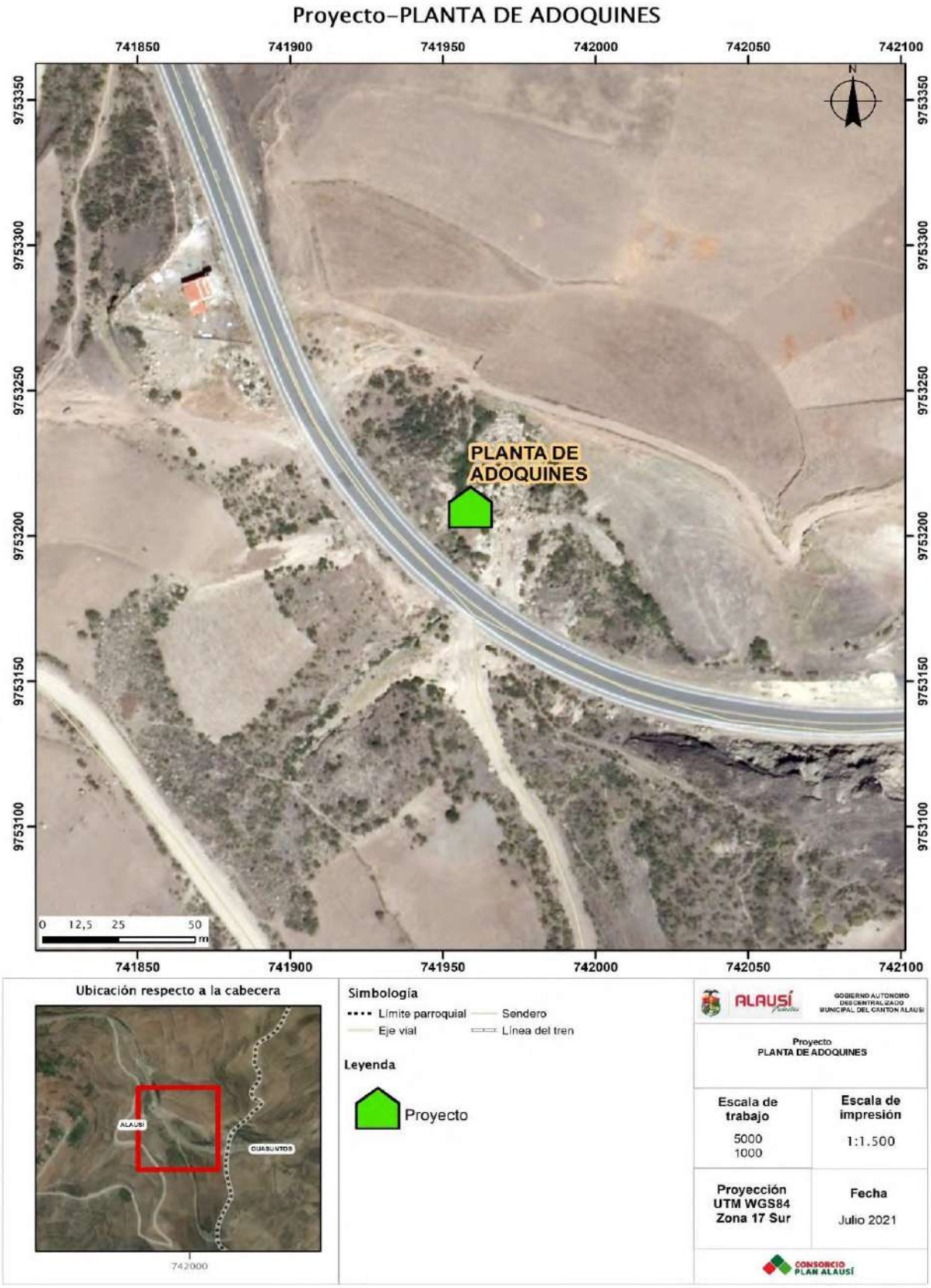
La Planta de Adoquines busca implementar una planta de adoquines en la comunidad de Nizag, parroquia Alausí, para tener un centro de distribución directa de este tipo de pavimento articular. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 5: *"*Contribuir en la gestión y el mejoramiento de la conectividad, la accesibilidad al transporte y la movilidad de la población con énfasis en la implementación de energías alternativas y servicios de calidad*"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de la conectividad urbana y rural. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 299 Matriz descriptiva del proyecto Planta de adoquines

Planta de adoquines	
Ubicación	Parroquia Alausí Este: 738.986 Norte: 9'756.431
Objetivo	Implementar una planta de adoquines en la comunidad de Nizag, parroquia Alausí, para tener un centro de distribución directa de esta materia prima.
Descripción	Una planta de adoquines presta muchas oportunidades de crecimiento urbano, desde el punto de vista de equipamientos, para la parroquia Alausí, también abre la oportunidad de generar nuevos empleos. Permite tener la disponibilidad de la materia prima, una comercialización directa con el usuario que evitaría el incremento de precios, entre otras ventajas.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 5:** Impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sostenible de manera redistributiva y solidaria (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 8: Trabajo decente y crecimiento económico (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 9: Industria innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 378 Proyecto Planta de Adoquines



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.10. Centro de Faenamiento

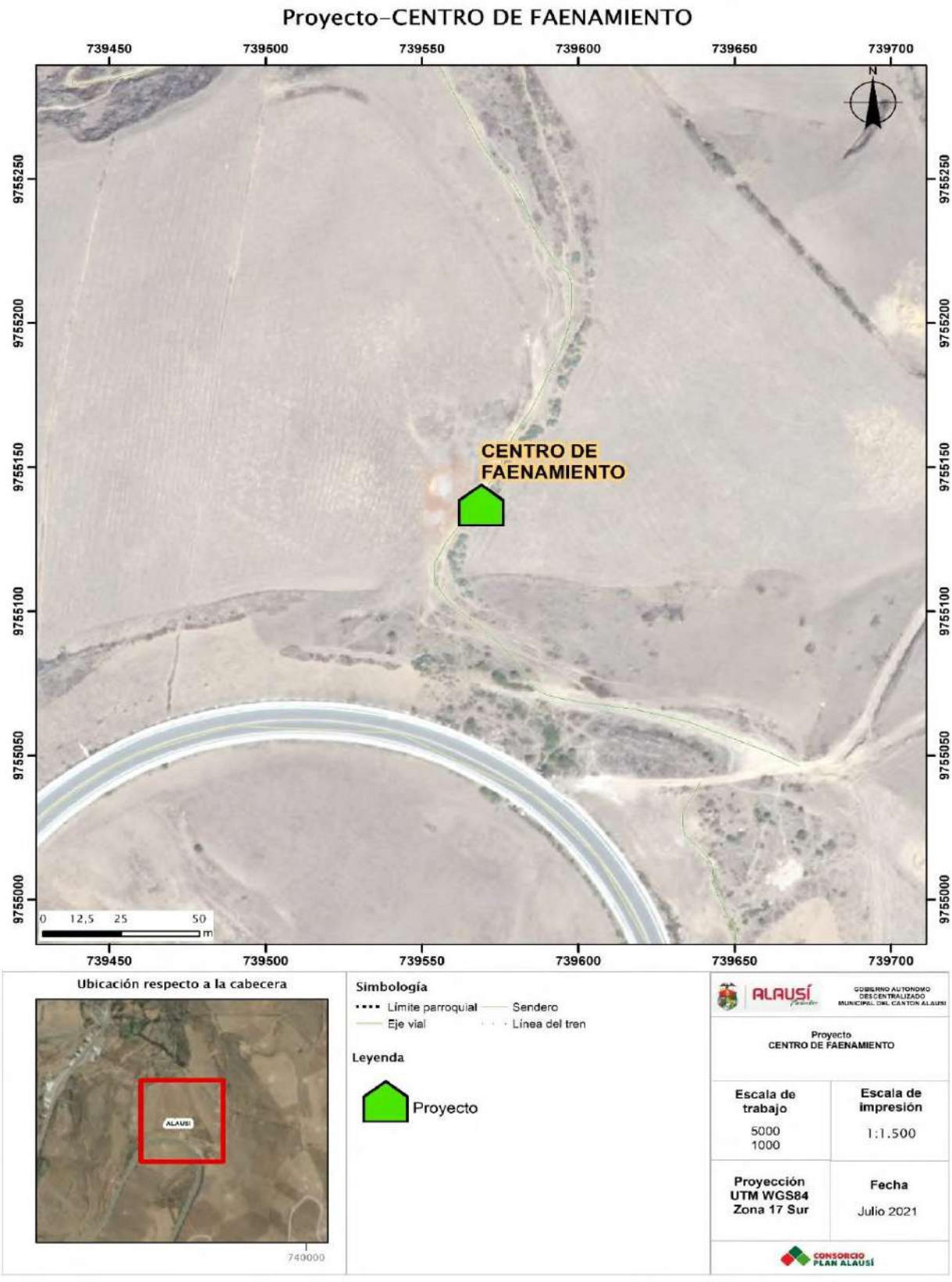
El Centro de Faenamiento (Camal) busca brindar el servicio de faenamiento obligatorio de animales de abasto (bovinos, ovinos, caprinos y porcinos) destinados para el consumo humano conforme dispone la Normativa y Marco Regulatorio vigente, orientado a salvaguardar la salud pública de la población. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 3: "*Impulsar el crecimiento económico local, a través de un desarrollo endógeno, con énfasis en la implementación de valor agregado, la comercialización y el turismo"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de la infraestructura productiva. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 300 Matriz descriptiva del proyecto Centro de Faenamiento

Centro de faenamiento y planta procesadora de subproductos del cantón Alausí	
Ubicación	Parroquia Alausí Este: 738.949 Norte: 9'756.476
Objetivo	Alcanzar a brindar el servicio de Faenamiento Obligatorio de animales de abasto (bovinos, ovinos, caprinos y porcinos) destinados para el consumo humano conforme dispone la Normativa y Marco Regulatorio vigente, orientado a salvaguardar la salud pública de la población.
Descripción	Al haber cumplido su ciclo de vida útil el Camal, el GAD Municipal de Alausí se ve en la necesidad de renovar la Infraestructura y consecuentemente aumentar su actual capacidad; ya que, sumado a lo ya indicado, con el crecimiento poblacional de la ciudad se incrementó de manera gradual el número de usuarios de este servicio, a esta situación, se suma la inexistencia de sistemas de tratamiento y descarga de aguas residuales producto de los procesos propios del Camal.
Organismos participantes	GADMCA, MAAE, MAG, AGROCALIDAD
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 5:** Impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sostenible de manera redistributiva y solidaria (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 8: Trabajo decente y crecimiento económico (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 9: Industria innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	2'608.902,74 USD

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 379 Proyecto Centro de Faenamiento



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.11. Contenedores de Basura Soterrados

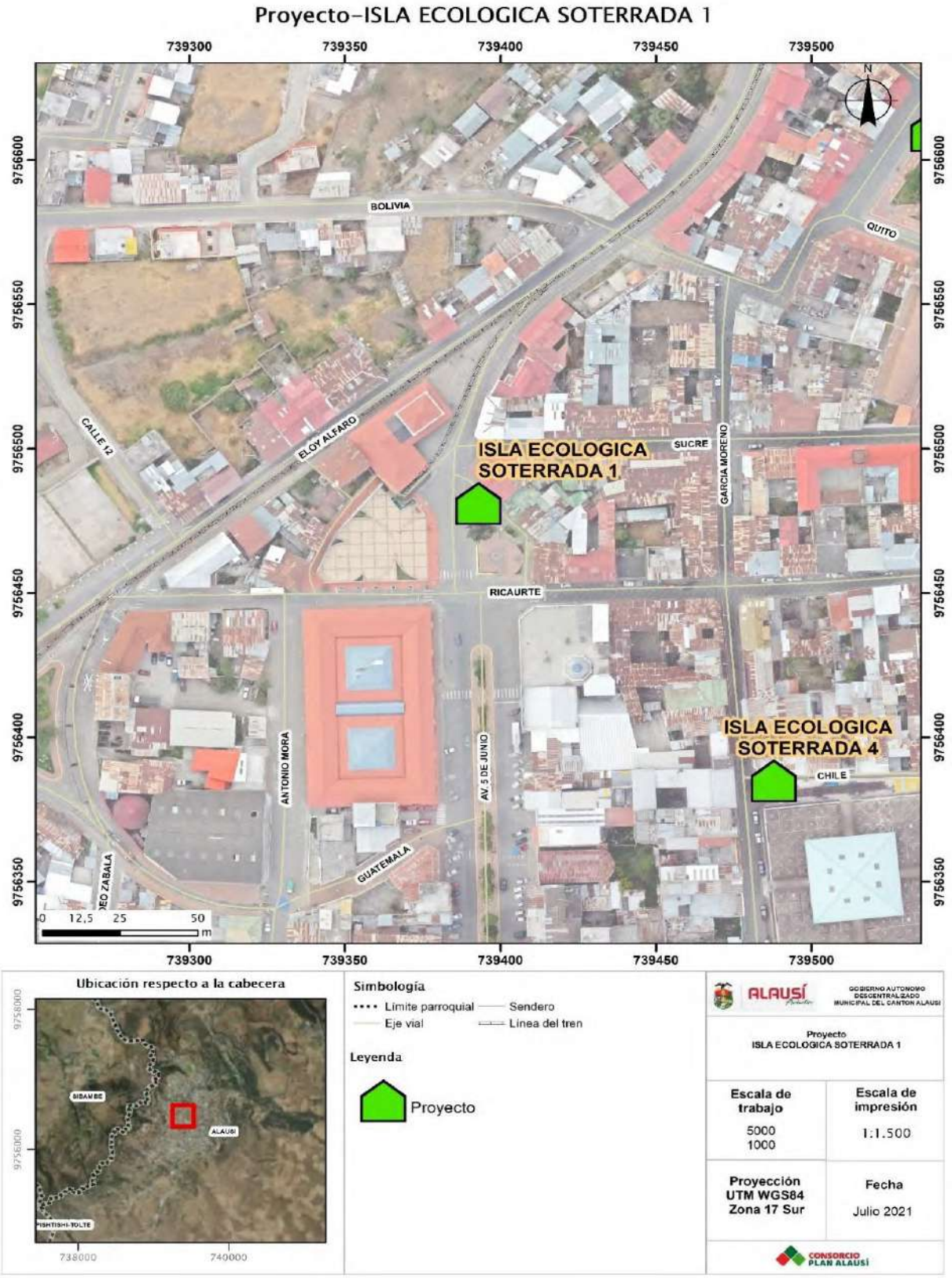
Los Contenedores Soterrados busca mejorar la gestión de los residuos sólidos de la ciudad Alausí a través de la implementación de las islas ecológicas soterradas ubicadas en puntos estratégicos, con el fin de mitigar los impactos ambientales generados por la mala disposición de los residuos. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 1: "*Contribuir a la sostenibilidad de los recursos naturales y a la reducción de los riesgos y desastres con énfasis en la mitigación del cambio climático"* y se enmarca en el programa de Manejo y gestión ambiental. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 301 Matriz descriptiva del proyecto Contenedores de Basura Soterrados

Islas ecológicas soterradas en la parroquia matriz del cantón Alausí	
Ubicación	• Isla ecológica soterrada 1 Este: 739392,94 Norte: 9756481,1 • Isla ecológica soterrada 2 Este: 739399,21 Norte: 9756148,84 • Isla ecológica soterrada 3 Este: 739261,55 Norte: 9756074,04 • Isla ecológica soterrada 4 Este: 739487,9 Norte: 9756384,91 • Isla ecológica soterrada 5 Este: 739539,19 Norte: 9756610,16
Descripción	Las islas ecológicas soterradas son una alternativa favorable para las ciudades cada vez más, los entornos urbanos con poco espacio, centros históricos, centros turísticos, municipios donde quieren mejorar la estética de sus calles y plazas son especialmente propicios a los contenedores soterrados
Organismos participantes	GADMCA, MAAE
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida – Objetivo 3**: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones (Senplades 2017).
	ODS – Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 12: Producción y consumo responsables. (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

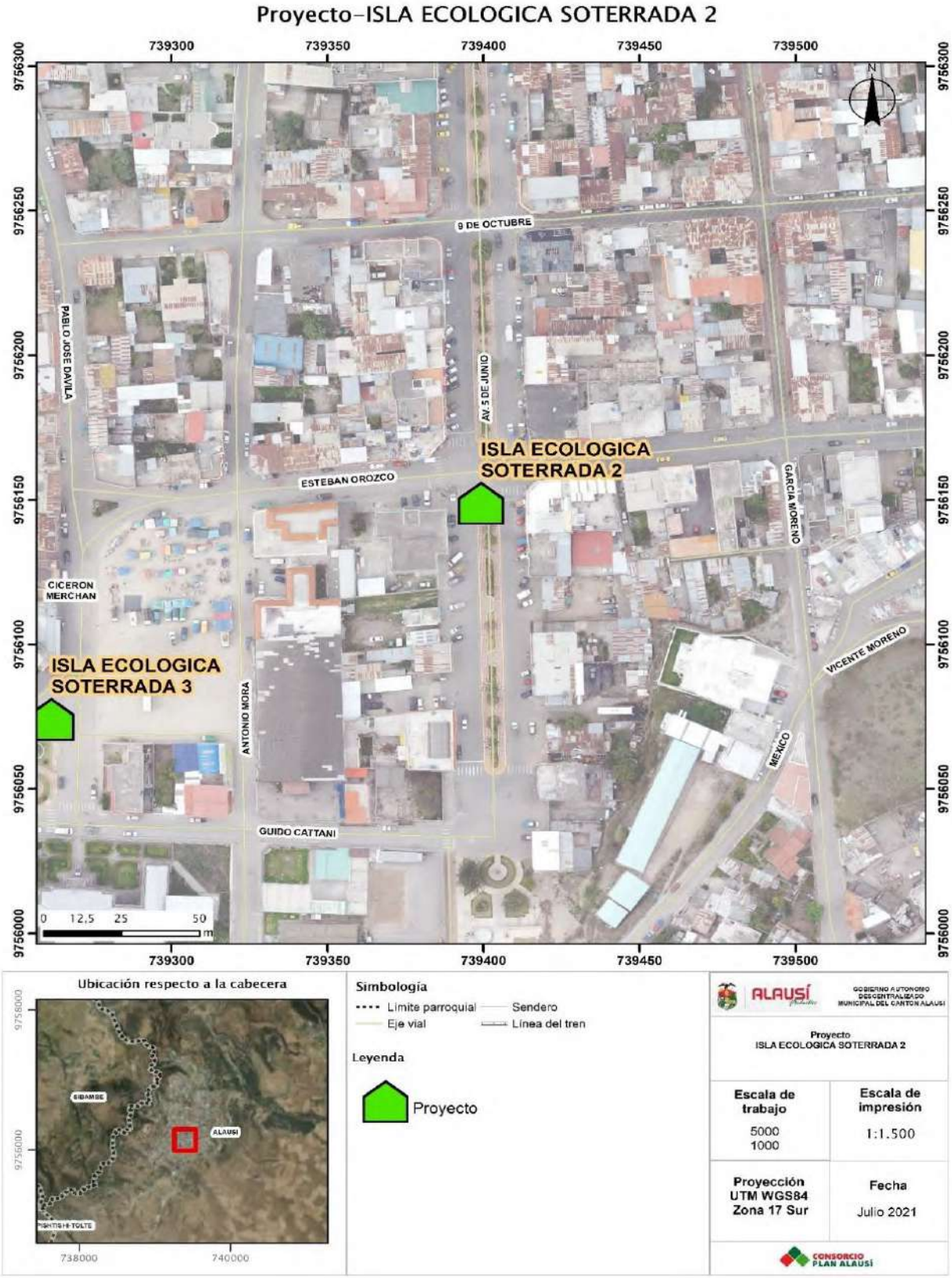
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 380 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados



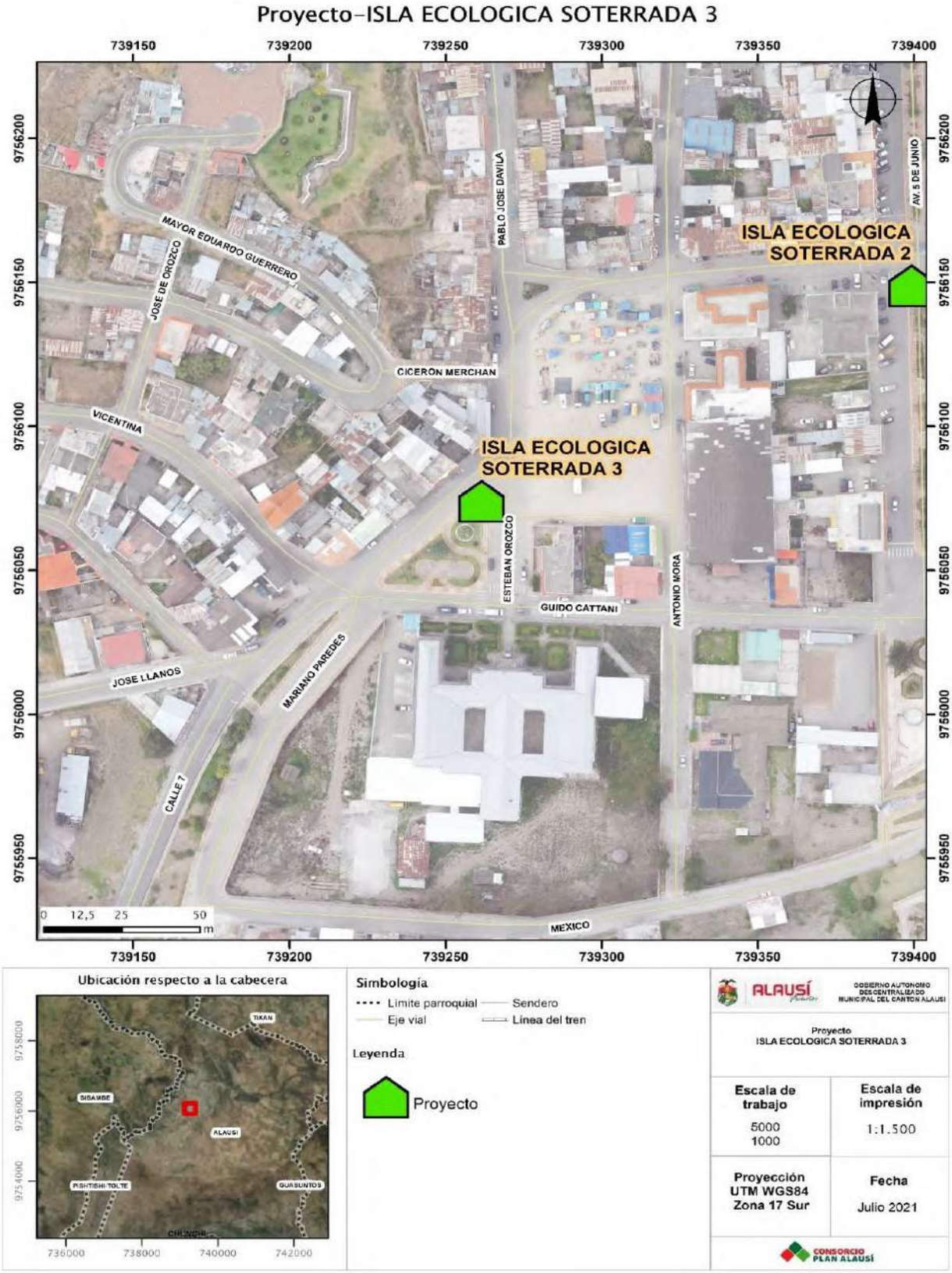
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 381 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados



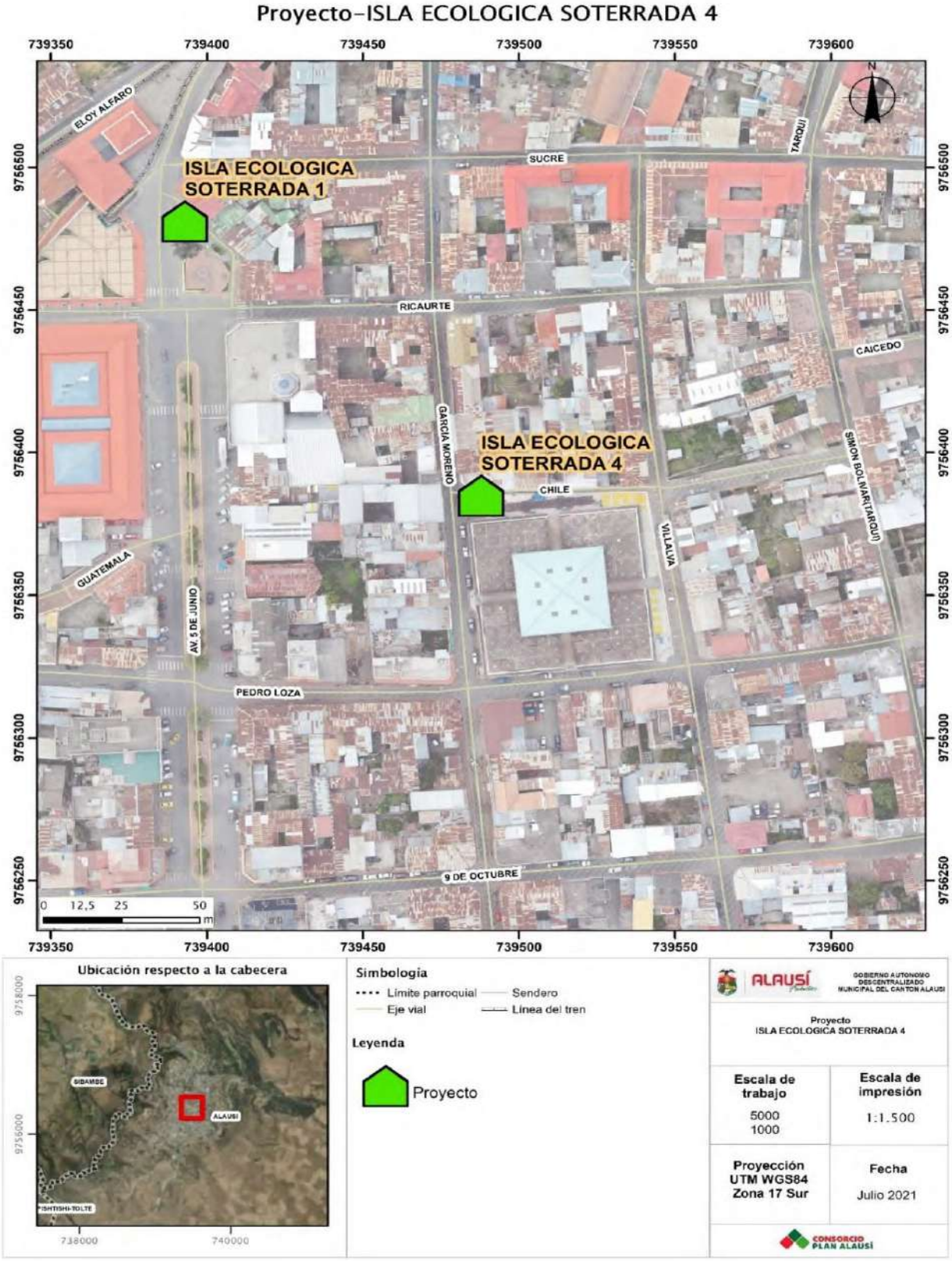
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 382 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados



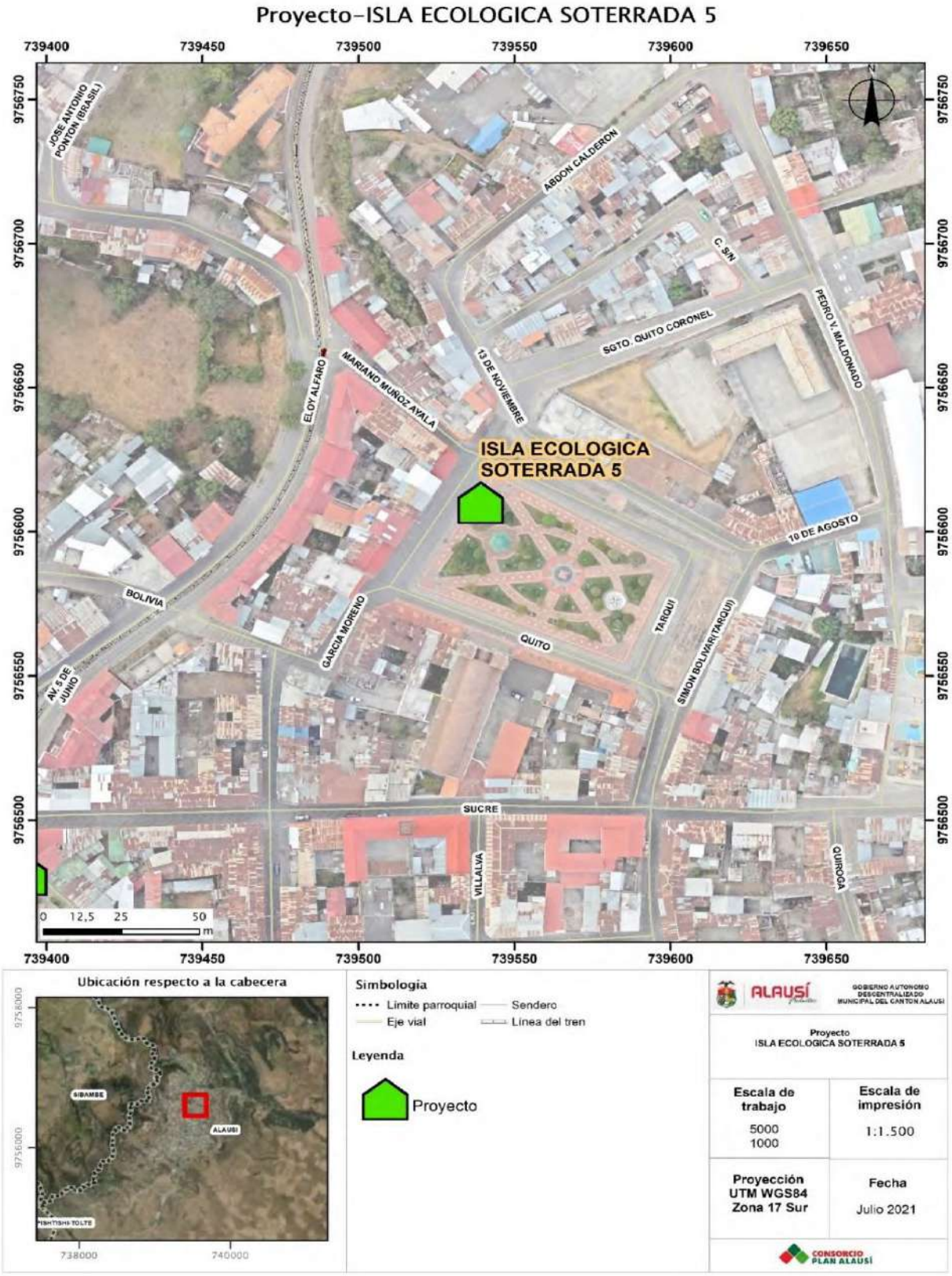
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 383 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 384 Proyecto Contenedores de Basura Soterrados



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.12. Parque de la Familia

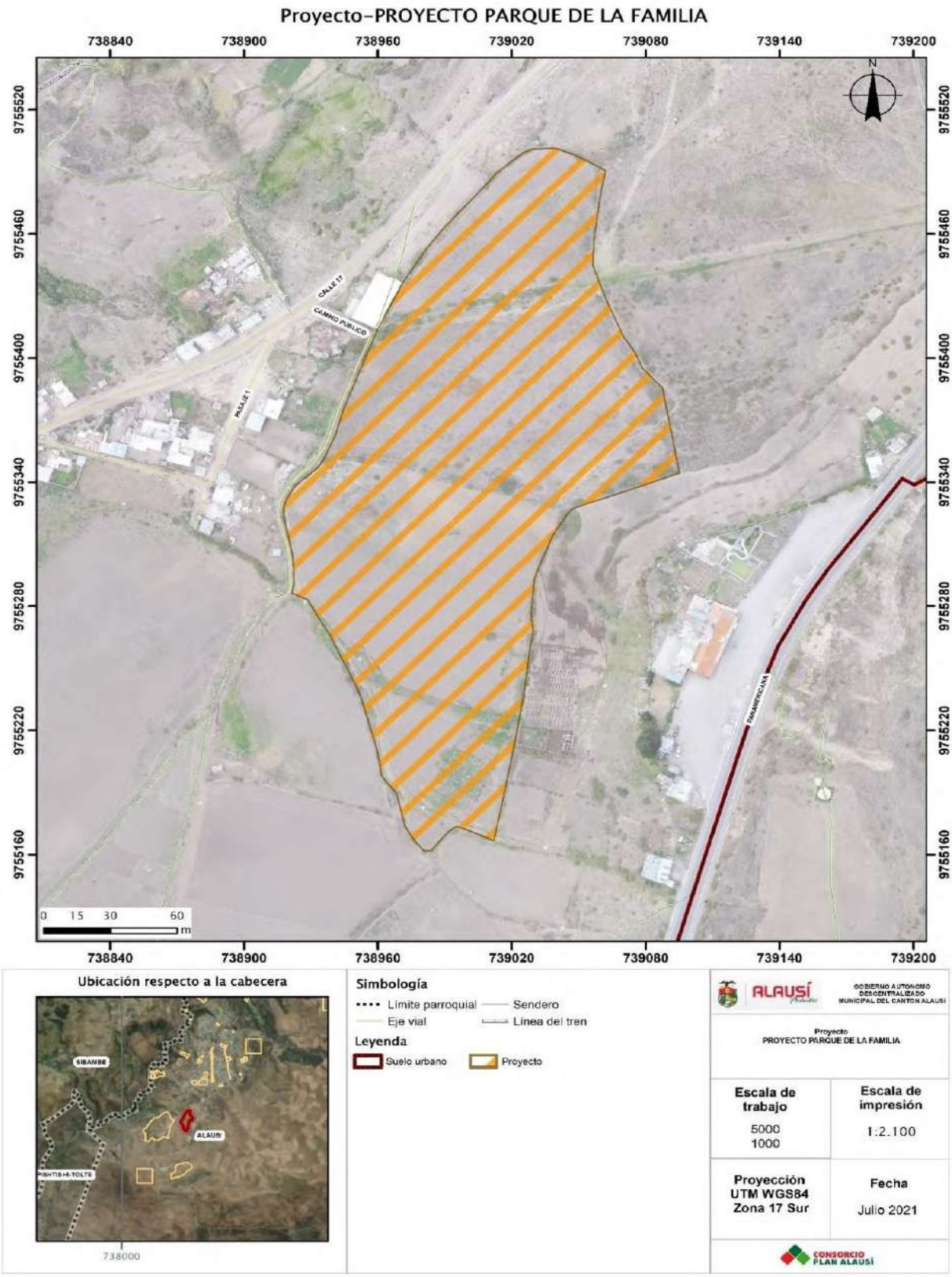
El Parque de la Familia busca fomentar la recreación activa y pasiva en el sector de la Elegancia, parroquia Alausí (La Matriz). El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de espacios públicos La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 302 Matriz descriptiva del proyecto Parque de la Familia

Parque de la Familia	
Ubicación	Cabecera cantonal Alausí Este: 739.010,48 Norte: 9'755.431,98
Descripción	De acuerdo a las condiciones topográficas, climatológicas y necesidades de la población, se ha determinado que el proyecto es de tipología Recreación y Cultura, para lo cual se debe tomar en consideración la interrelación de las zonas anteriormente mencionadas El proyecto busca la integración de los espacios con sus respectivas actividades y costumbres culturales que posee la ciudad.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida - Objetivo 3**: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones (Senplades, 2017).
	ODS- Objetivo 13: Acción por el clima. Adoptar medidas emergentes para luchar contra el cambio climático, a través de preservación de los ecosistemas (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 385 Proyecto Parque de la Familia



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.13. Mirador de Cristal

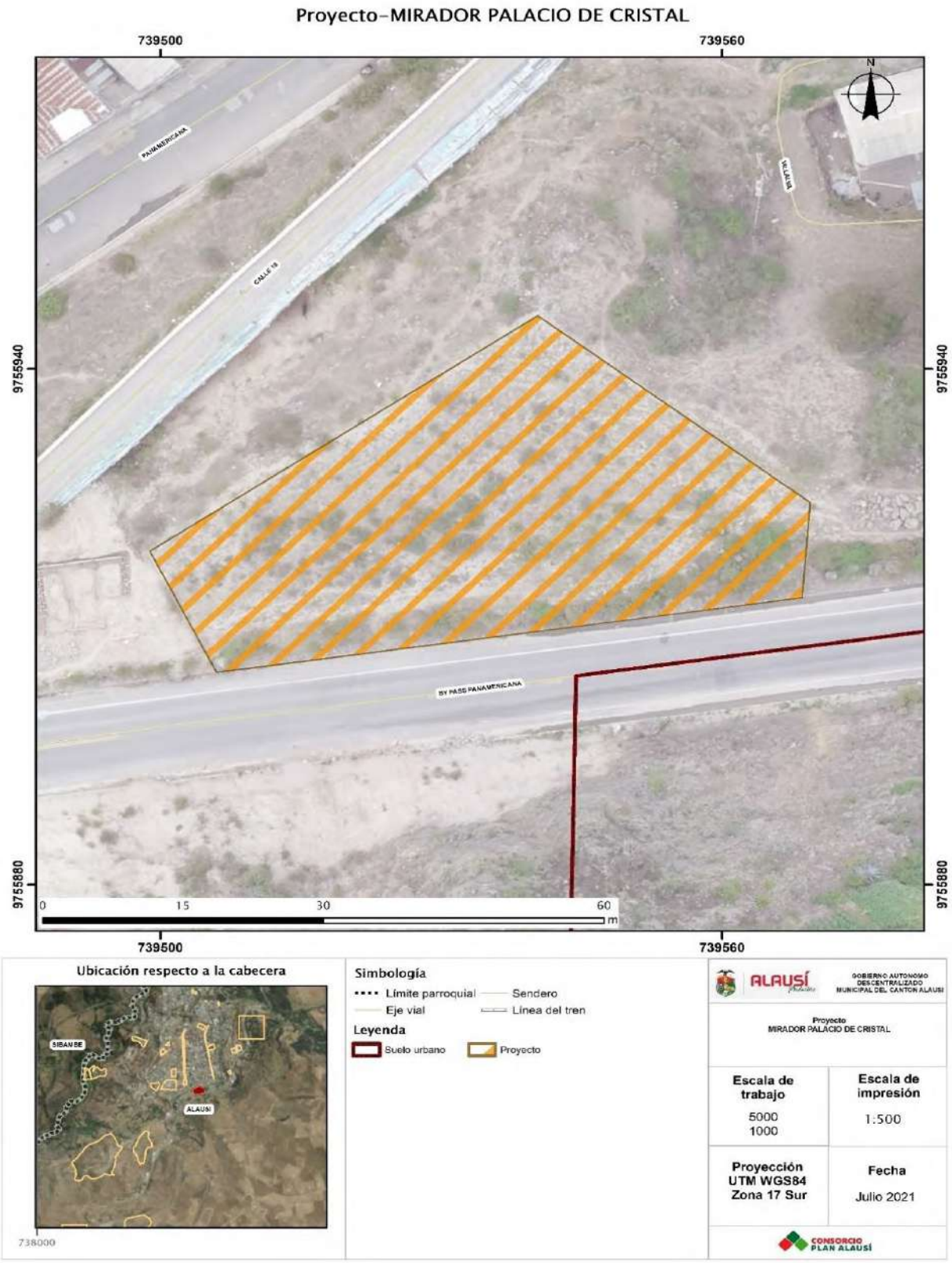
El Mirador de Cristal busca crear un espacio que aporte con la cultura y cuente la historia de la ciudad a través de un mirador de cristal. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 3: "*Impulsar el crecimiento económico local, a través de un desarrollo endógeno, con énfasis en la implementación de valor agregado, la comercialización y el turismo"* y se enmarca en el programa de turismo vivencial. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 303 Matriz descriptiva del proyecto Mirador de Cristal

Mirador de Cristal	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 739.672 Norte: 9'755.929
Descripción	La propuesta del Mirador de Cristal será un espejo de la población y permitirá mostrar cada rincón de los lugares de Alausí, su cultura, su tradición, su patrimonio, se gente. Este elemento será un espacio en el que se detendrá el tiempo para hacer homenaje al pasado, inundándose de recuerdo y nostalgia, presentando la historia y resurgiendo para que comience a proyectarse un futuro.
Organismos participantes	GADMCA, MITUR
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND - Objetivo 5:** Impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sostenible de manera redistributiva y solidaria (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 386 Proyecto Mirador de Cristal



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.14. Centro de Interpretación Turística

El Centro de Interpretación Turística busca crear convertir al Centro de Interpretación Turística Champistí en un punto neurálgico de identificación y confrontación de un conocimiento inicial de la conquista sobre los atractivos, destinos y riqueza patrimonial del Cantón conocido como el "Cantón de los Cincos Patrimonios". El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 3: "*Impulsar el crecimiento económico local, a través de un desarrollo endógeno, con énfasis en la implementación de valor agregado, la comercialización y el turismo"* y se enmarca en el programa de turismo vivencial. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 304 Matriz descriptiva del proyecto Centro de Interpretación Turística

Centro de Interpretación Turística - Champistí	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 734.776 Norte: 9'754.352
Objetivo	Convertir al Centro de Interpretación Turística Champistí en un punto neurálgico de identificación y confrontación de un conocimiento inicial de la conquista sobre los atractivos, destinos y riqueza patrimonial del Cantón conocido como el "Cantón de los Cincos Patrimonios".
Descripción	Para conseguir la premisa enunciada se ha identificado la necesidad de adecuar e implementar un espacio que conceptual y materialmente cumpla con la versatilidad de converger exposiciones y difusión de las riquezas y propias del Patrimonio Endógeno del Cantón San Pedro de Alausí
Organismos participantes	GADMCA, MITUR
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND - Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	32.855,29 USD

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 387 Proyecto Centro de Interpretación Turística

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.15. Incubadora de Proyectos

La Incubadora de Proyectos busca implementar un centro de estudios donde la población pueda realizar plantear las bases de sus proyectos para fomentar la investigación entre la población más joven del cantón Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 3: "*Impulsar el crecimiento económico local, a través de un desarrollo endógeno, con énfasis en la implementación de valor agregado, la comercialización y el turismo"* y se enmarca en el programa de emprendimiento. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 305 Matriz descriptiva del proyecto Incubadora de proyectos

Incubadora de proyectos	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 739.489 Norte: 9'756.940
Descripción	La actual dirigencia busca, con la implementación de este proyecto, fomentar la investigación en los jóvenes creando un área donde se sientan cómodos expresando sus ideas y planteando nuevas ideas de emprendimiento o de investigación que ayuden al desarrollo del cantón y del país.
Organismos participantes	GADMCA, INPC
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 388 Proyecto Incubadora de Proyectos

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.16. Parque Ecológico

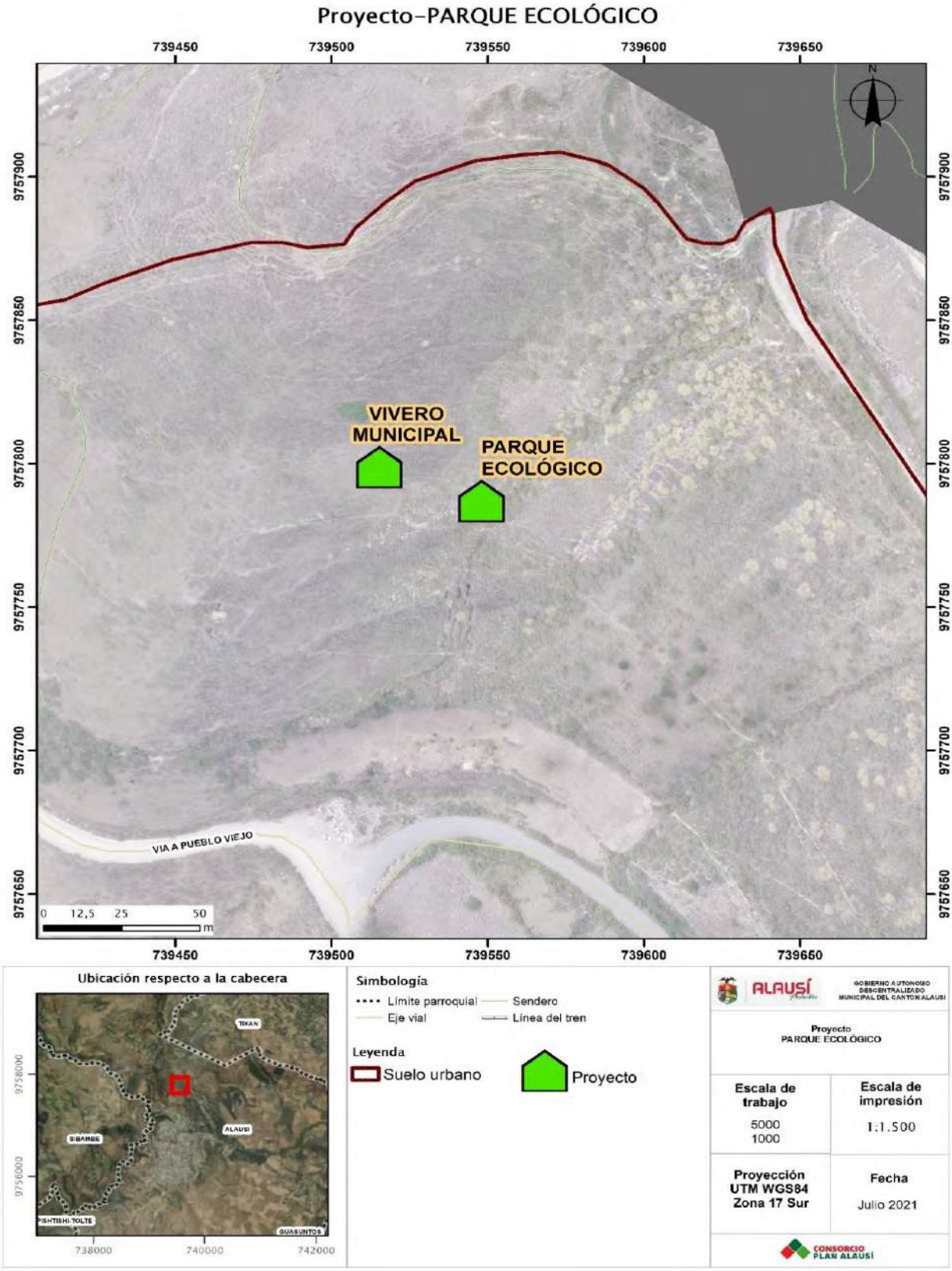
El Parque Ecológico busca crear un espacio que tenga como meta la protección de especies vegetales y endémicas del cantón Alausí, para agregar un equipamiento urbano basado en el cuidado del ambiente y permita crear una conciencia ambiental en las nuevas generaciones. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 1: "*Contribuir a la sostenibilidad de los recursos naturales y a la reducción de los riesgos y desastres con énfasis en la mitigación del cambio climático"* y se enmarca en el programa de Manejo y gestión ambiental. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 306 Matriz descriptiva del proyecto Parque Ecológico

Parque Ecológico	
Ubicación	Cabecera cantonal Alausí Este: 739.548 Norte: 9'757.787
Objetivo	Crear un espacio que tenga como meta la protección de especies vegetales y endémicas del cantón Alausí, para agregar un equipamiento urbano basado en el cuidado del ambiente y permita crear una conciencia ambiental en las nuevas generaciones.
Descripción	El parque ecológico es un territorio que se caracteriza por el cuidado especial que reciben las especies que habitan en él. Además de ser lugares donde la naturaleza se mantiene intacta, se convierte en un centro de ocio para la población beneficiada que disfruta de un ambiente natural.
Organismos participantes	GADMCA, MAAE
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida - Objetivo 3**: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones (Senplades, 2017).
	ODS- Objetivo 13: Acción por el clima. Adoptar medidas emergentes para luchar contra el cambio climático, a través de preservación de los ecosistemas (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 389 Proyecto Parque Ecológico



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.17. Centro de Arte y Cultura

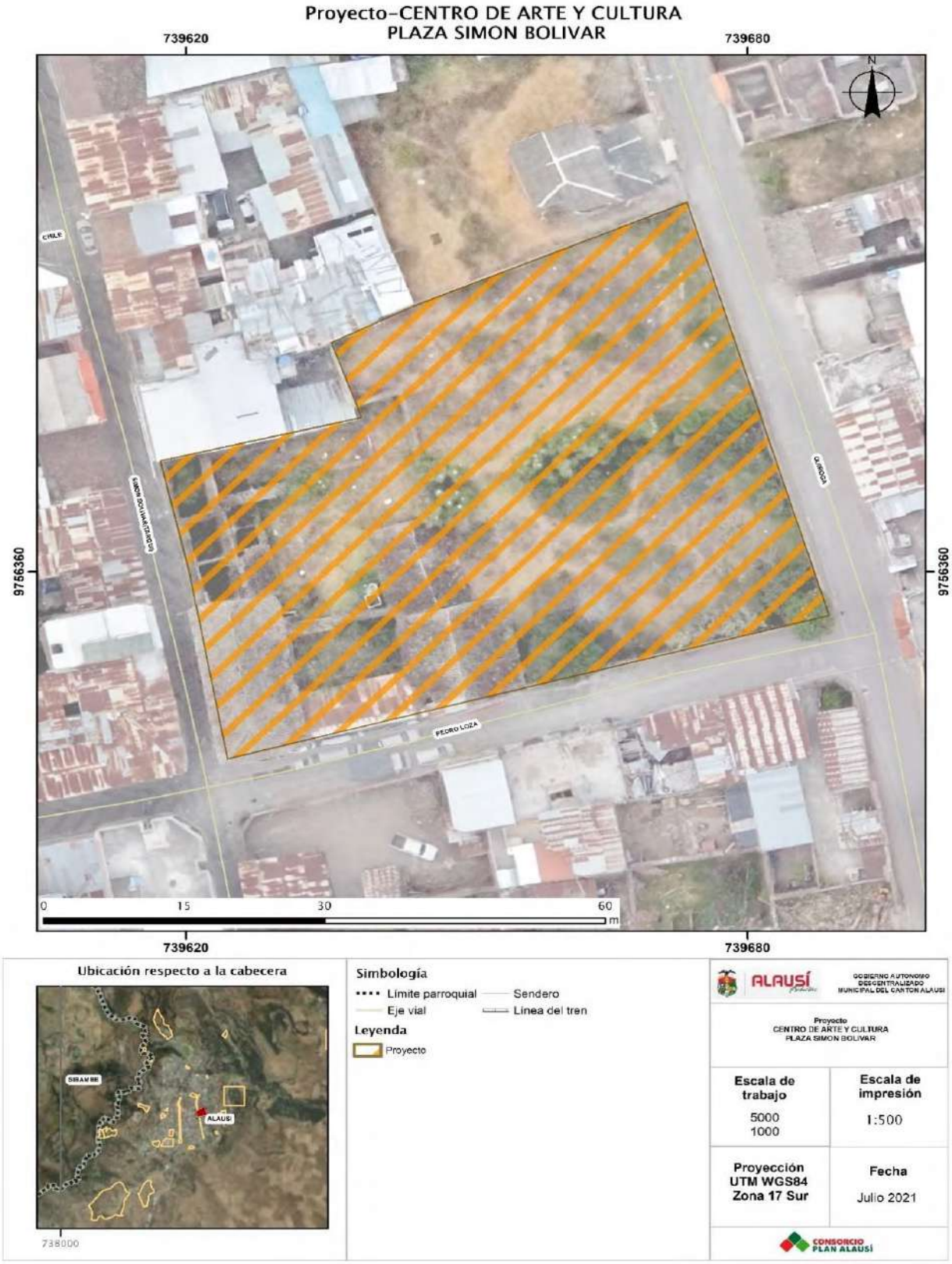
El Centro de Arte y Cultura busca elaborar un proyecto de carácter cultural en el predio ubicado en la esquina de la calle Simón Bolívar y Calle Pedro de Loza, sustentando teórica y técnicamente con la finalidad de proyectar espacios expositivos, didácticos y generadores de experiencias significativas, incorporando al Instituto de Patrimonio y Cultura de Alausí, con la finalidad de servir a la sociedad Alauseña; como también a los turistas y visitantes, de esta manera se implementaría un nodo cultural dentro de la propuesta urbana de la ciudad. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de desarrollo, recreación y formación humana. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 307 Matriz descriptiva del proyecto Centro de arte y cultura

Centro de arte y cultura	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 739644 Norte: 9756357
Descripción	El nuevo Instituto de Patrimonio y Centro Cultural de Alausí, es el organismo cuya función fundamental es la preservación, conservación y difusión del patrimonio material e inmaterial dentro del cantón Alausí, dicha edificación data de principios del siglo XX, con características neoclásicas y de valor patrimonial medio, está compuesta por tres naves u un patio central, distribuida de forma ortogonal con un área de servicio en estado ruinoso y una huerta hacia el lado oriental.
Organismos participantes	GADMCA, INPC
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 390 Proyecto de Centro de Arte y Cultura



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.18. Parqueaderos Subterráneos

Los parqueaderos subterráneos buscan implementar parqueaderos subterráneos debajo de la Plaza Jesús Camañero, para mejorar la imagen urbana del sector, además, permitir que la gente deje sus vehículos en un lugar seguro y pueda disfrutar del camino al Monumento de San Pedro. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 5: *"*Contribuir en la gestión y el mejoramiento de la conectividad, la accesibilidad al transporte y la movilidad de la población con énfasis en la implementación de energías alternativas y servicios de calidad*"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de la conectividad urbana y rural. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 308 Matriz descriptiva del proyecto Parqueaderos Subterráneos

Parqueaderos subterráneos	
Ubicación	Parroquia Alausí Este: 739.299 Norte: 9'756.112
Descripción	Dentro de la imagen urbana, tener un lugar público donde se pueda dejar los automóviles sin obstruir el paso de la población, demuestra un orden dentro de la urbe y permite admirar, de mejor manera, los paisajes urbanos que presenta cada ciudad.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 5:** Impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sostenible de manera redistributiva y solidaria (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 391 Proyecto Parqueaderos subterráneos

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.19. Proyecto de Rehabilitación de la Calle Larga, Escalinata Inés Jiménez y Plaza Simón Bolívar

La Rehabilitación de la Calle Larga, Escalinata Inés Jiménez y Plaza Simón Bolívar busca realizar una propuesta teórica y técnica para la rehabilitación de la Calle Larga –Calle Simón Bolívar- que recorre una distancia de aproximadamente de 600.00 metros, desde el parque 13 de Noviembre al norte hasta el cementerio de la ciudad hacia el sur, el proyecto tiene como finalidad priorizar la actividad del peatón, proponiendo el mejoramiento de aceras y calzadas con el uso de una plataforma única de circulación, permitiendo una sola lectura urbana en la intervención de esta calle. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de espacios públicos. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

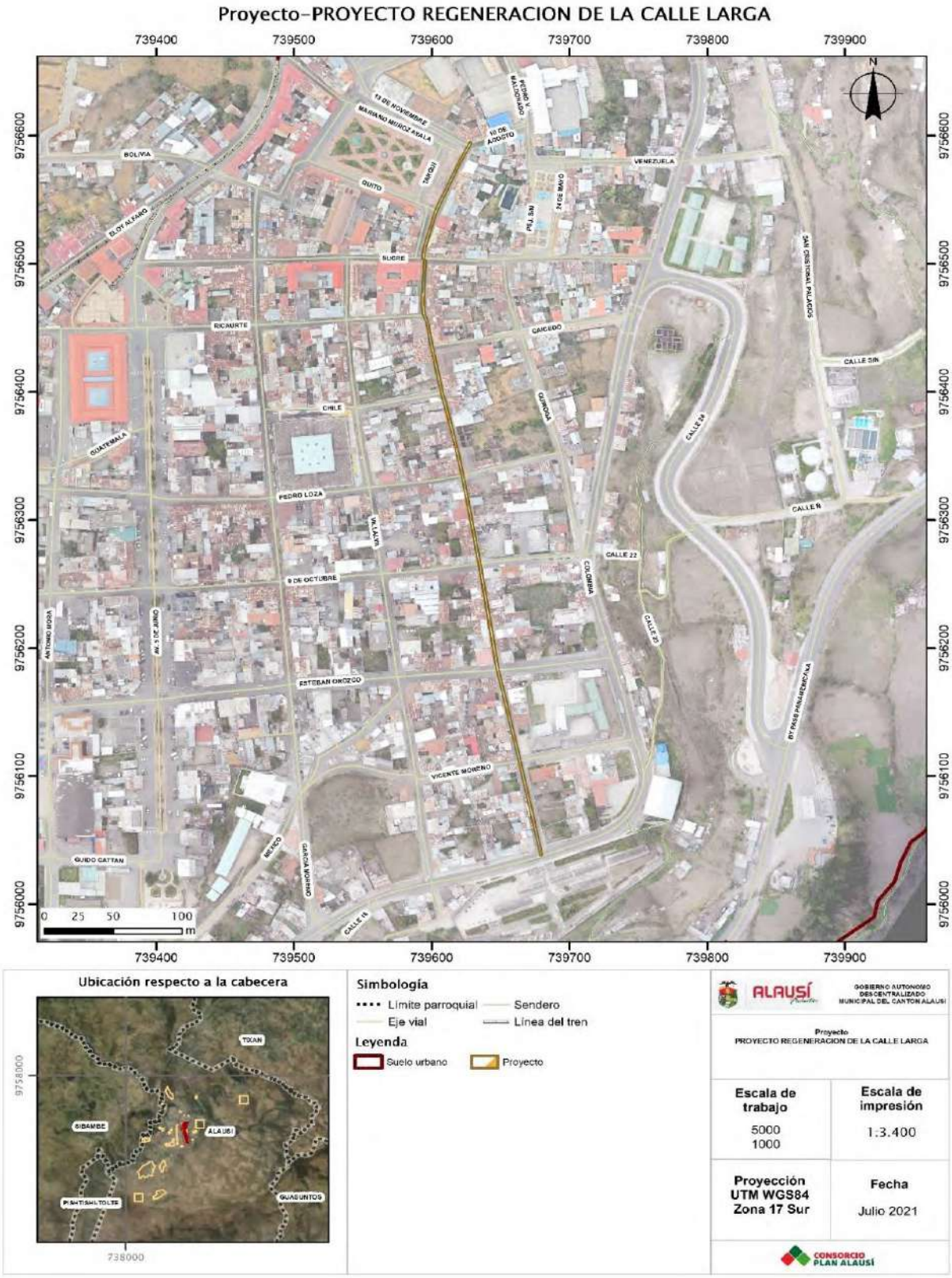
Tabla 309 Matriz descriptiva del proyecto Rehabilitación de la Calle Larga, Escalinata Inés Jiménez y Plaza Simón Bolívar

Rehabilitación de la calle larga actual Simón Bolívar, Escalinata Inés Jiménez y Plaza Simón Bolívar	
Ubicación	Cabecera cantonal Alausí Ubicación: Comprendida entre el parque 13 de Noviembre y la Calle Colombia.
Descripción	El proyecto a desarrollarse en el eje vial, referente de la ciudad conocido como Calle Larga, busca rescatar la memoria del colectivo humano de la ciudad de Alausí, ya que esta vía es parte de la concepción urbana del poblado. La propuesta consiste en mejorar la calidad del espacio público, con el objetivo de preservar y conservar las características tipológicas y morfológicas de la vía, plantear el uso inclusivo del área a intervenir, romper barreras arquitectónicas, en donde el recorrido de los peatones sea libre propiciando el apropiamiento del espacio público. Los vacíos urbanos contiguos a la Calle Larga son tratados con la misma materialidad de la vía, estos espacios conformados por la Plaza Simón Bolívar y la escalinata de la Escuela Jiménez ubicada en la intersección de las calles Simón Bolívar y Vicente Moreno se incorporan dentro de la propuesta para mejorar su calidad espacial y sus niveles de accesibilidad generando rampas y lugares de descanso. Esta propuesta es inclusiva y rescata al principal actor de la

	ciudad que es el peatón, permite una mejor conectividad dentro del área de intervención, una regularización y unidad en materiales y acabados en los límites horizontales y verticales, la colocación de iluminación exterior adecuada que transforma al espacio en un lugar luminoso que genera mayor seguridad y confort.
Organismos participantes	GADMCA, INPC
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 392 Proyecto Rehabilitación Calle Larga



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 393 Proyecto Escalinata Escuela Inés Jiménez

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 394 Proyecto Plaza Simón Bolívar

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.20. Proyecto de Regeneración Urbana Av. 5 de Junio

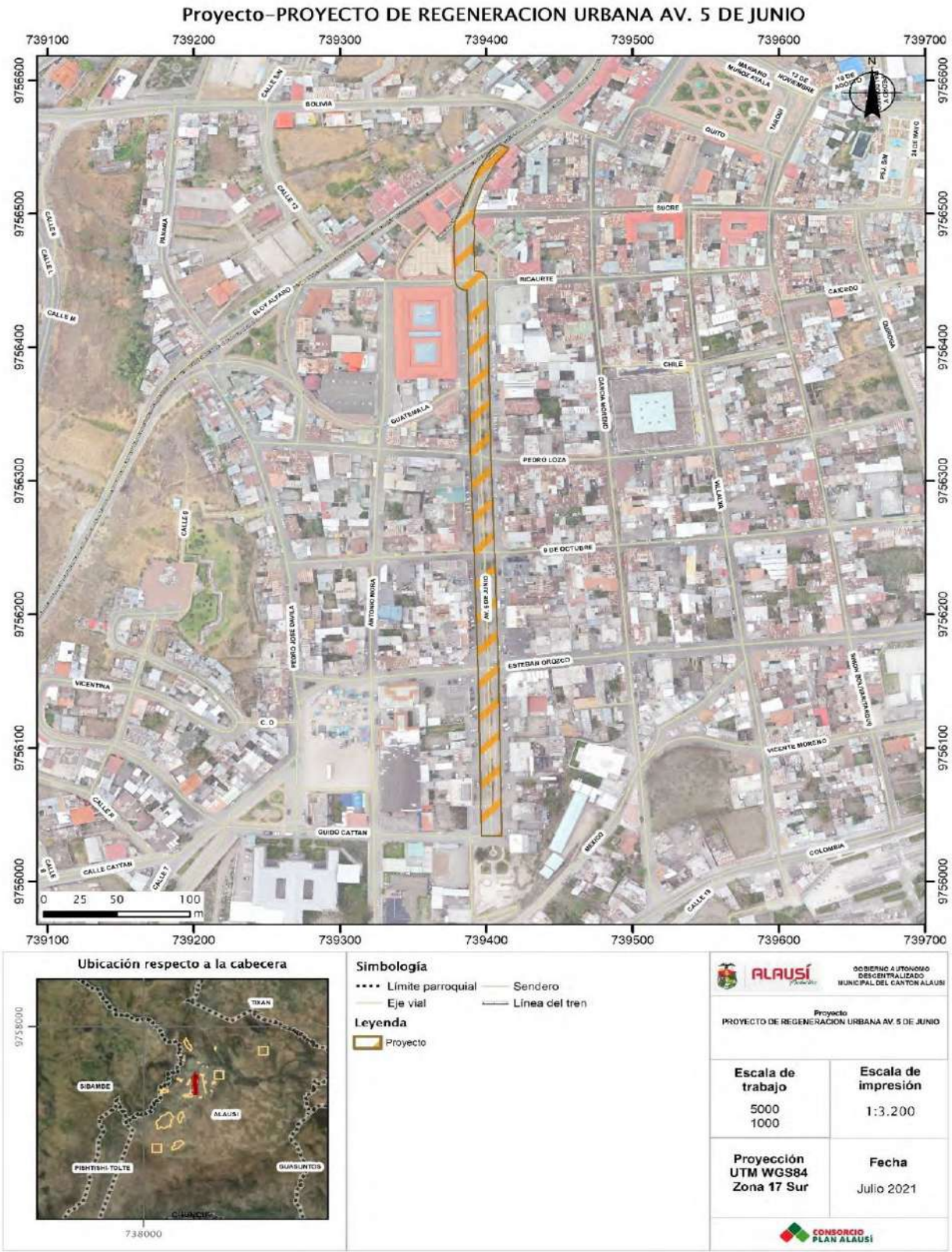
La Regeneración Urbana de la Avenida Cinco de Junio busca regenerar la Av. 5 de junio que se encuentra en la parte central de la cabecera parroquial Alausí para mejorar la vialidad en este sector, además de proporcionar una imagen urbana renovada de la cabecera cantonal de la parroquia Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de espacios públicos. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 310 Matriz descriptiva del proyecto Regeneración urbana de la Av. 5 de Junio

Regeneración urbana de la Av. 5 de Junio	
Ubicación	Cabecera parroquial Alausí Ubicación: Comprendida entre la calle Eloy Alfaro y el parque Eloy Alfaro
Descripción	Una vialidad óptima, no solo para vehículos, si no también para los peatones permite que las ciudades mejoren mucho en la imagen urbana, además, si se tiene la presencia de arbolado y espacios de descanso como bancas, permite que mayor flujo de personas, tanto del lugar como personas del extranjero.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 395 Proyecto Regeneración Urbana Av. 5 de Junio



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.21. Proyecto de Adecentamiento del Parque Eloy Alfaro

El Adecentamiento del Parque Eloy Alfaro busca Dotar de infraestructura y el mejoramiento de espacios públicos que promueva y mejore las condiciones de vida de la población y el desarrollo de las actividades sociales, de integración, cultural y de participación ciudadana tanto en zonas urbanas como rurales a través de la contratación bajo la modalidad de menor cuantía de obras: "ADECENTAMIENTO DEL PARQUE ELOY ALFARO, PARROQUIA MATRIZ, CANTÓN ALAUSÍ". El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 2: *"Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y los servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y sus enfoques de igualdad"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de espacios públicos. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 311 Matriz descriptiva del proyecto Adecentamiento del parque Eloy Alfaro

Adecentamiento del parque Eloy Alfaro	
Ubicación	Cabecera parroquial Alausí Este: 739.387,728 Norte: 9'756.027,916
Descripción	Como parte de la Regeneración Urbana se pretende dar el mejoramiento de los espacios públicos del cantón Alausí, para de esta manera se pueda dar vida a ciertos lugares que han sufrido deterioro o que actualmente se encuentran abandonados. El parque Eloy Alfaro se encuentra ubicado al lado sur de la matriz, la posible intervención beneficiaria tanto al parque como al graderío posterior a la calle México, mejorando el aspecto visual y la seguridad del sector. Actualmente el área de intervención es un sitio de paso de la población, no cuenta con la correcta iluminación y equipamiento para hacer que el usuario se identifique y se apropie del lugar, con la creación de nuevos espacios y rehabilitando los existentes.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida - Objetivo 3**: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones (Senplades, 2017).
	ODS- Objetivo 13: Acción por el clima. Adoptar medidas emergentes para luchar contra el cambio climático, a través de preservación de los ecosistemas (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	445.566,46 USD

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 396 Proyecto Adecentamiento del Parque Eloy Alfaro

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.22. Parqueaderos Tarifados

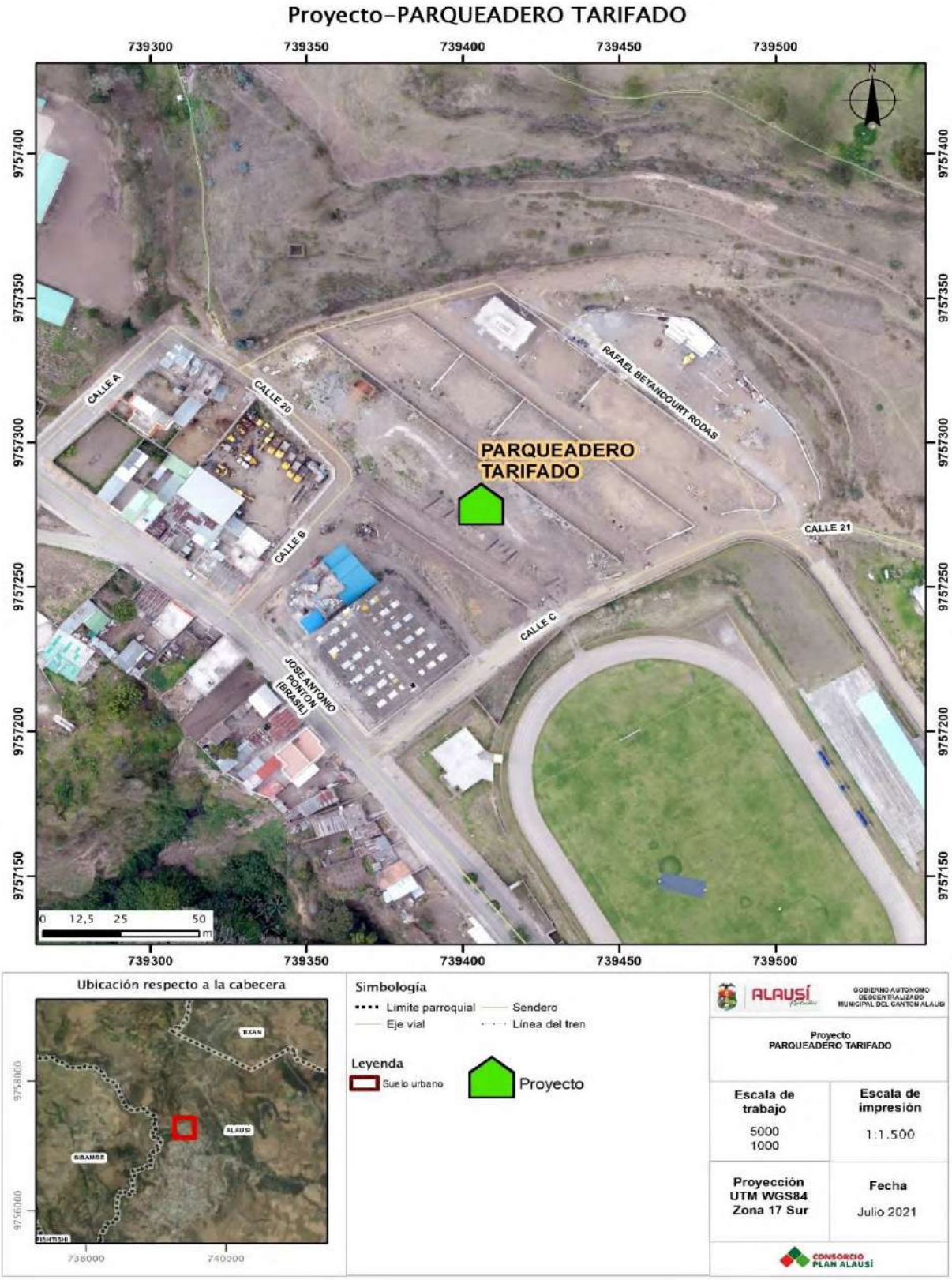
Los parqueaderos tarifados buscan satisfacer la demanda futura por estacionamientos públicos para la población que transita por el centro de la urbe de Alausí, y proporcionar una mejor regulación del tránsito, imagen urbana y despejando la zona central de la urbe, para posteriormente pueda desarrollarse una zona peatonal exclusiva en la Av. 5 de junio. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 5: *"*Contribuir en la gestión y el mejoramiento de la conectividad, la accesibilidad al transporte y la movilidad de la población con énfasis en la implementación de energías alternativas y servicios de calidad*"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de la conectividad urbana y rural. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. El mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 312 Matriz descriptiva del proyecto Parqueaderos Tarifados

Anteproyecto de desarrollo de un edificio de parqueadero tarifado para la urbe de Alausí, Provincia de Chimborazo	
Ubicación	Cabecera cantonal de Alausí Este: 739.405,7 Norte: 9'757.278,8
Descripción	Mediante el nuevo edificio de parqueo tarifado se incrementan los motivos y beneficios que la zona de parqueo tarifado proporcionaba al municipio y la ciudadanía, como ordenamiento y aumento de la ratio de parqueo tanto en la zona central del municipio, Av. 5 de Junio y zona del mercado municipal.
Organismos participantes	GADMCA, ANT
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS - Objetivo 9: Industria, innovación e infraestructura (PNUD, 2015).
	ODS - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	1'471.314,00 USD

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 397 Proyecto Parqueadero Tarifado



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.23. Nuevo Cementerio

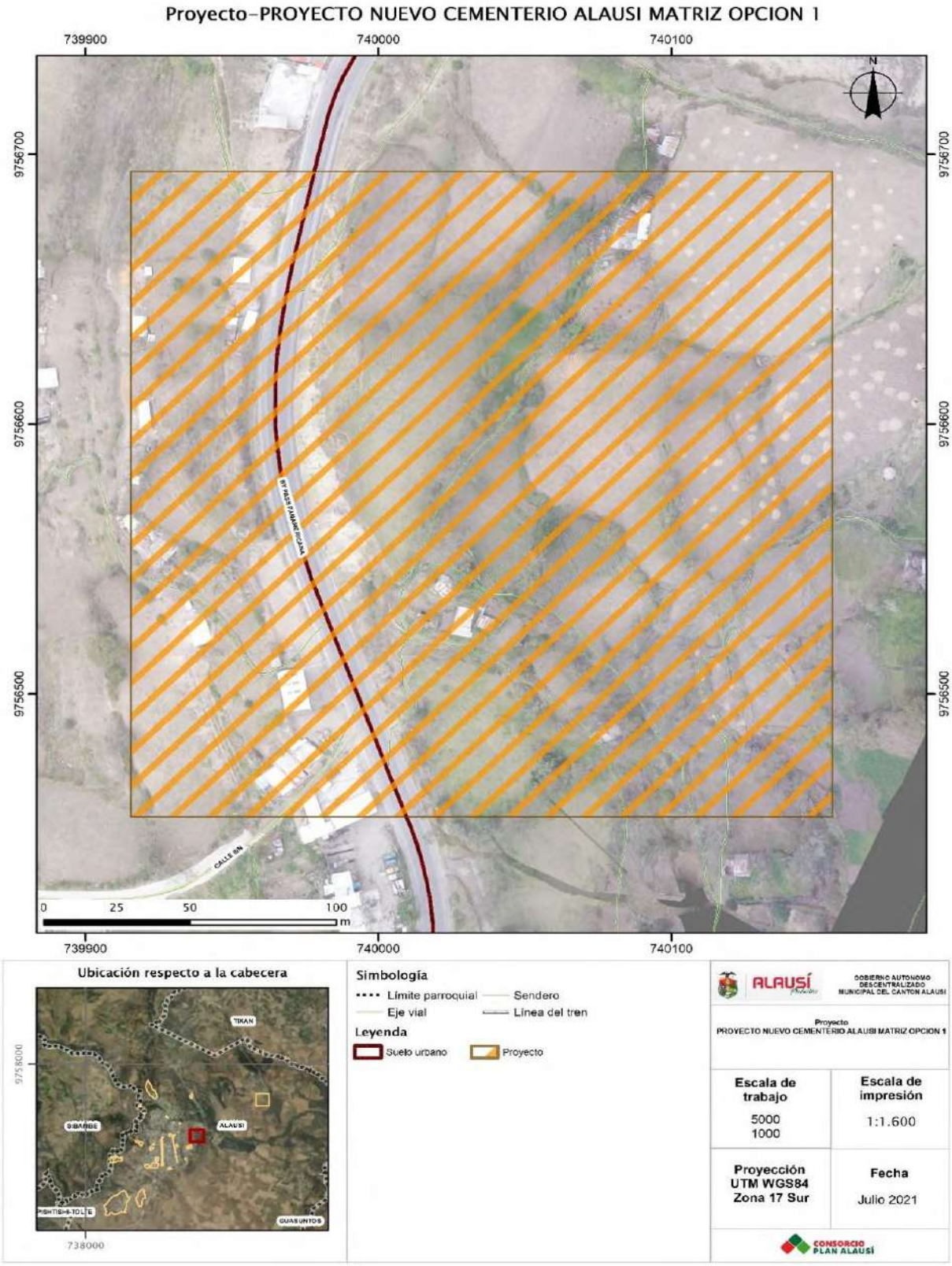
El nuevo cementerio busca satisfacer la la nueva demanda de servicios funerarios del cantón Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 5: *"*Contribuir en la gestión y el mejoramiento de la conectividad, la accesibilidad al transporte y la movilidad de la población con énfasis en la implementación de energías alternativas y servicios de calidad*"* y se enmarca en el programa de Gestión de riesgos y emergencias. La siguiente tabla refiere la ubicación de 3 opciones de implantación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. Los mapas a continuación indican la ubicación de las alternativas en donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí

Tabla 313 Matriz descriptiva del proyecto Nuevo Cementerio

Nuevo Cementerio	
Ubicación	• Opción 1: Este: 740060 Norte: 9756579 • Opción 2: Este: 741190 Norte: 9757242 • Opción 3 Este: 738359 Norte: 9754418
Descripción	La emergencia sanitaria actual causada por el COVID-19 ha provocado que la demanda de servicios funerarios aumente, produciendo que el actual cementerio de la cabecera parroquial Alausí este llegando a su capacidad máxima. Por esa razón se requiere una zona que cumpla con las especificaciones legales para la construcción de un nuevo cementerio.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	Ley Orgánica de la Salud
	Libro "Arte de proyectar arquitectura" de Ernst Neufert
	Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas (Senplades, 2017).
	ODS – Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 398 Proyecto Nuevo Cementerio – Alternativa 1

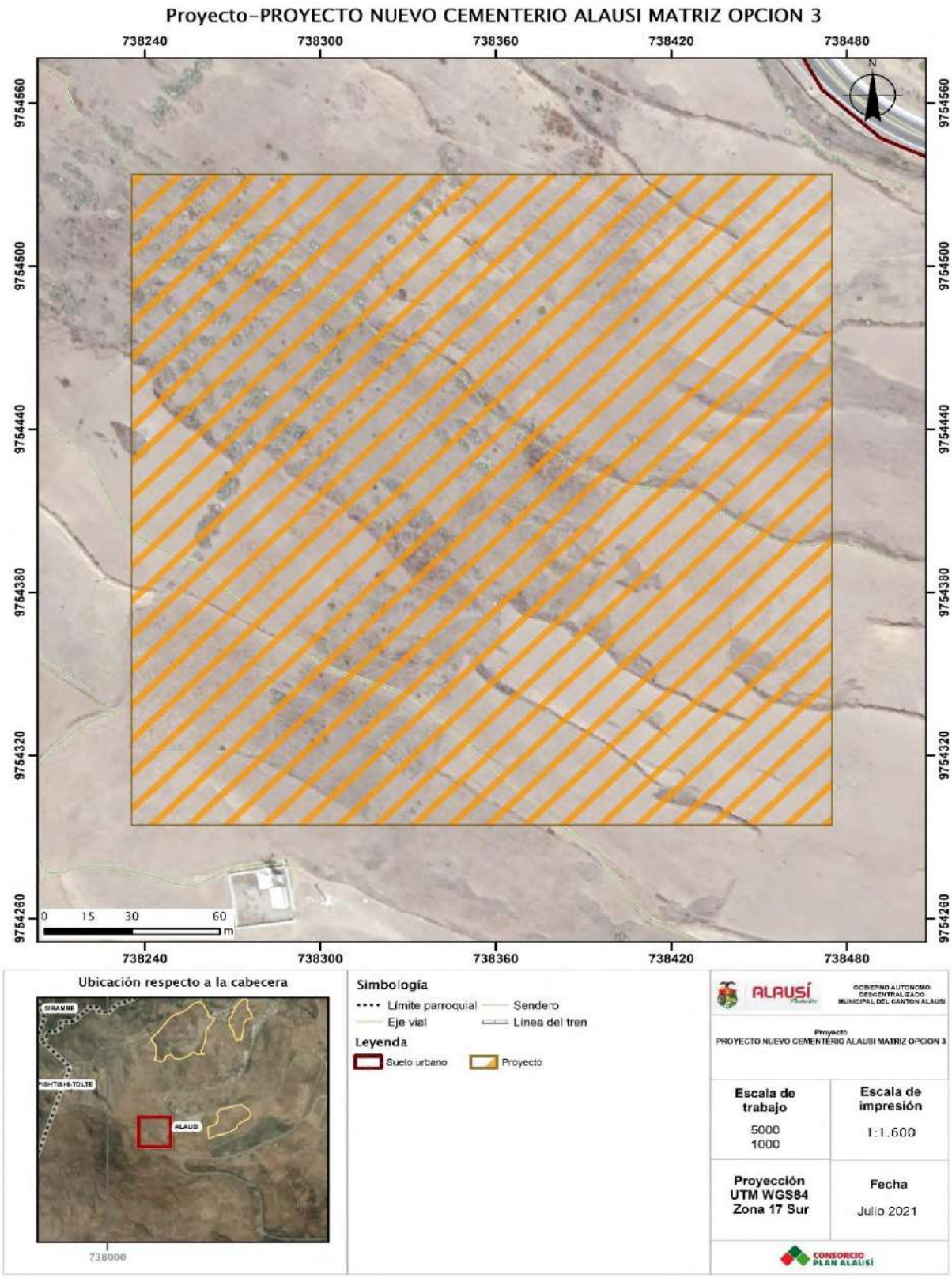


Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 399 Proyecto Nuevo Cementerio – Alternativa 2

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 400 Proyecto Nuevo Cementerio – Alternativa 3



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.24. Terminal Terrestre

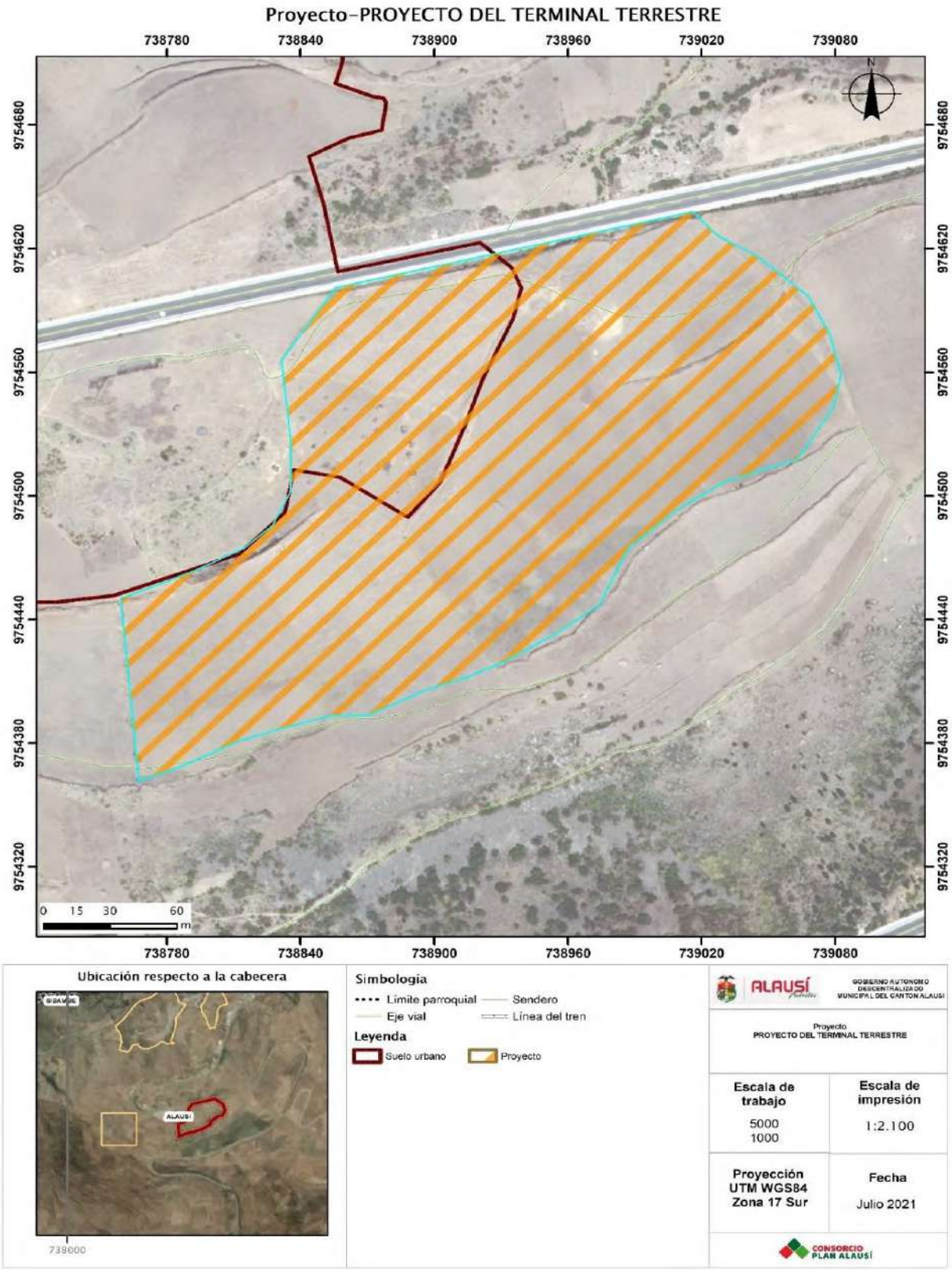
El terminal terrestre busca satisfacer la demanda de transporte para pasajeros intercantonales como intracantonales creando un terminal de transporte terrestre tipo T3. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 5: *"*Contribuir en la gestión y el mejoramiento de la conectividad, la accesibilidad al transporte y la movilidad de la población con énfasis en la implementación de energías alternativas y servicios de calidad*"* y se enmarca en el programa de fortalecimiento de la conectividad urbana y rural. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. Después de haber analizado aspectos sociales, económicos y de movilidad se ha deliberado la ubicación del terminal que se presenta en el mapa a continuación indicando el establecimiento del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 314 Matriz descriptiva del proyecto Terminal Terrestre

Terminal Terrestre de Alausí	
Ubicación	Cabecera parroquial Alausí Este: 738.862 Norte: 9'754.529
Descripción	Contar con un equipamiento que sea la puerta de entrada a la ciudad con la infraestructura acorde a la demanda y necesidades de transporte de pasajeros que se movilizan desde y hacia Alausí.
Organismos participantes	GADMCA
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	Resolución no. 053-dir-2010-cntttsv "Reglamento para la creación, certificación de habilitación técnica, autorización de funcionamiento y homologación de las terminales de transporte terrestre de pasajeros por carretera".
	ODS 11.- Ciudades y comunidades sustentables (PNUD, 2015)
	Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial (PDOT 2020)
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 401 Proyecto Terminal Terrestre



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.25. Nuevo Edificio del Cuerpo de Bomberos

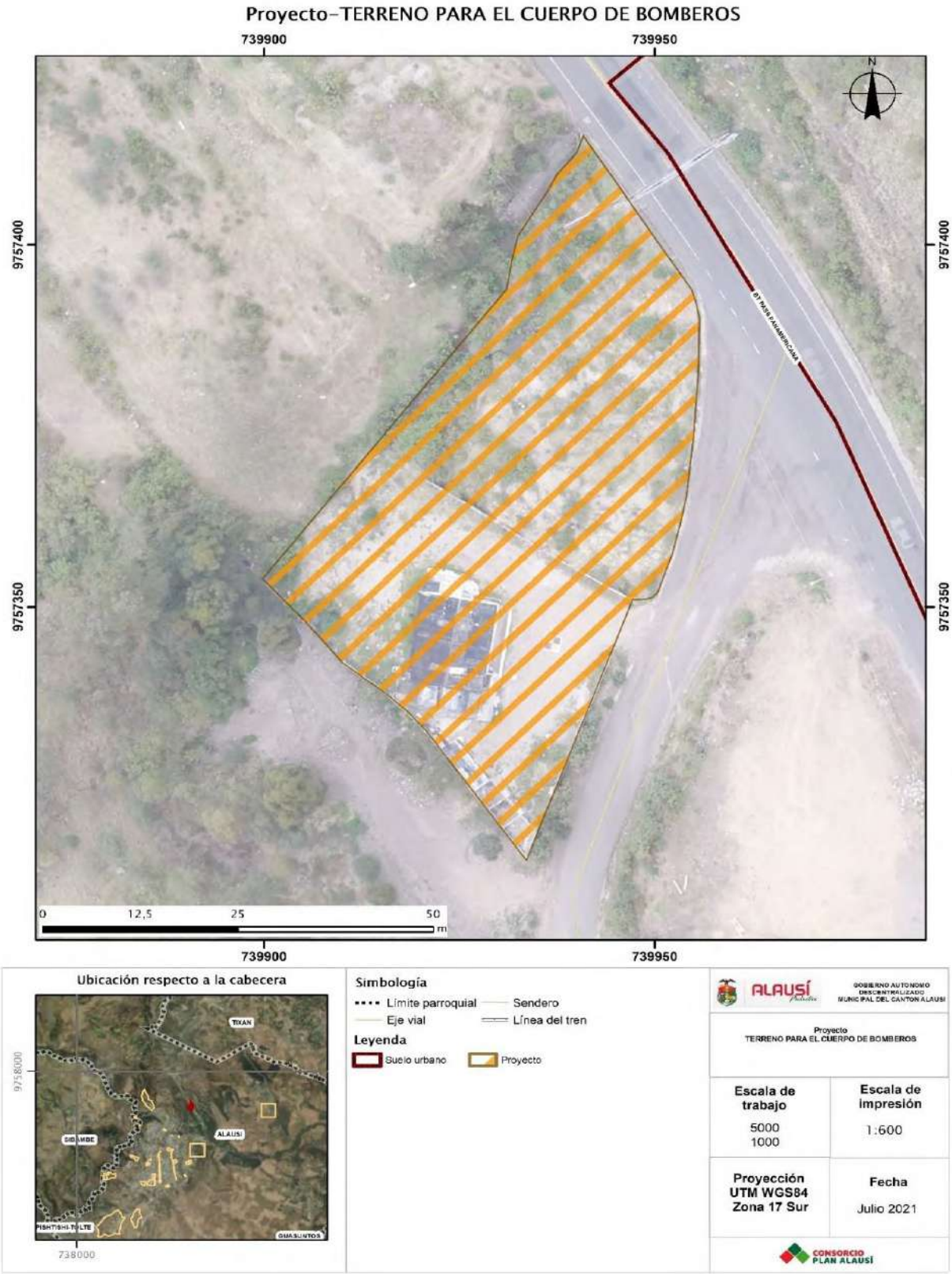
El nuevo edificio de los Bomberos busca asignar un espacio físico para el cuerpo de bombero del Cantón Alausí para mejorar el servicio para toda la población. El proyecto se vincula con objetivo estratégico 5: *"*Contribuir en la gestión y el mejoramiento de la conectividad, accesibilidad al transporte y la movilidad de la población con énfasis en la implementación de energías alternativas y servicios de calidad*"* y se enmarca en el programa de gestión de riesgo y emergencias. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. mapa que se presenta a continuación indica la ubicación del predio donde se implementará proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 315 Matriz descriptiva del proyecto Nuevo edificio del Cuerpo de Bomberos

Nuevo edificio del Cuerpo de Bomberos	
Ubicación	Cabecera parroquial Alausí Este: 739.953 Norte: 9'757.374
Descripción	Las autoridades del Cuerpo de Bomberos del cantón Alausí remiten un oficio mencionando la necesidad de un terreno para a ampliación de la planta operativa del Cuerpo de Bomberos y que mediante carta compromiso donde el GADMCA se "compromete, gestionar, aunar, esfuerzos de Cooperación Interinstitucional para dotar un espacio físico donde se construirá la SEDE DEL CUPERO DE BOMBEROS DE ALAUSÍ.
Organismos participantes	GADMCA, SNGRE
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**Objetivo 7:** Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía (Senplades, 2017).
	ODS 11.- Ciudades y comunidades sustentables (PNUD, 2015)
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 402 Proyecto Edificio del Cuerpo de Bomberos



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.26. Proyecto Predios de Agua Potable

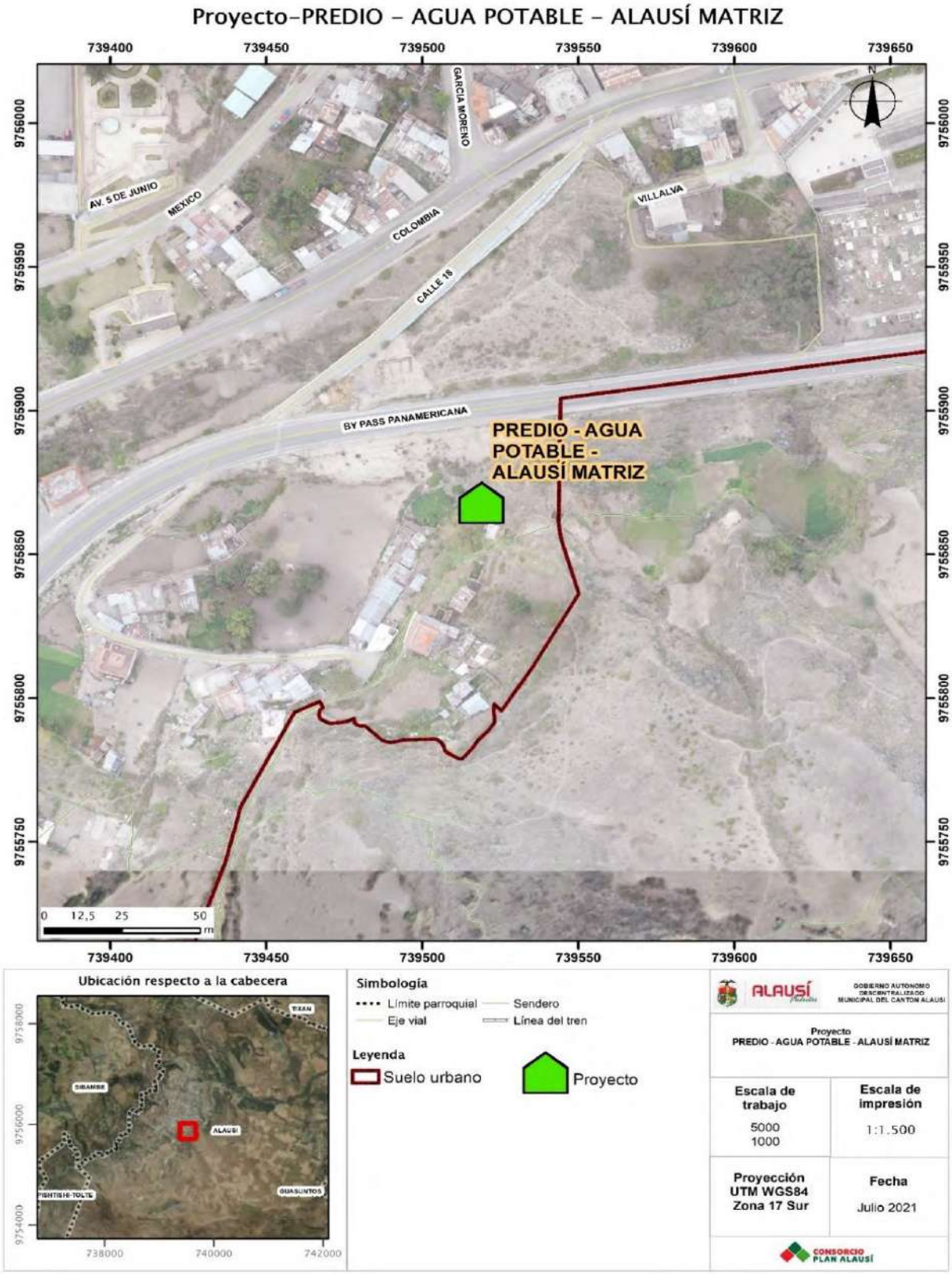
El Proyecto de Dotación de Agua Potable implementar reservas de agua potable para emergencias dentro de la cabecera parroquial Alausí, para poder cumplir con la demanda de la ciudad en caso de ocurrencia de algún evento que prive de este servicio a la ciudad. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 4: *"*Garantizar la provisión de servicios básicos, infraestructura, equipamientos seguros y de calidad con énfasis en el mejoramiento de la calidad de vida de la población*"* y se enmarca en el programa de Mejoramiento de los sistemas de agua potable. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. Los mapas que se presentan a continuación indican la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 316 Matriz descriptiva del proyecto Predios de Agua Potable

Predios – Agua potable – Alausí matriz	
Ubicación	Coordenadas: • Este: 739912 Norte: 9756358 • Este: 739869 Norte: 9756341 • Este: 739725 Norte: 9756812 • Este: 739184 Norte: 9756296 • Este: 739519 Norte: 9755868 • Este: 739155 Norte: 9755202 • Este: 738673 Norte: 9754482 • Este: 739601 Norte: 9756846
Objetivo	Implementar reservas de agua potable para emergencias dentro de la cabecera parroquial Alausí, para poder cumplir con la demanda de la ciudad en caso de ocurrencia de algún evento que prive de este servicio a la ciudad.
Descripción	Facilitar el acceso al agua potable es un derecho fundamental que se reconoce en el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, por lo que este servicio debe llegar a la población principalmente a los sectores rurales de Alausí.
Organismos participantes	GADMA, MAAE
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida - Objetivo 1**: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas (Senplades, 2017).
	ODS – Objetivo 6: Agua limpia y saneamiento. Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del agua y el saneamiento para todas las personas (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 12: Producción y consumo responsables. Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

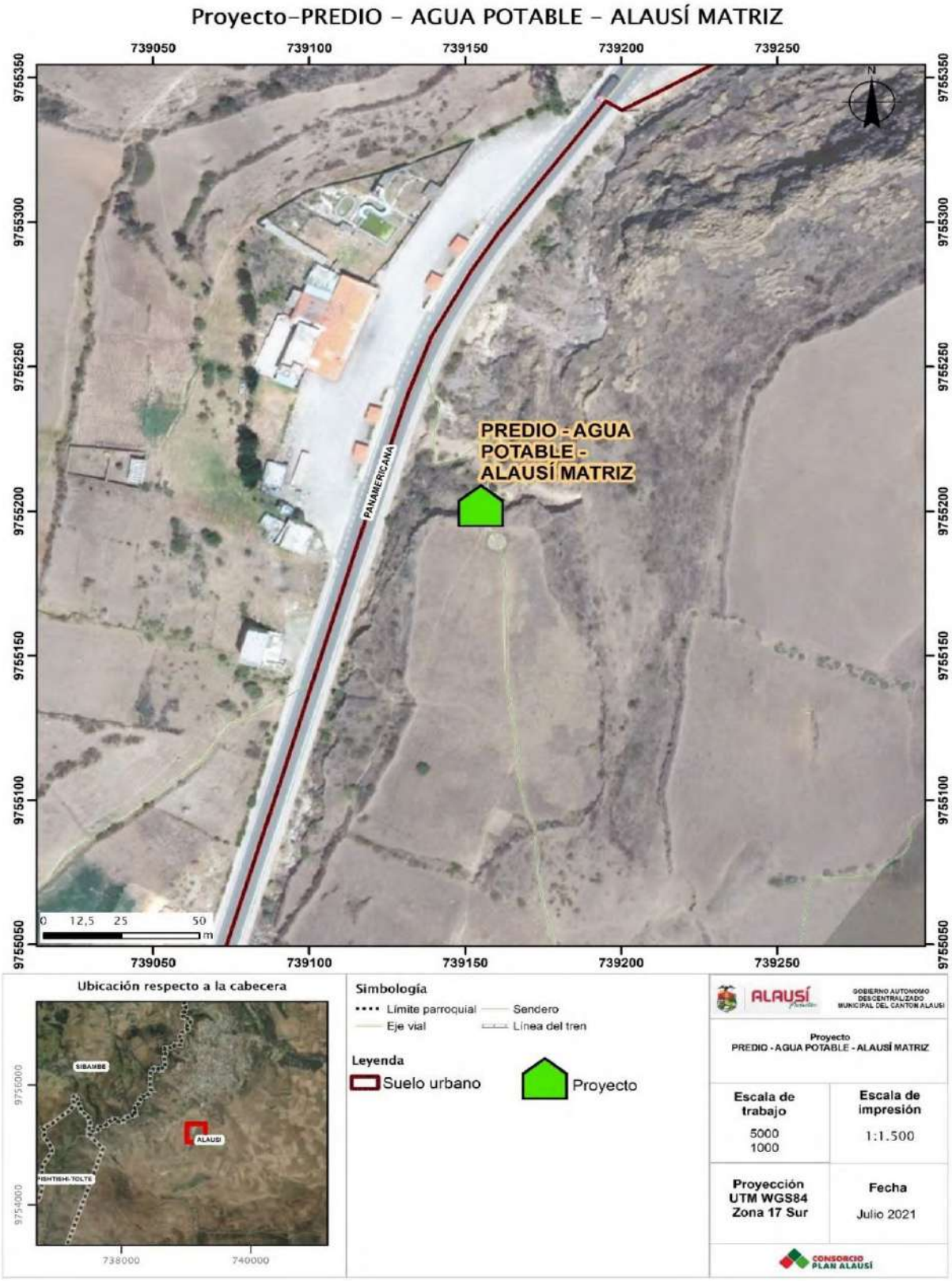
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 403 Proyecto Agua Potable Alausí Matriz



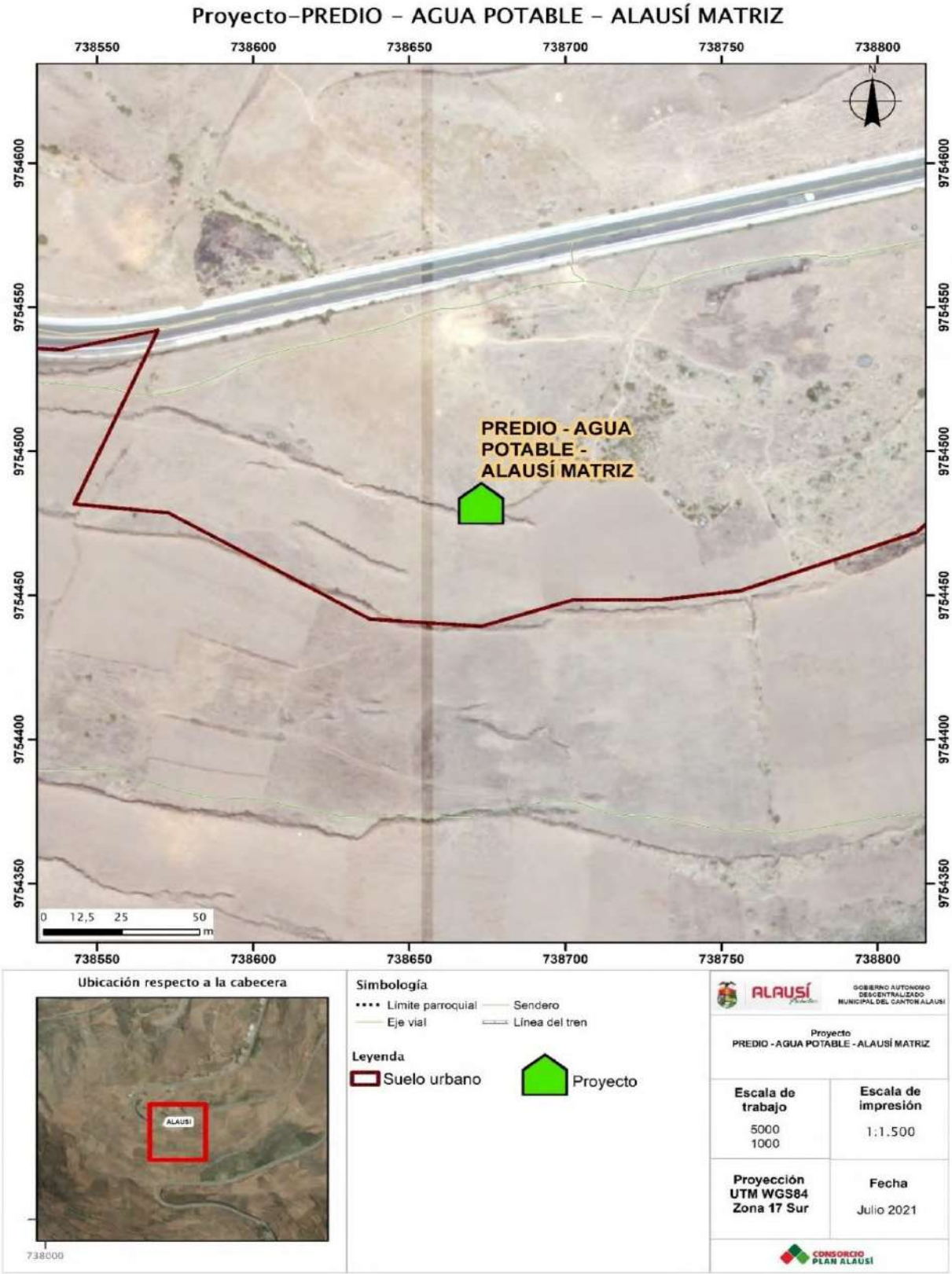
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 404 Proyecto Agua Potable Alausí Matriz



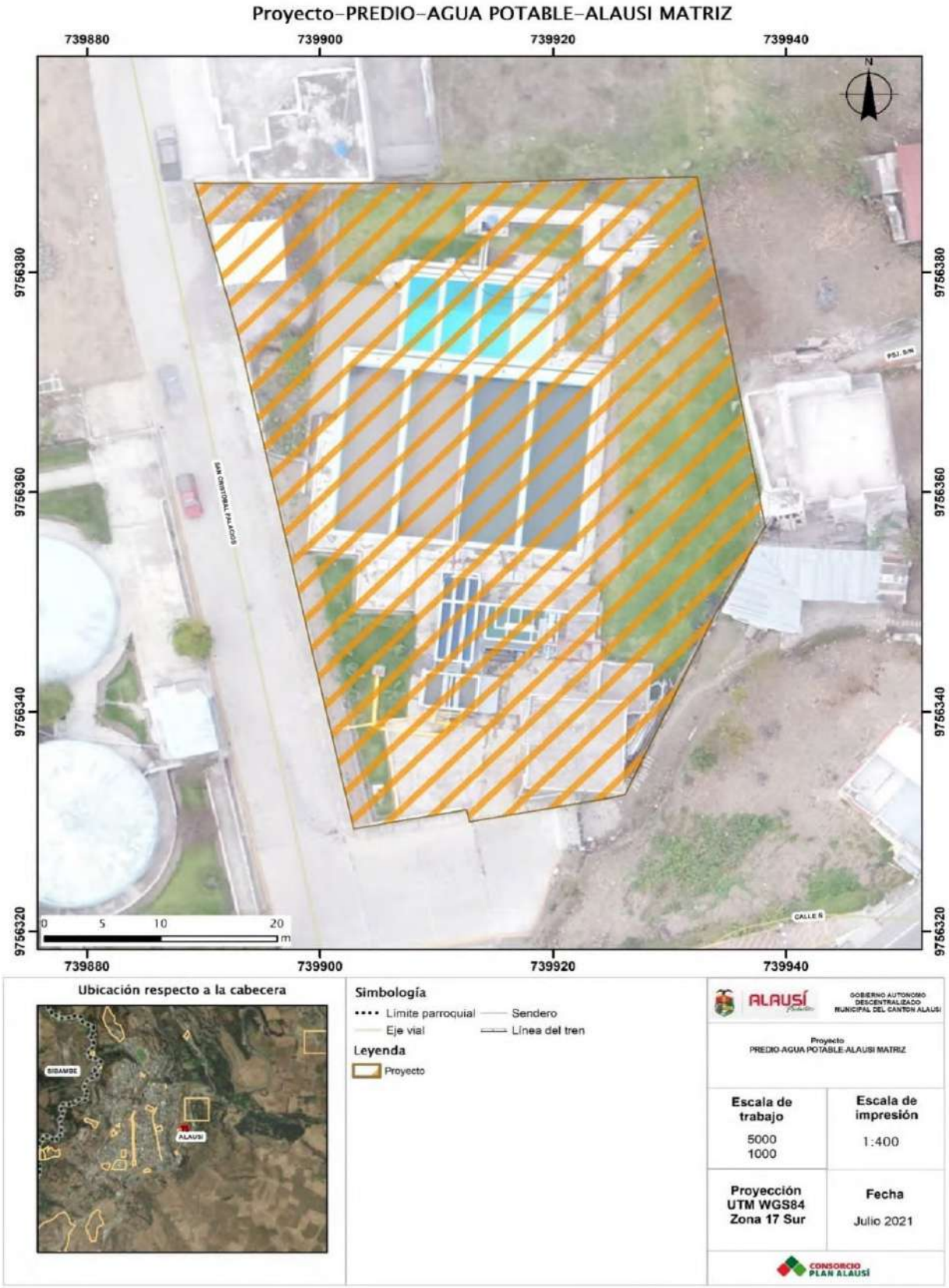
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 405 Proyecto Agua Potable Alausí Matriz



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 406 Proyecto Agua Potable Alausí Matriz



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 407 Proyecto Agua Potable Alausí

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

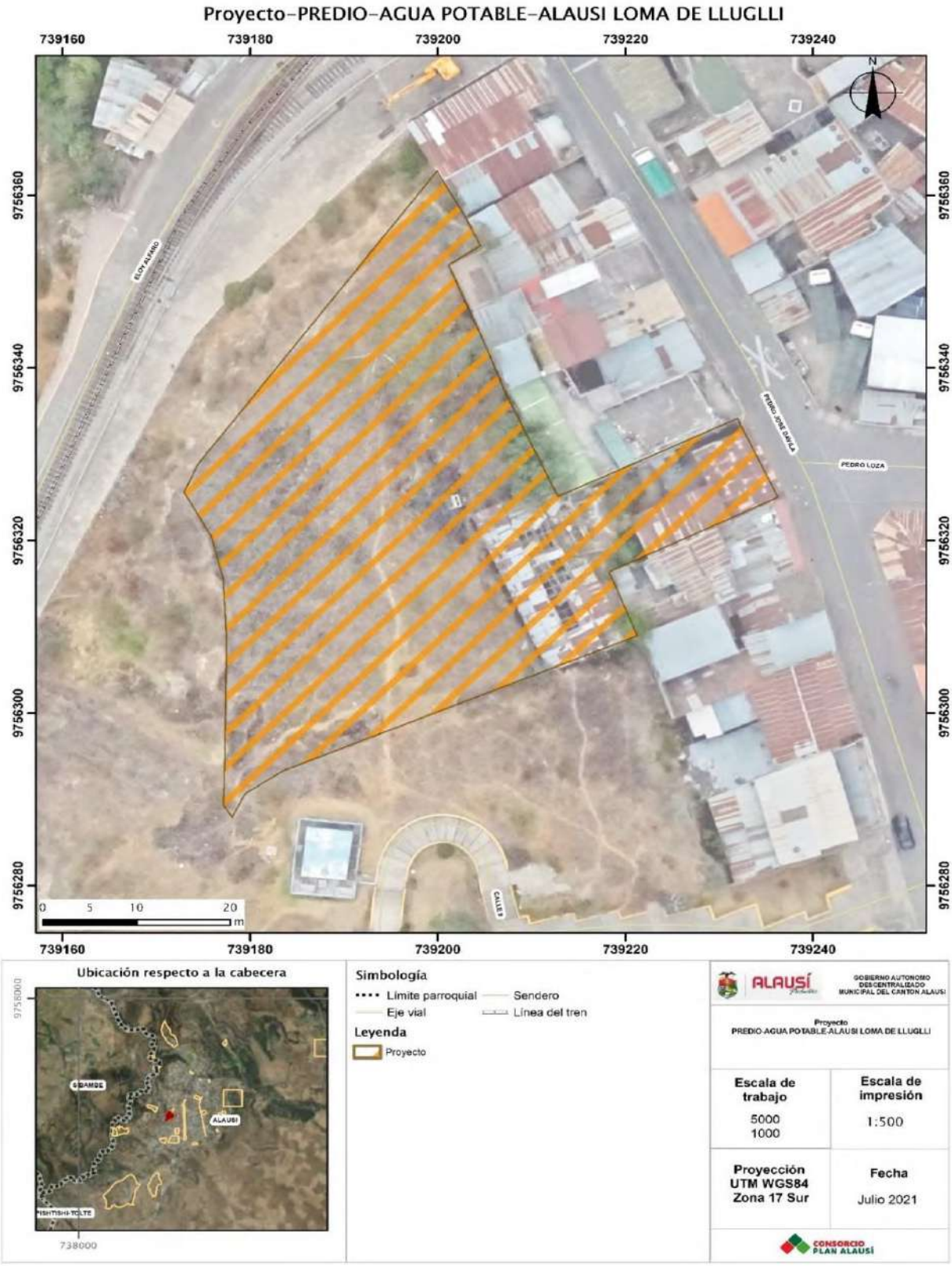
Mapa 408 Proyecto Agua Potable Alausí

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 409 Proyecto Agua Potable Alausí

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 410 Proyecto Agua Potable Alausí



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.27. Proyectos Predios de Plantas de Tratamientos de Aguas Residuales

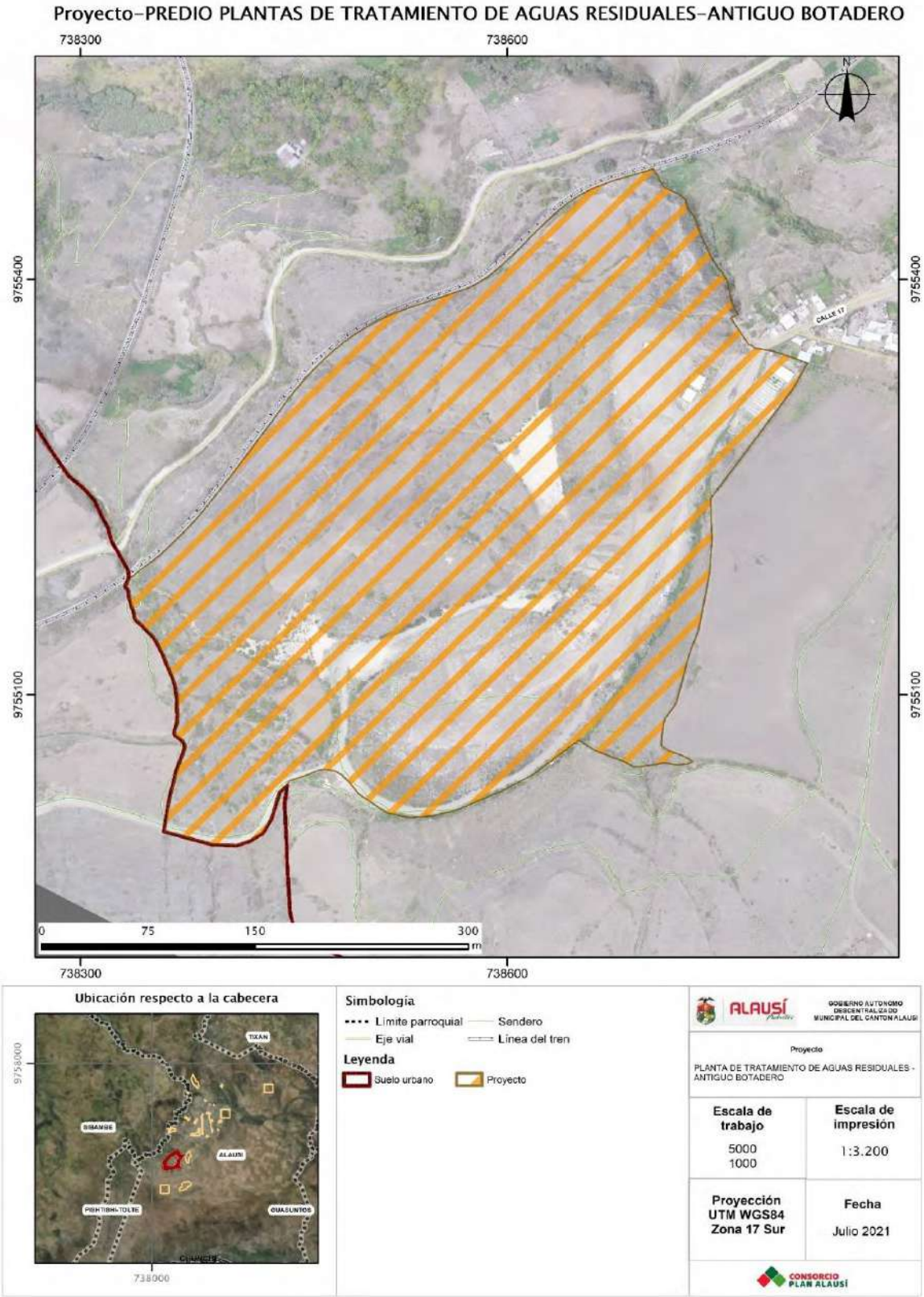
El Proyecto de Plantas de Tratamiento de aguas residuales Alausí matriz tiene como objetivo fortalecer la planta de tratamiento de aguas residuales en Alausí Matriz. Construir letrinas en las comunidades de las parroquias rurales del cantón Alausí. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 4: *"*Garantizar la provisión de servicios básicos, infraestructura, equipamientos seguros y de calidad con énfasis en el mejoramiento de la calidad de vida de la población*"* y se enmarca en el programa de Mejoramiento de los sistemas de alcantarillado sanitario. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. Los mapas que se presentan a continuación indican la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

Tabla 317 Matriz descriptiva del proyecto Plantas de Tratamiento de aguas residuales Alausí matriz

Predios Plantas de Tratamiento de aguas residuales Alausí matriz	
Ubicación	Coordenadas: • Este: 738553 Norte: 9756091 • Este: 738654 Norte: 9755212 • Este: 739065 Norte: 9757015 • Este: 738992 Norte: 9757167
Objetivo	Fortalecer la planta de tratamiento de aguas residuales en Alausí Matriz. Construir letrinas en las comunidades de las parroquias rurales del cantón Alausí.
Descripción	Facilitar el medio de eliminación de las aguas residuales en la población de la ciudad de Alausí y sus comunidades. Considerando que el tratamiento de las mismas disminuye la contaminación hacia los recursos naturales y las posibles afectaciones en la salud de las personas.
Organismos participantes	GADMCA, MAAE
Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida - Objetivo 1**: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas (Senplades, 2017).
	ODS – Objetivo 6: Agua limpia y saneamiento. Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del agua y el saneamiento para todas las personas (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 12: Producción y consumo responsables. Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

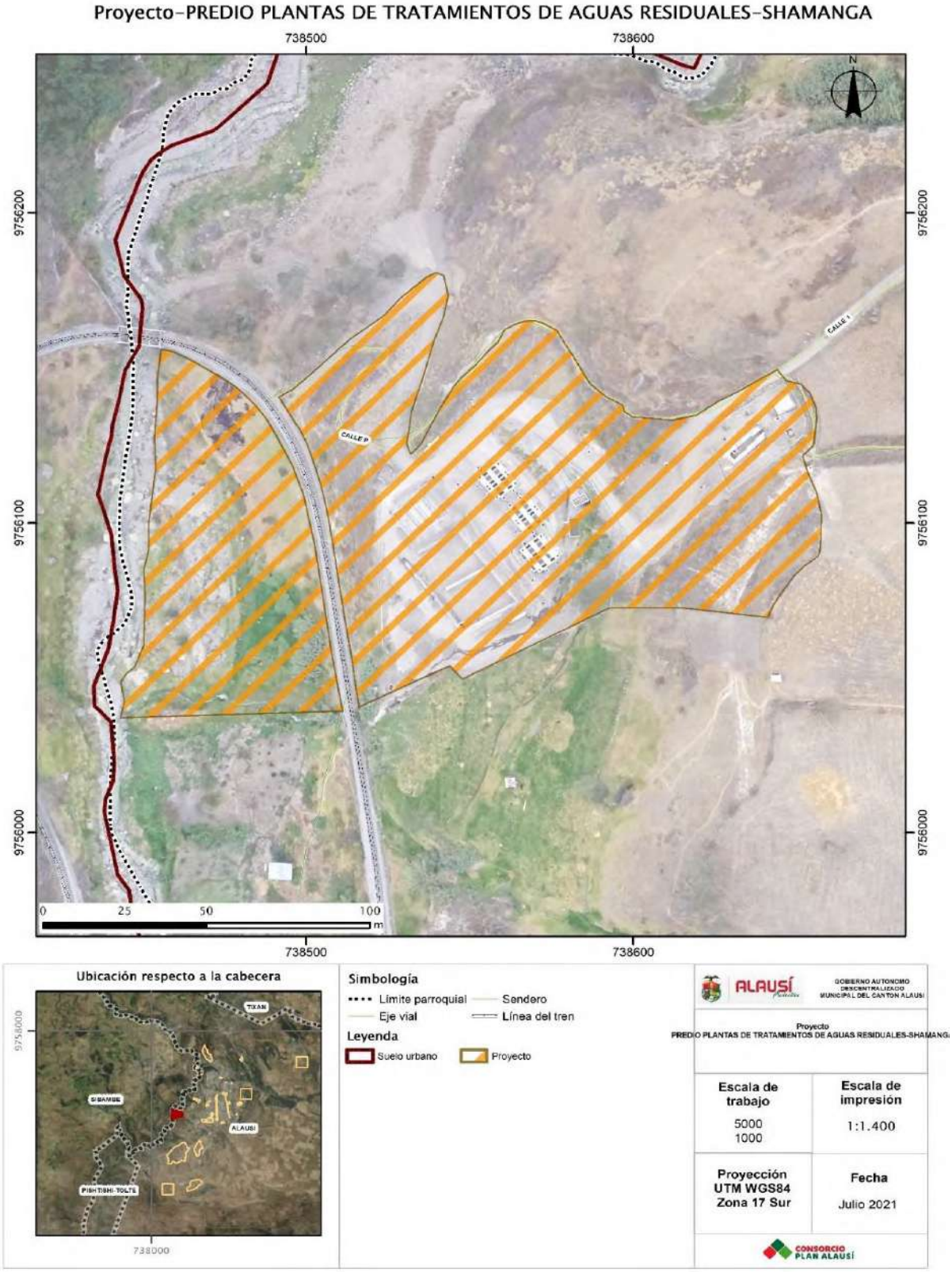
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 411 Proyecto Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales – Antiguo Botadero



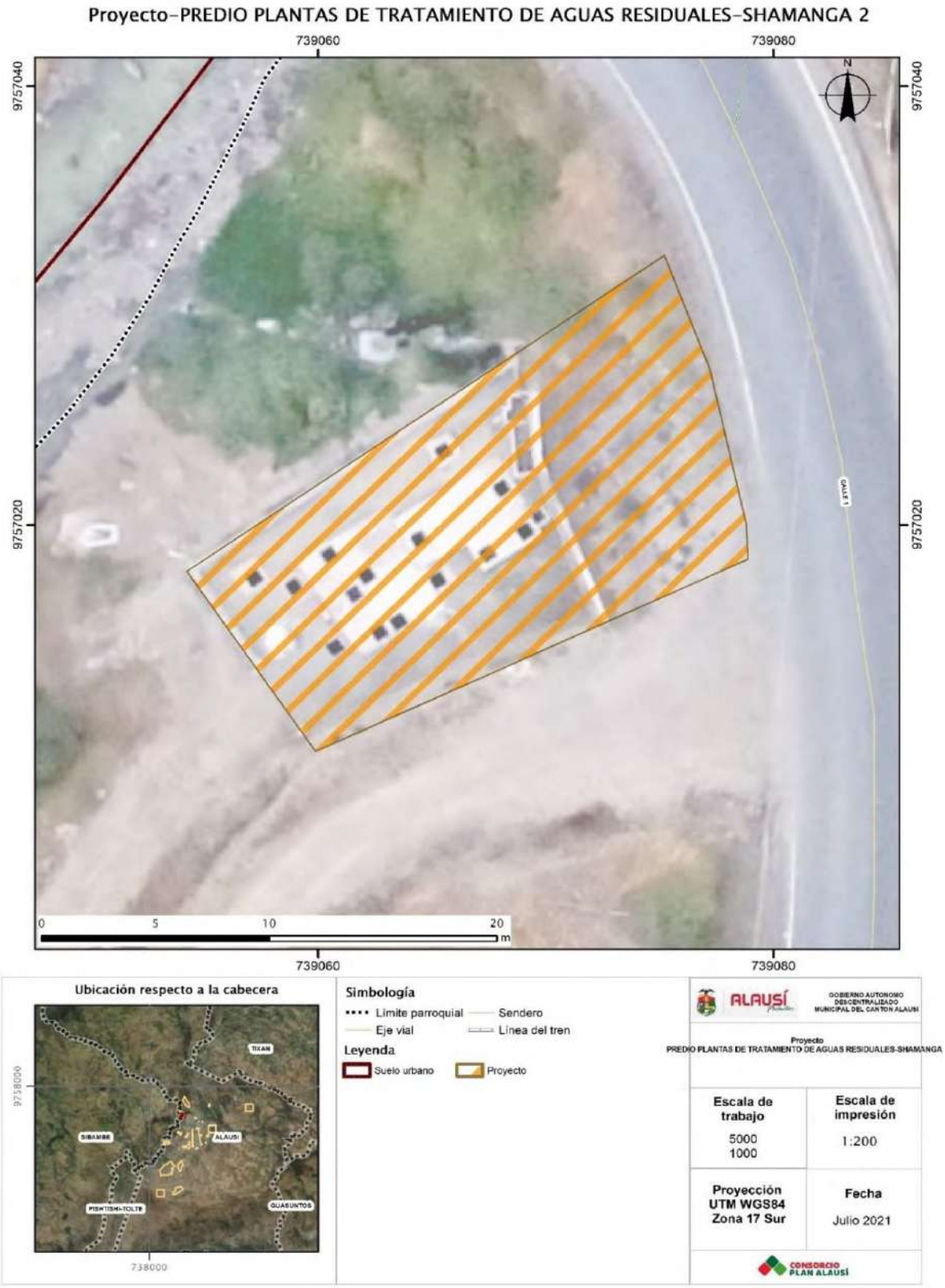
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 412 Proyecto Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales – Shamanga 1



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 413 Proyecto Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales – Shamanga 2



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 414 Proyecto Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales – Shamanga 3

Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

20.28. Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón

El Proyecto Optimización agua potable y alcantarillado en la cabecera parroquial Alausí y proyecto de agua potable y alcantarillado en Sibambe, Aypud, Casual, Huigra, Pepinales y Pistishí matriz tiene como objetivo optimizar el agua, a través del Fortalecimiento de la planta potabilizadora de agua en Alausí Matriz. Implementar plantas potabilizadoras de agua en las parroquias rurales de Sibambe, Aypud, Casual, Huigra, Pepinales y Pistishí teniendo en cuenta la urgencia de las mismas. El proyecto se vincula con el objetivo estratégico 4: *"*Garantizar la provisión de servicios básicos, infraestructura, equipamientos seguros y de calidad con énfasis en el mejoramiento de la calidad de vida de la población*"* y se enmarca en el programa de Mejoramiento de los sistemas de alcantarillado sanitario. La siguiente tabla refiere la ubicación, descripción, organismos participantes, herramientas y/o documentos técnicos de apoyo y financiamiento del proyecto en mención. Los mapas que se presentan a continuación indican la ubicación del predio donde se implementará el proyecto en referencia a la cabecera cantonal de Alausí.

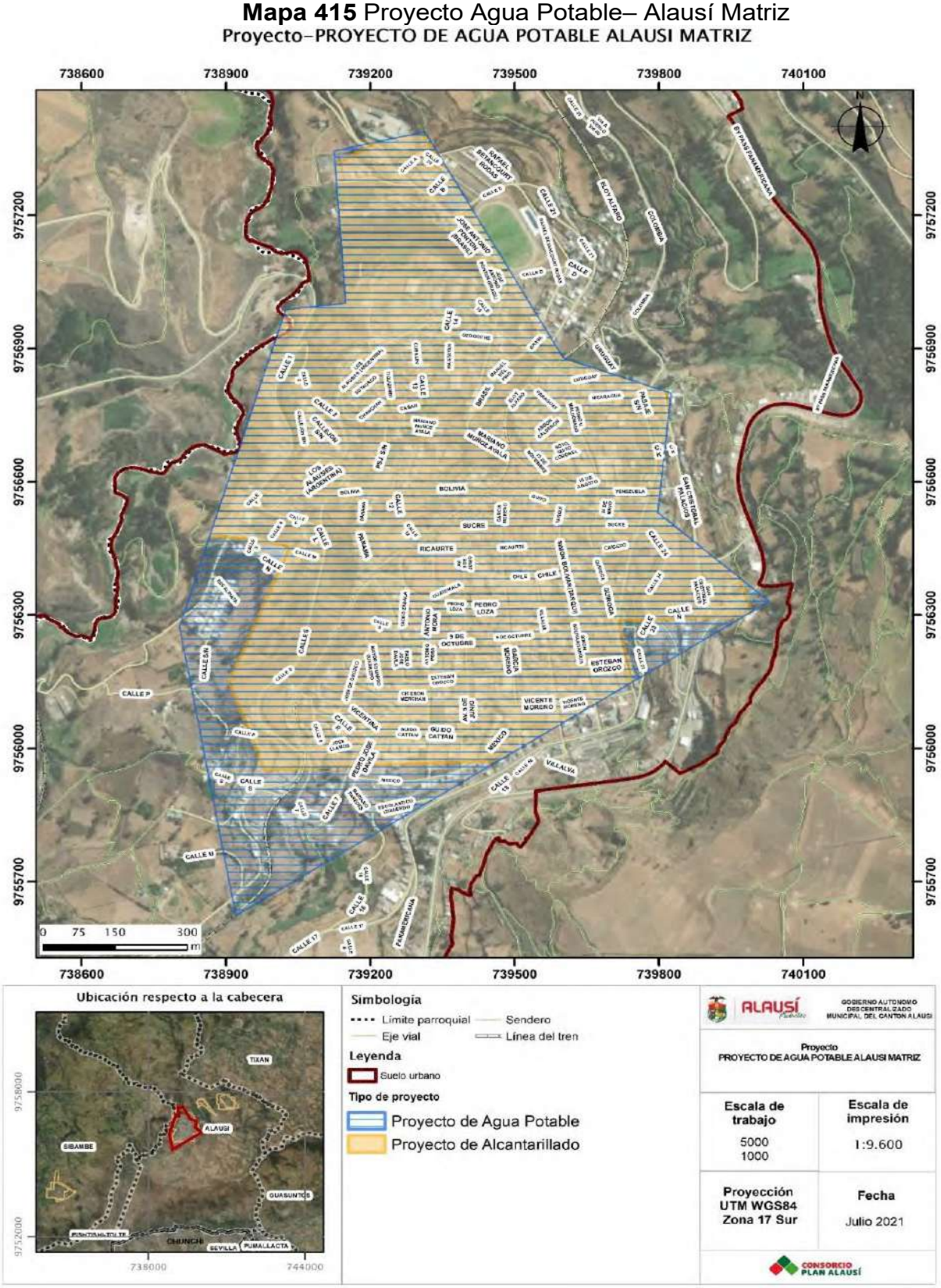
Tabla 318 Matriz descriptiva del proyecto de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón

Optimización agua potable y alcantarillado en la cabecera parroquial Alausí y proyecto de agua potable y alcantarillado en Sibambe, Aypud, Casual, Huigra, Pepinales y Pistishí	
Ubicación	Coordenadas: ➢ Cabecera parroquial Alausí Este: 739416; Norte: 9756559 ➢ Parroquia Sibambe Este: 734570; Norte: 9753882 ➢ Aypud (Alausí Matriz) Este: 740951; Norte: 9757592 ➢ Casual (Alausí Matriz) Este: 740089; Norte: 9757602 ➢ Parroquia Huigra Este: 724431; Norte: 9746906 ➢ Parroquia Pepinales Este: 729700; Norte: 9751568 ➢ Parroquia Pistishí Este: 735930; Norte: 9750902
Descripción	Facilitar el acceso al agua potable es un derecho fundamental que se reconoce en el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, por lo que este servicio debe llegar a la población principalmente a los sectores rurales de Alausí.
Organismos participantes	GADMA, MAAE

Herramientas/documentos técnicos de apoyo	**PND – Toda una vida - Objetivo 1**: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas (Senplades, 2017).
	ODS – Objetivo 6: Agua limpia y saneamiento. Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del agua y el saneamiento para todas las personas (PNUD, 2015).
	ODS – Objetivo 12: Producción y consumo responsables. Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles (PNUD, 2015).
Financiamiento del desarrollo Urbano	Por determinar de acuerdo al estudio

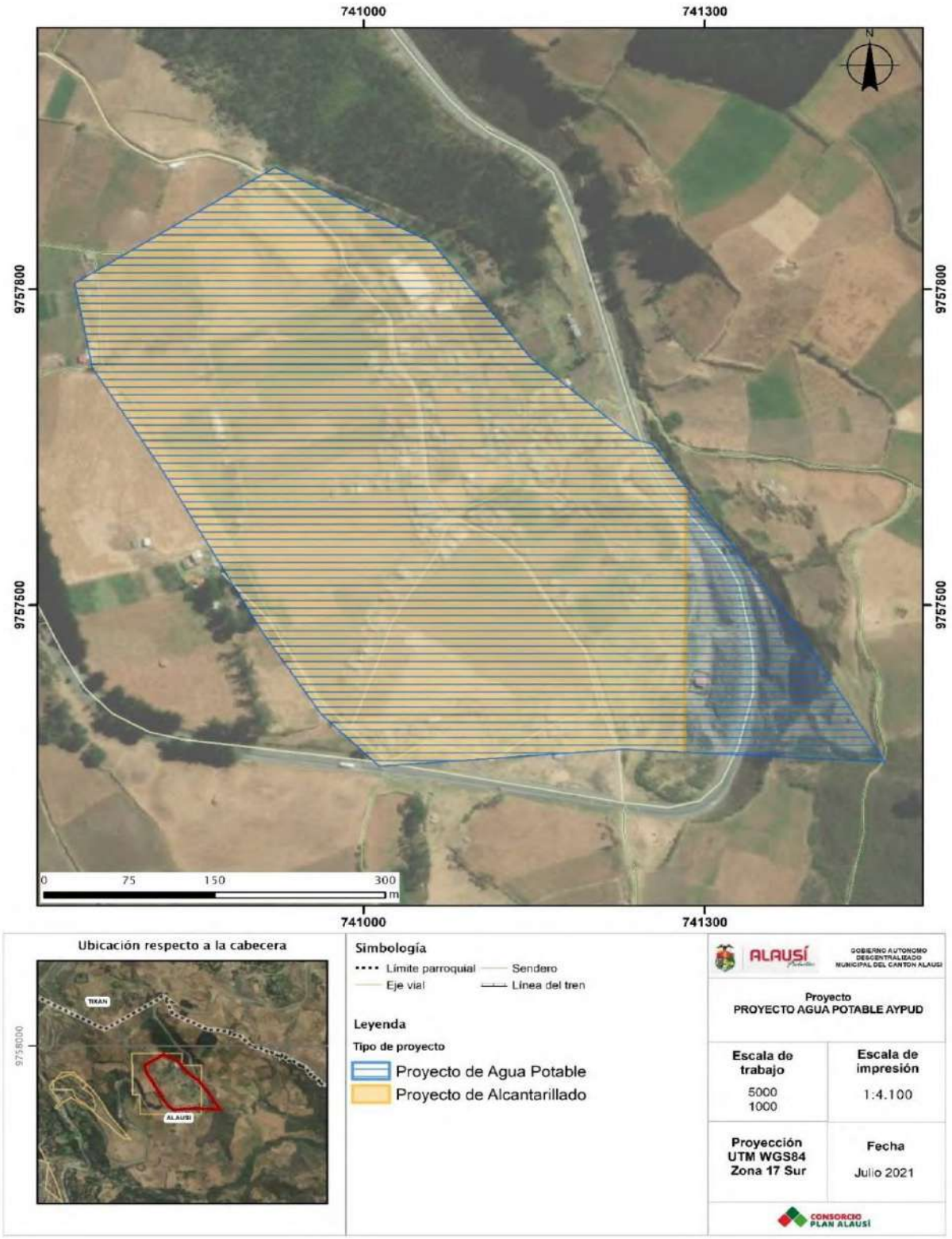
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 415 Proyecto Agua Potable– Alausí Matriz



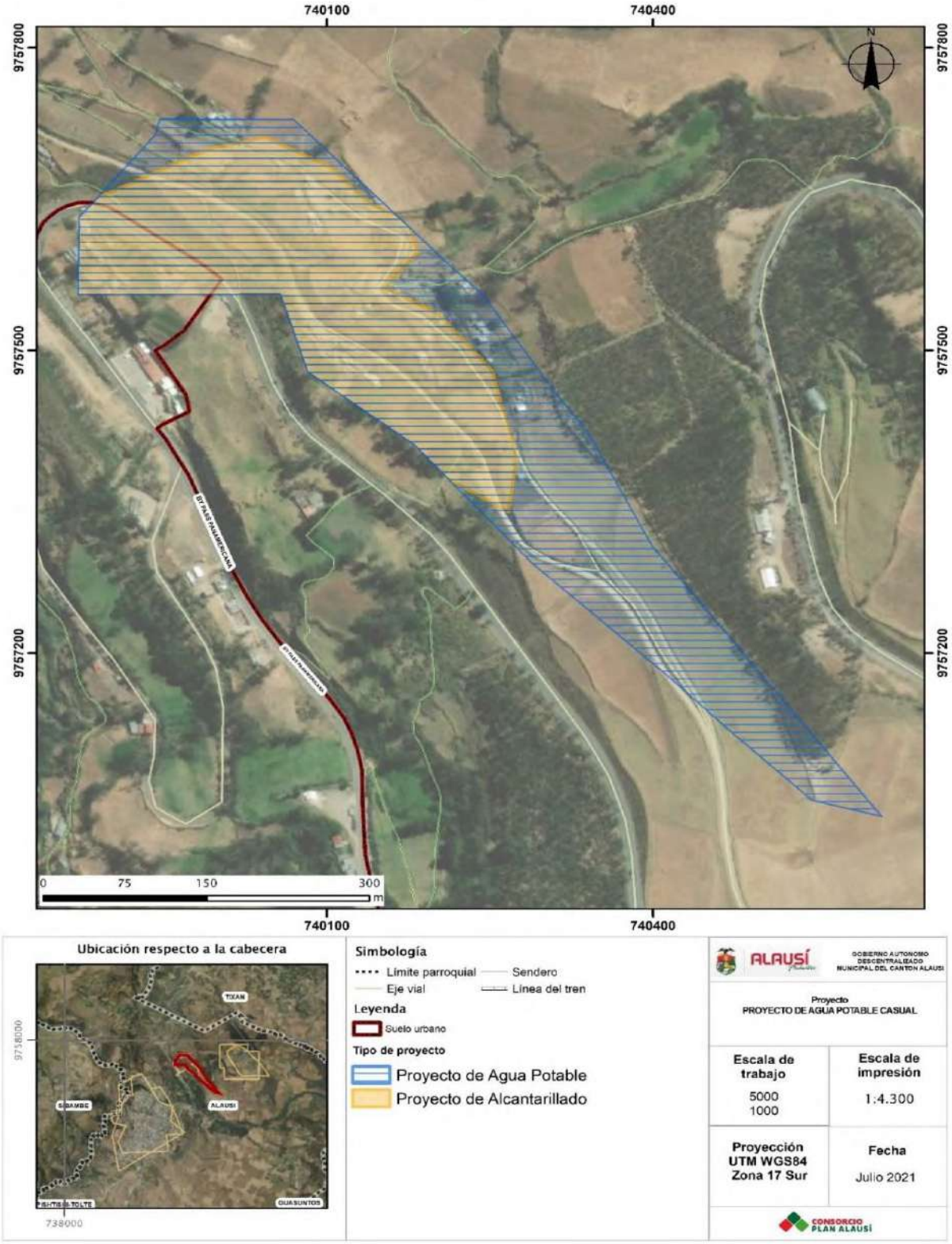
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 416 Proyecto Agua Potable– Aypud



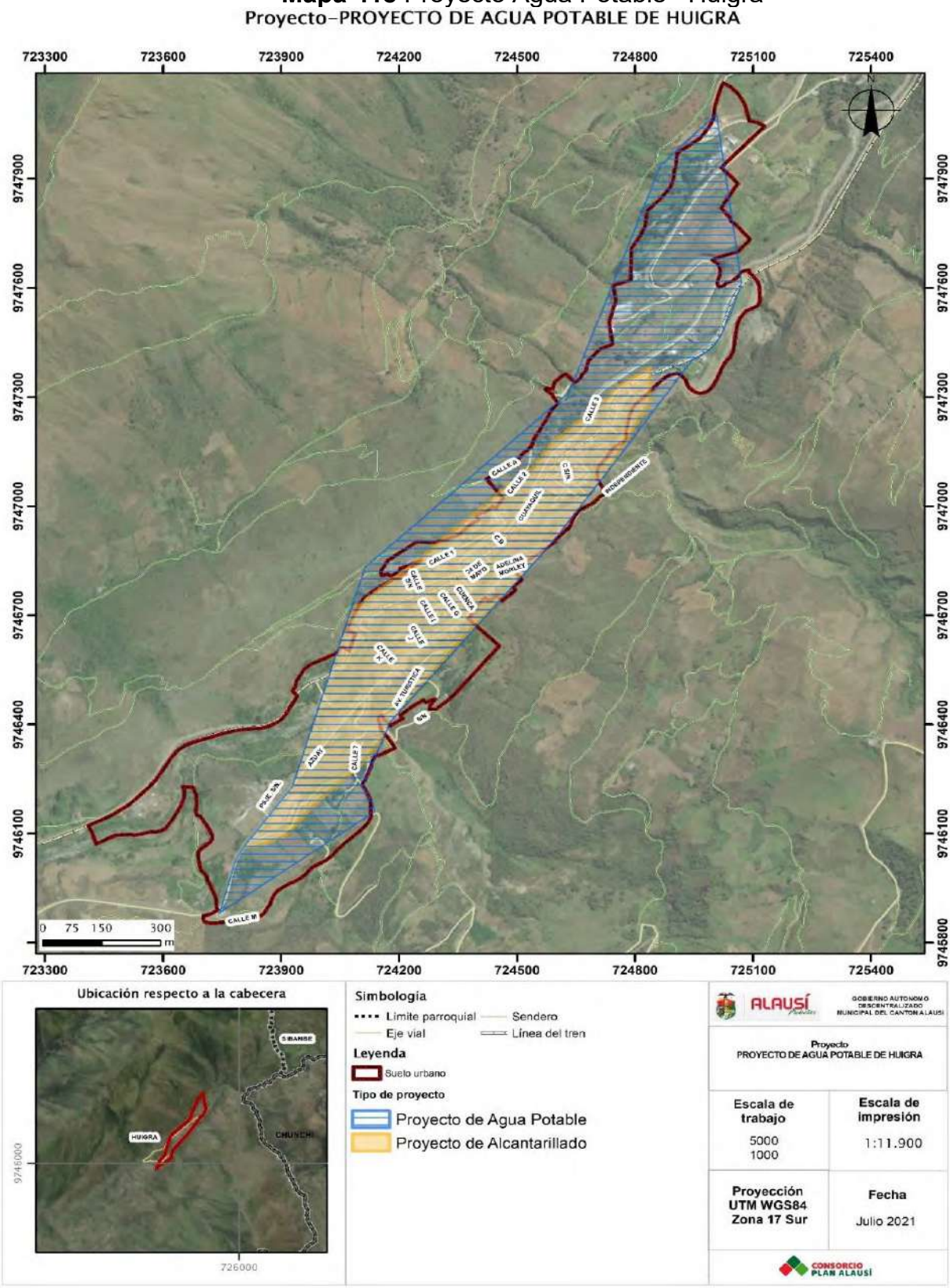
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 417 Proyecto Agua Potable– Casual



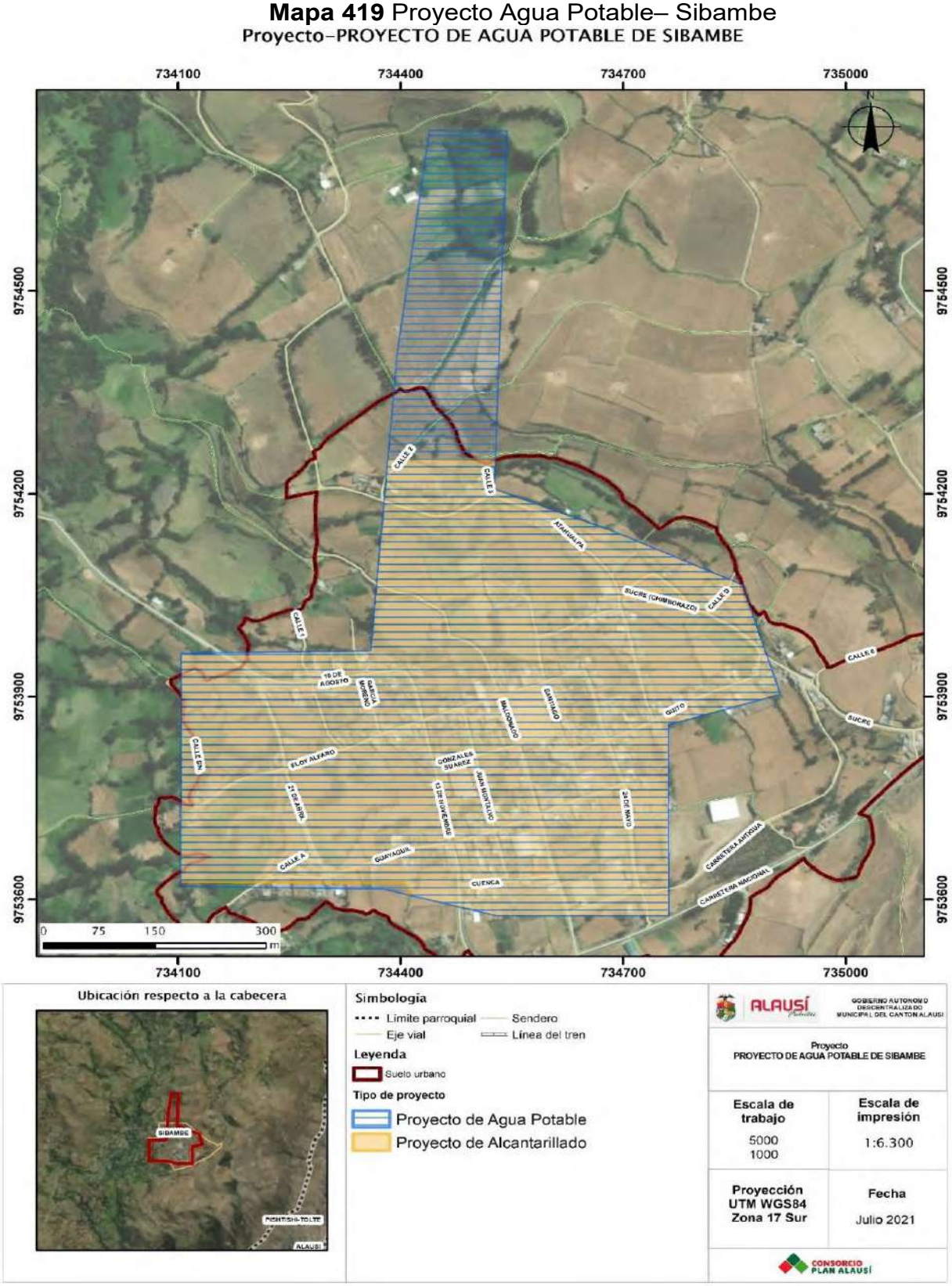
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 418 Proyecto Agua Potable– Huigra



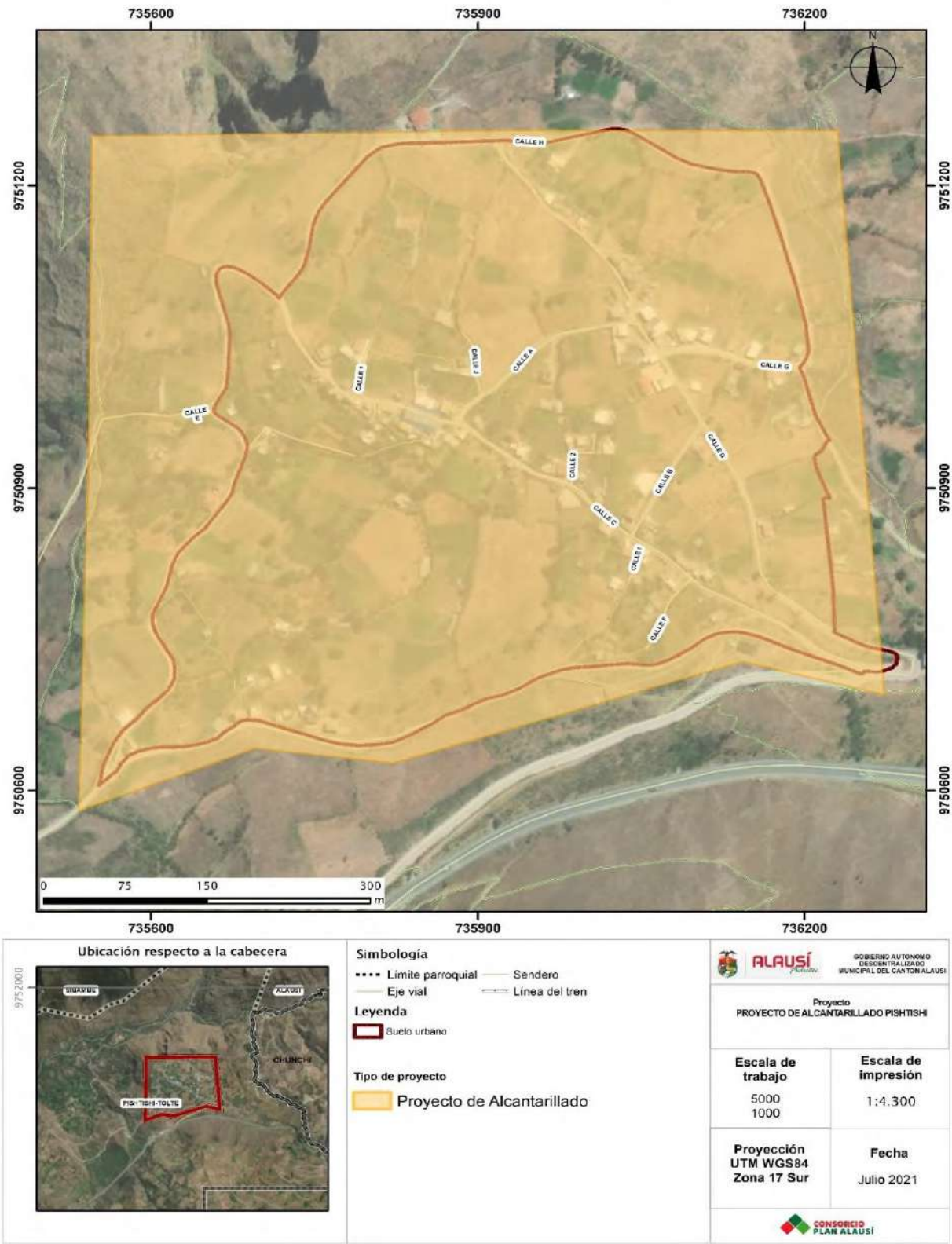
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 419 Proyecto Agua Potable– Sibambe



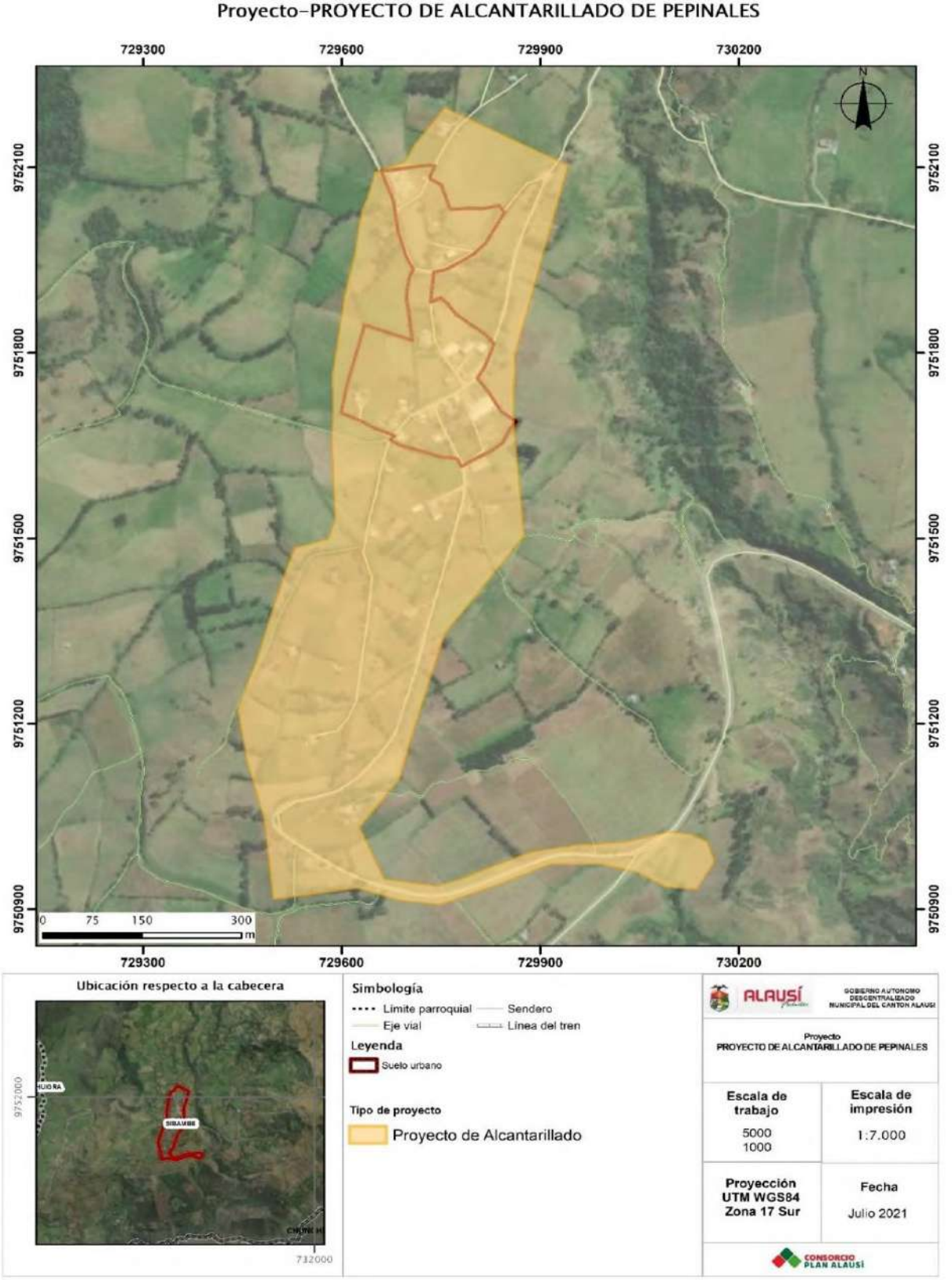
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 420 Proyecto de Alcantarillado – Pistishí



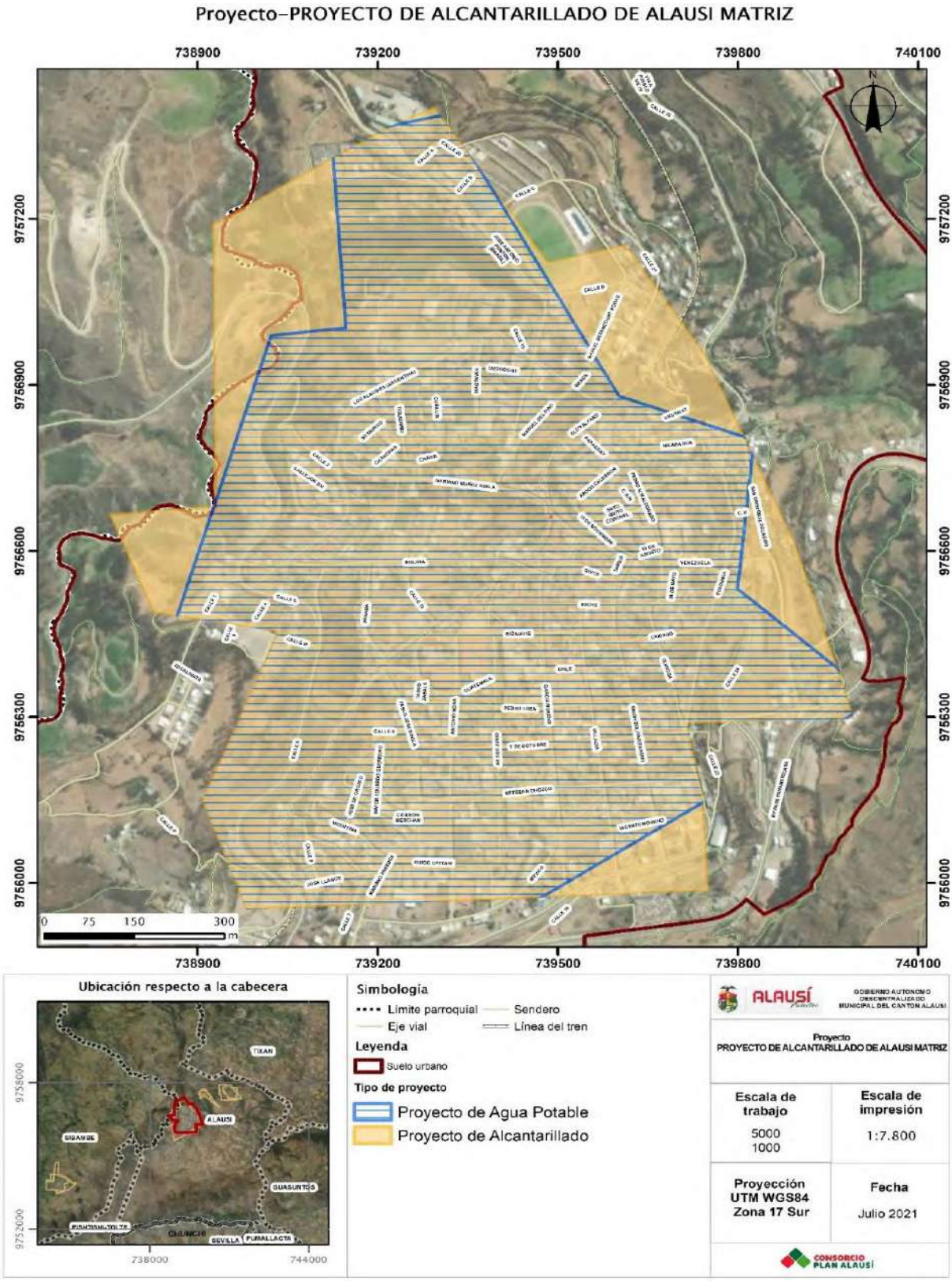
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 421 Proyecto Alcantarillado – Pepinales



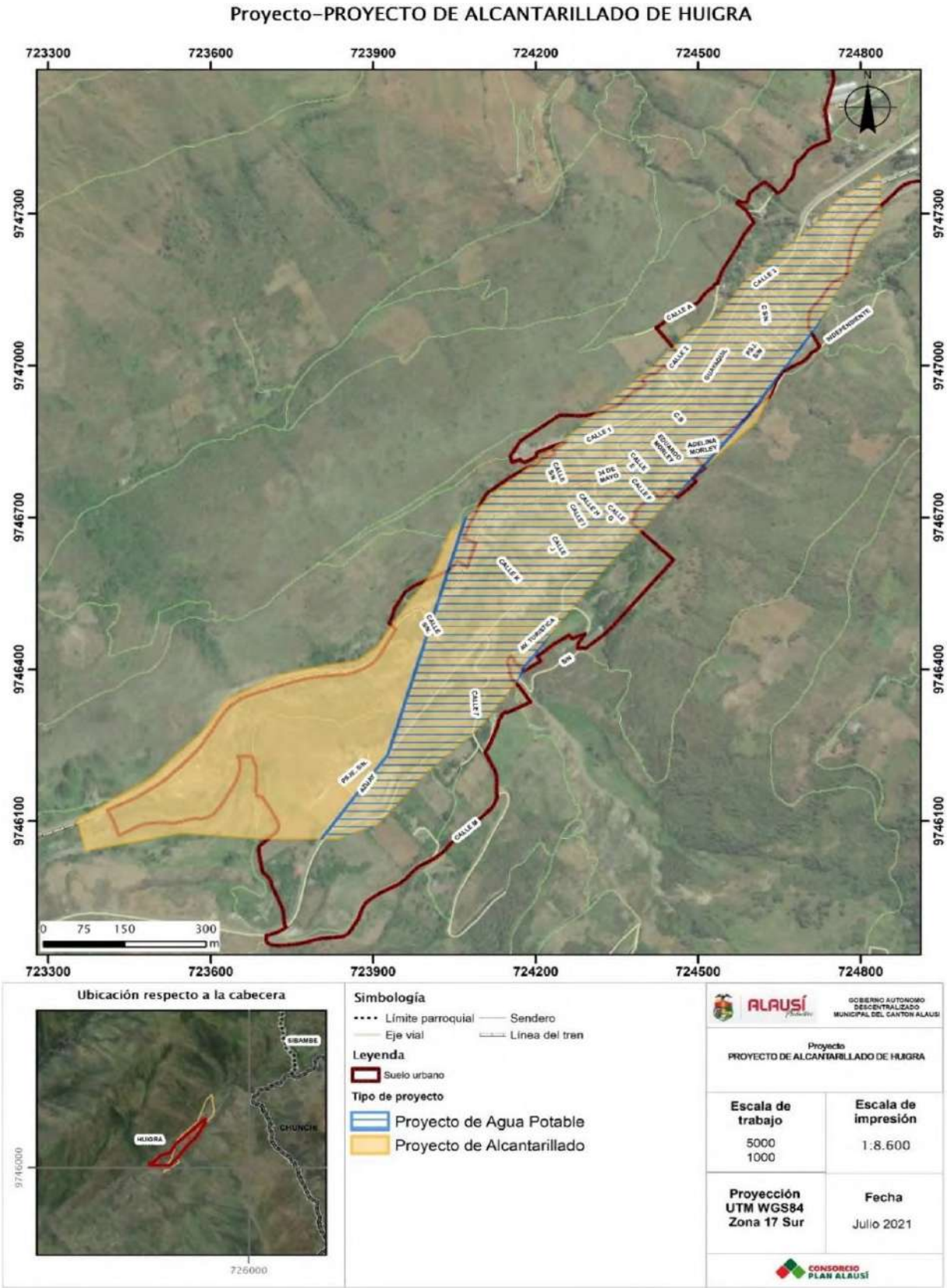
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 422 Proyecto de Alcantarillado – Alausí Matriz



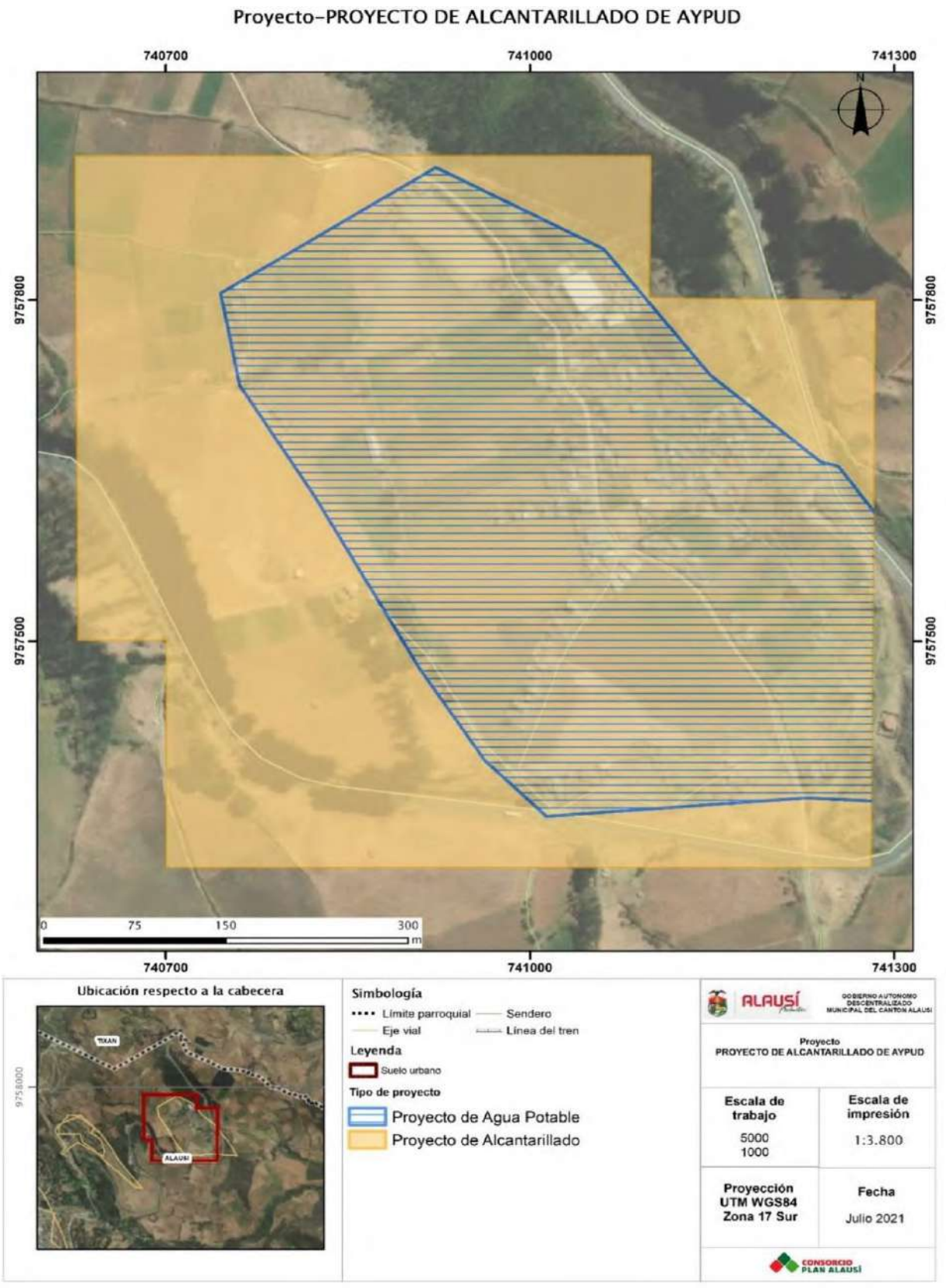
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 423 Proyecto de Alcantarillado – Huigra



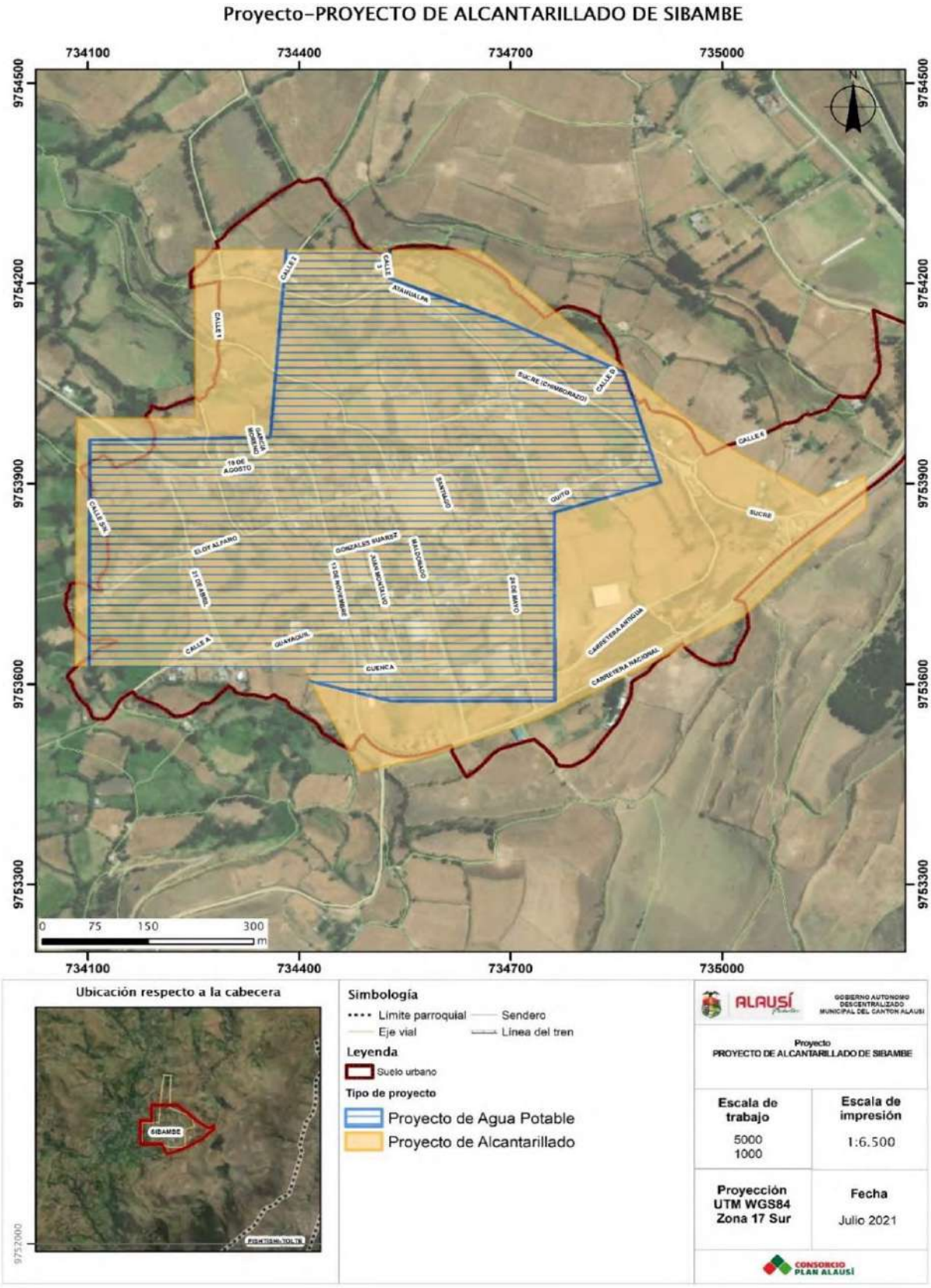
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 424 Proyecto de Alcantarillado – Aypud



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 425 Proyecto de Alcantarillado – Sibambe



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

21. Determinación de sistemas viales y complementarios

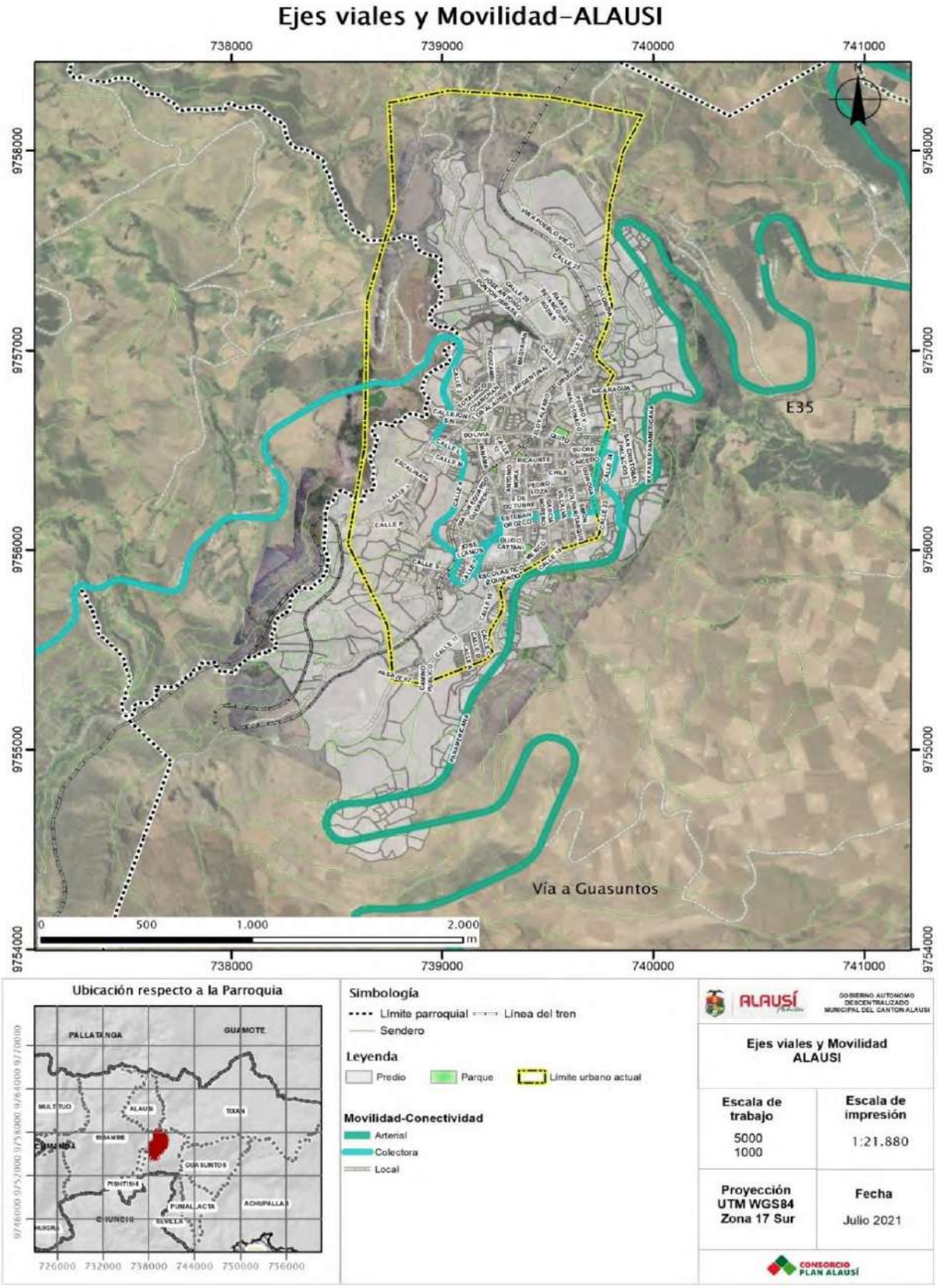
Para el caso de Alausí, se ha determinado a la E35, como la vía arterial por ser la vía por donde circula el transporte interurbano e interprovincial y fundamentalmente por ser el principal eje de conexión entre las grandes áreas urbanas, permite el desarrollo de altas velocidades vehiculares y es soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia, separa el tráfico de paso del tráfico local, enlaza las vías colectoras, articula las grandes áreas pobladas entre sí.

La vía Colectora E47 El Triunfo-Alausí se caracterizan por permitir la articulación directa con las vías arteriales, permitir velocidades de circulación razonables en relación a otro tipo de jerarquizaciones viales, permitir el tránsito de transporte colectivo, albergan mayor flujo de tráfico que las vías locales.

Las vías determinadas como locales, son el sistema vial menor de la parroquia de Alausí y, poseen características propias como la circulación moderada de vehículos es decir una velocidad de operación baja que busca salvaguardar la seguridad de los ciudadanos, para lo cual se pueden incorporar elementos que restrinjan de velocidad de operación, otra característica es la posibilidad de estacionamientos conforme a las regulaciones de tránsito; la priorización al peatón.

La vía férrea atraviesa el centro poblado de la parroquia, es considerada como patrimonio cultural e histórico del país, y con la estrategia de orientar los servicios ferroviarios hacia el turismo, como parte del cambio de la matriz productiva del Ecuador.

Mapa 426 Análisis de la Red Vial



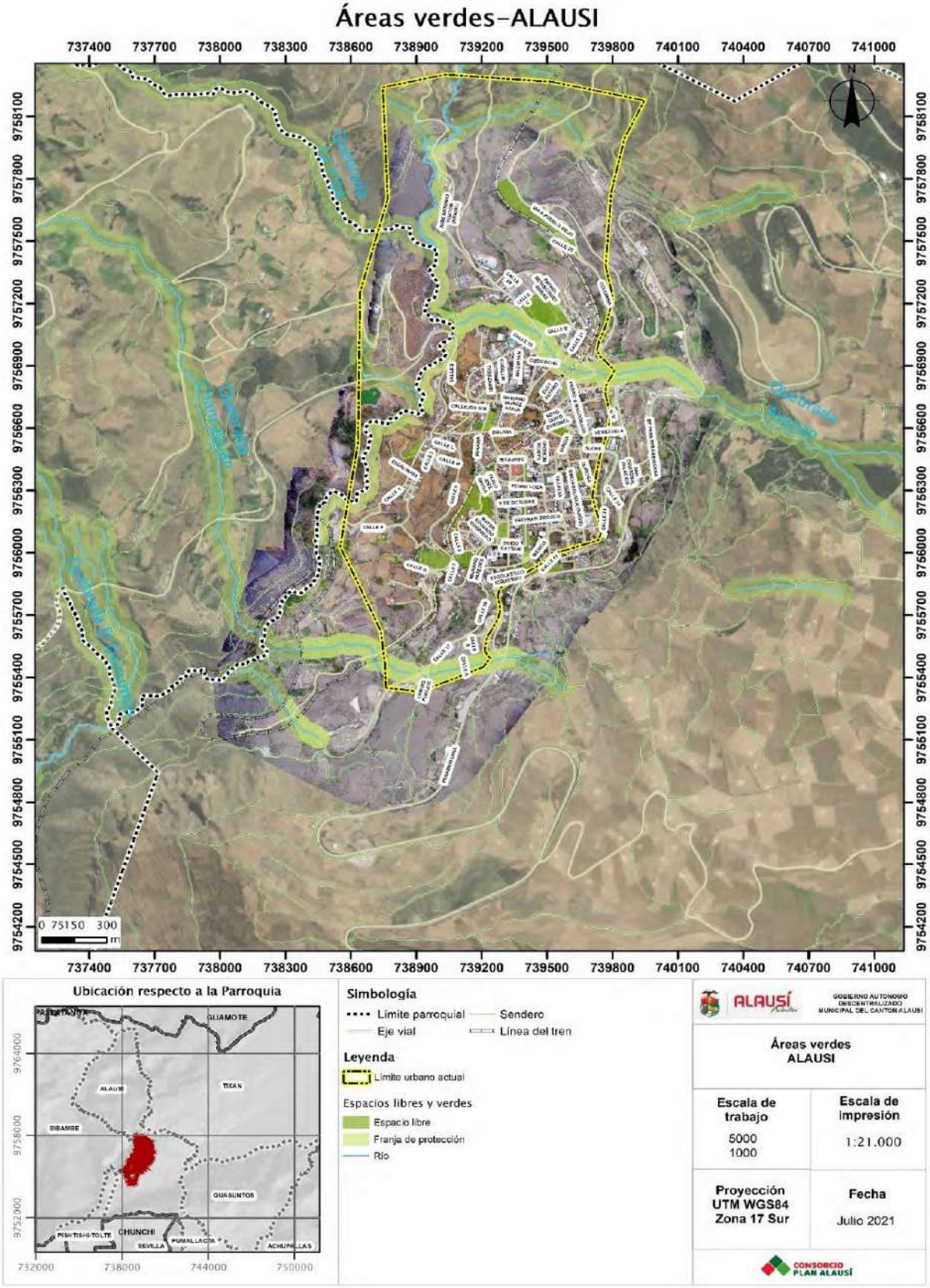
Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

22. Determinación de áreas verdes

En este contexto, el alcance de este trabajo es establecer los espacios verdes públicos presentes en la cabecera cantonal, teniendo en cuanta las franjas de protección como lugares que preservan los espacios naturales. Se utilizó la metodología propuesta por Ojeda (2012), en la que se ubican geográficamente las zonas verdes en el centro poblado considerando y contabilizando las áreas libres, las cuales se encuentran fragmentadas espacialmente y se definió las superficies con vegetación, teniendo en cuenta la función social, ambiental y económica; los servicios eco sistémicos y su contribución al desarrollo sustentable.

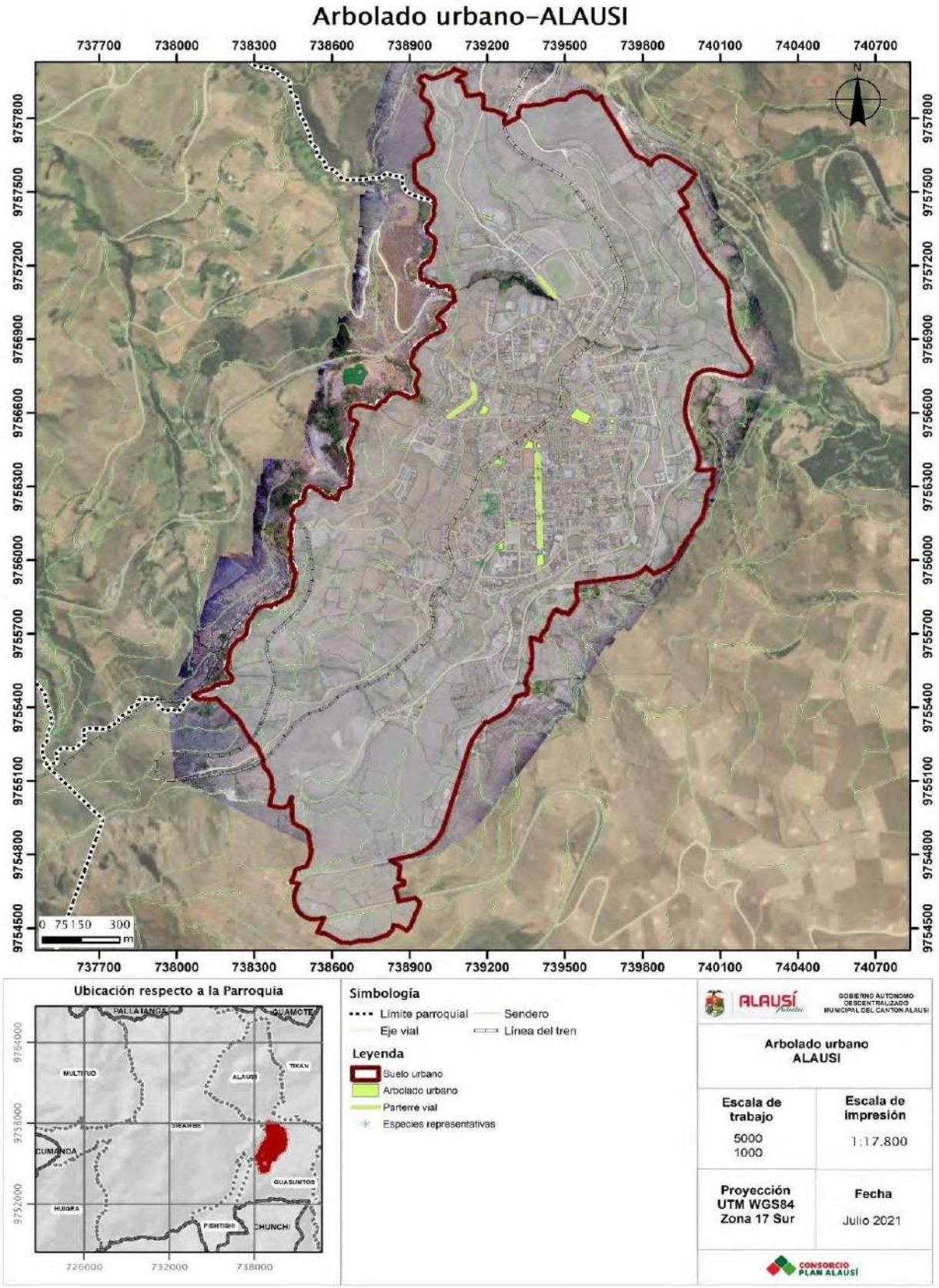
En esta misma línea, las áreas verdes de la cabecera cantonal de Alausí se contabilizaron en 126.173,86 m² considerando escalinatas, canchas, jardines, áreas verdes públicas, miradores, parques, parterres, y otros lugares. Como parte de la estructura verde es importante mantener y conservar estos espacios, conjuntamente con el arbolado urbano, para garantizar la calidad de vida y mitigar los efectos adversos del cambio climático.

Mapa 427 Áreas verdes y libres



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 428 Arbolado urbano



Fuente: GADMCA, 2020, Levantamiento en campo
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

23. Identificación de asentamientos humanos de hecho

Dentro del cantón se identificaron varios asentamientos humanos que no responde a una planificación urbanística y se distribuyen en cantón de manera espontánea. Se contabilizó un total de 146 comunidades que se muestran en la tabla a continuación, de las cuales, se excluyen las comunidades visitadas y las cabeceras parroquiales. Las comunidades antes mencionadas requieren ser intervenidas mediante planificaciones parciales.

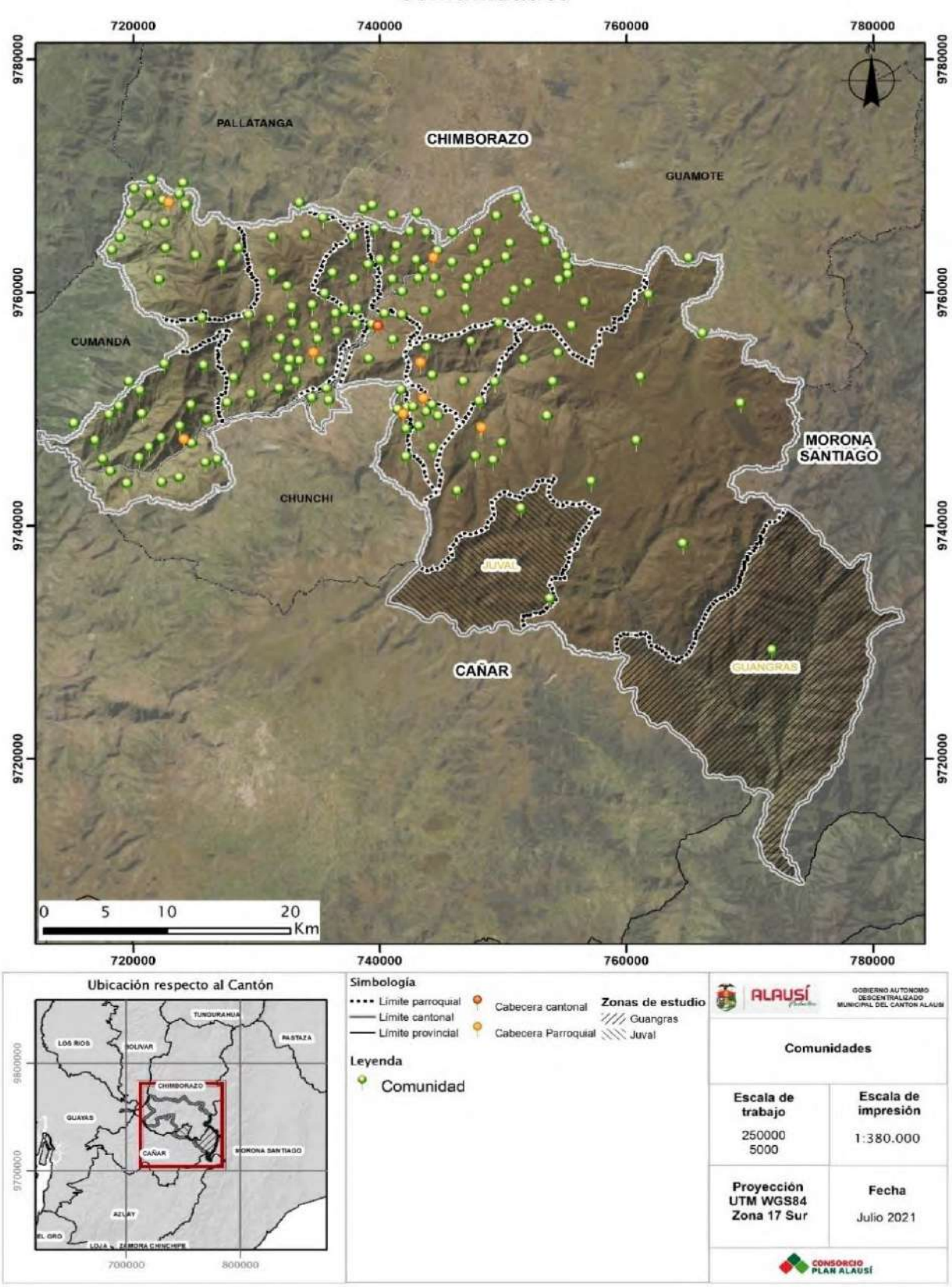
Tabla 319 Comunidades del Cantón Alausí

ALAUSÍ	16. Cobshe Alto	14 Linge	2. Guapcas	22. Shablud	22. PuebloViejo
1. Nizag	17. Guaylla Grande	15 Guabalcón	3. Shabasñay	23. Chol	23. Chiniloma
2. Shushilcón	18. Guaylla Chico	16 Calicanto	4. Recinto Piñan	24. Chinipata	24. Aña Moyocancha
3. Chivatuz	19. Pomacocho	17 Gamalote	5. R. La Playa	25. Cascarillas	25. S. Alfonso Resgualay
4. Aypud	20. Santa Rosa de Chicho	18. Puntal	**SEVILLA**	26. Gulag	26. La Silveria
5. Llactapamba	21. Chinihuaico	19. La Rosita	1. Dalincochas	27. Baquel	27. Gualiñag
6. Conventillo	22. Chipcha	20 Guarumo	**SIBAMBE**	**TIXÁN**	28. Busilche
7. Casual	23. Paccha	**MULTITUD**	1. Pepinales	1. Yuyaute Alto	29. Pachagsí
8. Quilliquin	24. San José de Llilla	1. La Esperanza	2. Shilishul	2. San Carlos Chuquira	30. Pishillig Utzuquís
9. Sinancumbe	**GUASUNTOS**	2. El Frondoso	3. Pagma	3. Quisla Grande	31. Sanganao
10. Primavera	1. Shuid	3. Sural	4. San Miguel Loma	4. El Cortijo	32. S. Rosa Cochapamba
11. Panchipala	2. Tulatúz	4. Piñanpungo	5. Bayanag	5. Pachamama Grande	33. Pishillí Yanayacu
ACHUPALLAS	3. Cherlo	5. Tres Naranjos	6. Yalancay	6. Pishillig S. Francisco.	34. Pishillig Chico Yacupungo
1. Ozogoche Alto	4. La Moya	6. Laucay	7. Alpachaca	7. Santa Julia	35. Pachamama Chico
2. Ozogoche Bajo	HUIGRA	7. Chahuarpata	8. San Jorge de Segla	8. La Merced	36. S.Ricardo de Gualiñag

3. Guangra	1. Lugmas	8. Guamanpata	9. Chegcheg- La Bolivia.	9. Santa Lucía	37. San Francisco de Busay
4. Jubal	2. Paján	9. Las Rocas	10. Chilcapamba	10. Pungopala Alto	
5. Totoras	3. Tilange	10. Estación Multitud	11. Chapsi	11. Cocán S. Patricio	
6. Dolorosa	4. Nanza Grande	11. El Citado	12. La Moya de Sibambe	12. S.Francisco de Busay	
7. Shumid	5. Nanza Chico	12. Corcobado	13. Ebañeta	13. Gusñiag	
8. Huanca Pallaguche	6. Llimancay	13. Multitud Grande	14. San José	14. Santa Cecilia	
9. San Francisco	7. Nueva Esperanza	14. LA libertad	15. Nueva Esperanza	15. Quislac Chico	
10. Shagllay	8. La Ninfa	15. San Juan de los Andes	16. Tucunag	16. Chalaguán	
11. Mapahuiña	9. San Roque	**PISTISHÍ**	17. Pismaute	17. Llallanag	
12. Azuay	10. Angas	1. Tolte	18. Tugna	18. Curiquinga	
13. Bactinag	11. Remijón	2. Achaisi	19. Chuscún	19. La Pacífica	
14. San Antonio	12 Sta. Rosa Cochapamba	**PUMALLACTA**	20. San Nicolás	20. Gulac Huaicu	
15. Cobshe Bajo	13 Palmasolo	1. San José de Arrayán	21. Guñín	21. Yuyaute Bajo	

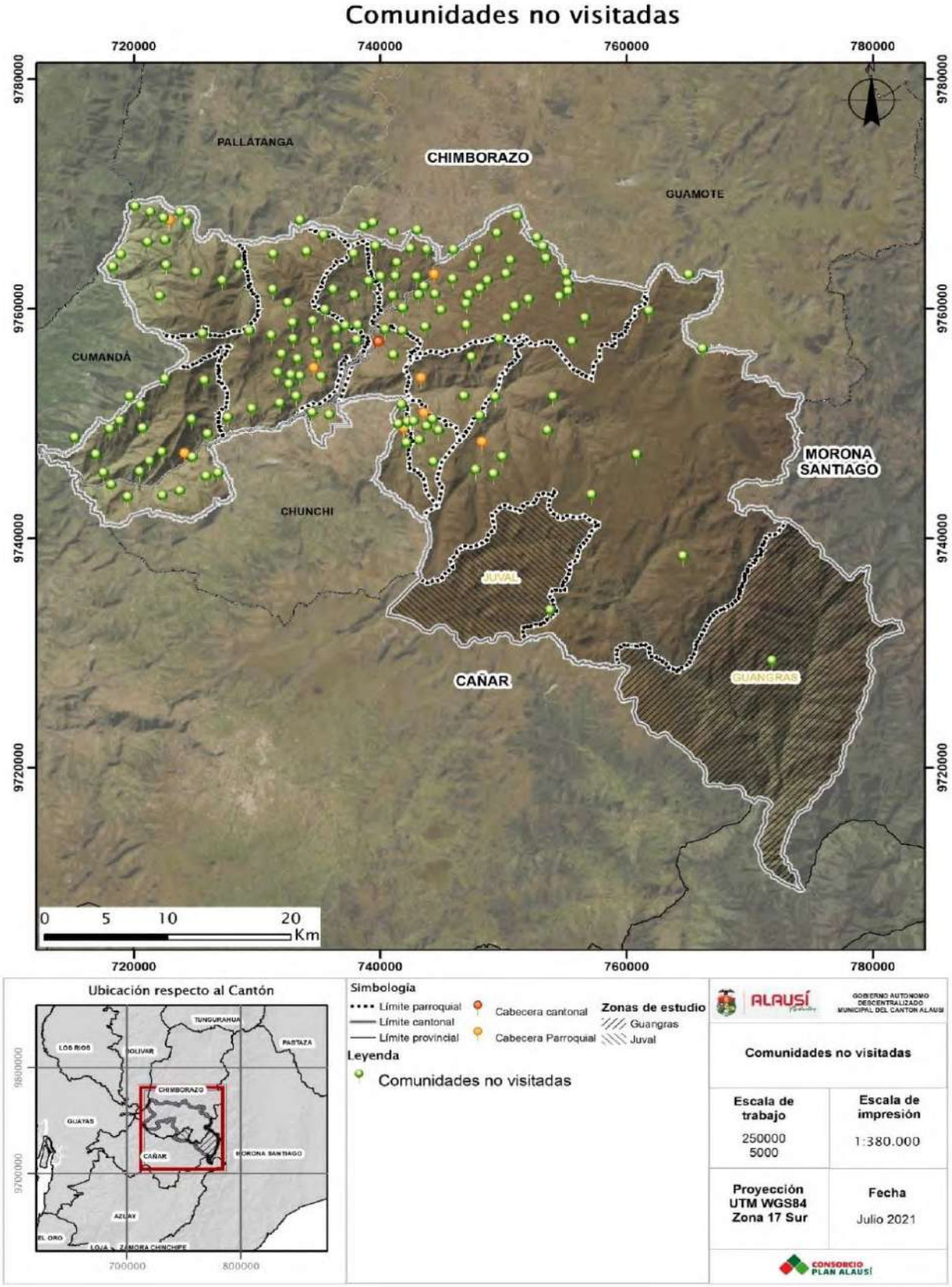
Fuente: PDYOT GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 429 Comunidades del Cantón Alausí



Fuente: PDYOT GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 430 Comunidades no visitadas del cantón Alausí



Fuente: PDYOT GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Los planes urbanísticos complementarios PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo del cantón Alausí, y se clasifican en:

a) Planes maestros sectoriales;

b) Planes parciales; y,

c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS. (Resolución 005 -CTUGS, 2020).

24. Planes maestros sectoriales

Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el cantón, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo del cantón Alausí.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración, municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

Para el desarrollo de un plan maestro sectorial, se delimitará el área de estudio que podrá responder a uno o varios PIT sean urbanos rurales los cuales desarrollaran un tema específico como patrimonio, vialidad, producción, entre otros. Para su ejecución deberá contener al menos la siguiente información:

a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales,

sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales, de acuerdo a la realidad territorial.

b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Alausí.

c. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.

d. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

En el territorio cantonal de Alausí se determina la necesidad de realizar un plan maestro en la parroquia Huigra, con la finalidad de mitigar la contaminación ambiental por las descargas directas de aguas residuales.

24.1. Planes Parciales

Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Los planes parciales contendrán:

a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

b. Para el cambio de uso de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, análisis conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente, en los casos de planes parciales para cambio de uso de

c. En el caso de asentamientos humanos no regularizados, identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;

d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo;

f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

g. Mecanismos de gestión del suelo;

h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,

i. Conclusiones y Anexos.

24.1.1. Desarrollo de los Planes Parciales

Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

a. Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:

- La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
- Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
    - Estructura Predial

- Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

b. Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con el PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
- Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

c. Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
- Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de

zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).

- Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
- Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS y se aplicaran de acuerdo a la realidad y necesidad de cada polígono en el que se desarrolló el Plan Parcial.

d. Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

24.1.2. Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social

Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

24.1.3. Delimitación de zonas susceptibles a Movimientos de Masa del Cantón Alausí.

Se ha identificado zonas susceptibles a movimientos de masa, tanto por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Alausí, se deberá trabajar en un estudio técnico a mayor detalle para definir los usos y prohibiciones de estos suelos a través de un Plan Cantonal de Gestión de Riesgos del cantón Alausí y así poder elaborar ordenanzas municipales encaminadas a la prevención de riesgos.

Tabla 320 Delimitación de zonas susceptibles del cantón Alausí

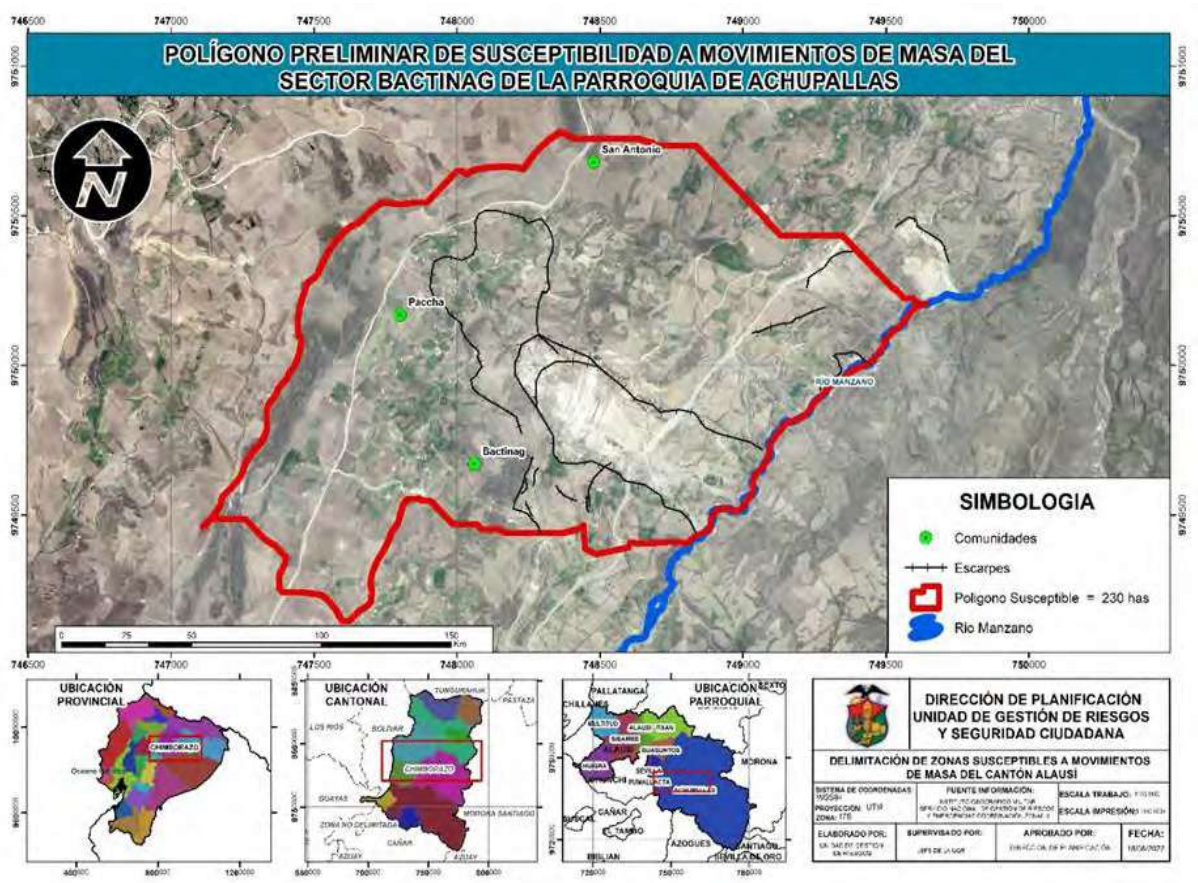
Parroquia	Comunidad	Área(has)
Achupallas	Bactinag	230
Tixan	San Vicente de Silver	57

Huigra	Namza Chico, Pasan, La Ninfa	280
Bayarum	Pumallacta	21,62
Guasuntos	Urbana	8
Alausí Matriz	Pacalud, La Elegancia, Mullinquiz y El Valle	64,28

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.3.1. PARROQUIA DE ACHUPALLAS / COMUNIDAD DE BACTINAG

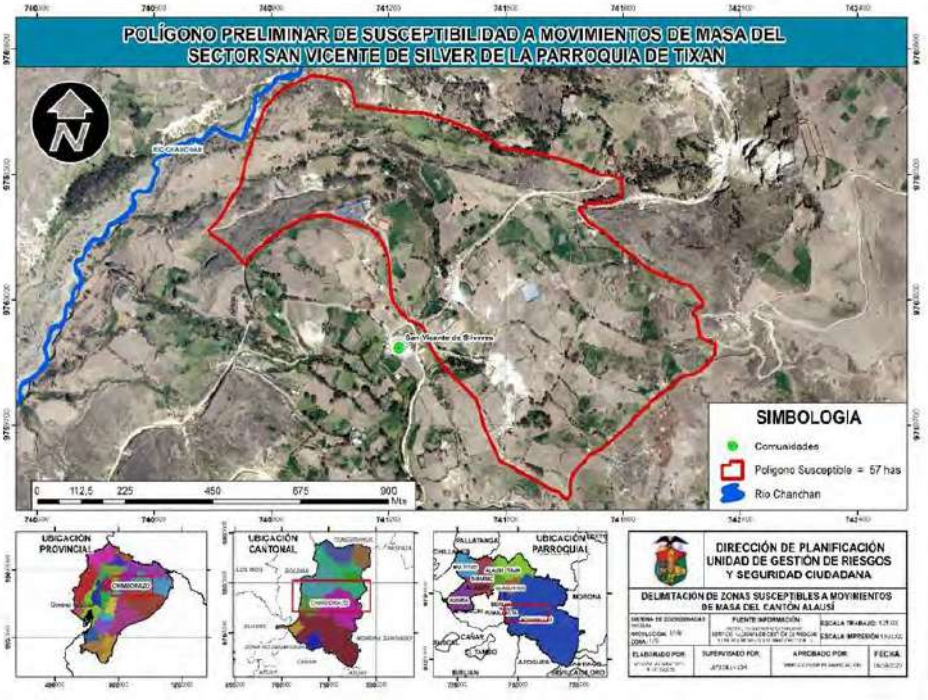
Mapa 431 Polígono de susceptibilidad de la comunidad de Bactinag



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.3.2. PARROQUIA DE TIXAN / COMUNIDAD DE SAN VICENTE DE SILVER

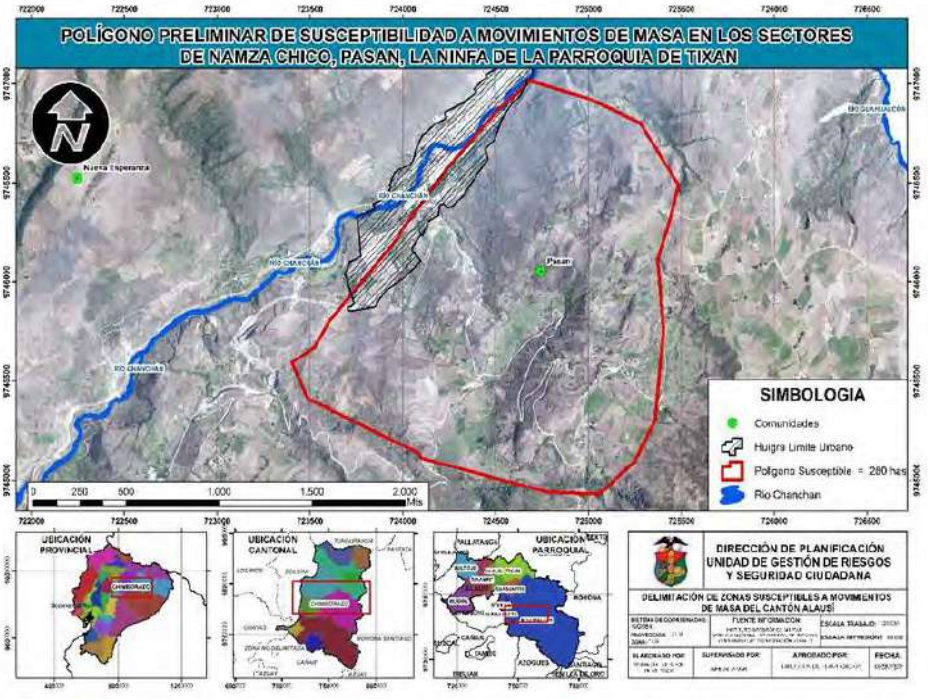
Mapa 432 Polígono de susceptibilidad de la comunidad de San Vicente de Silver



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.3.3. PARROQUIA DE HUIGRA/ COMUNIDADES DE NAMZA CHICO, PASAN, LA NINFA

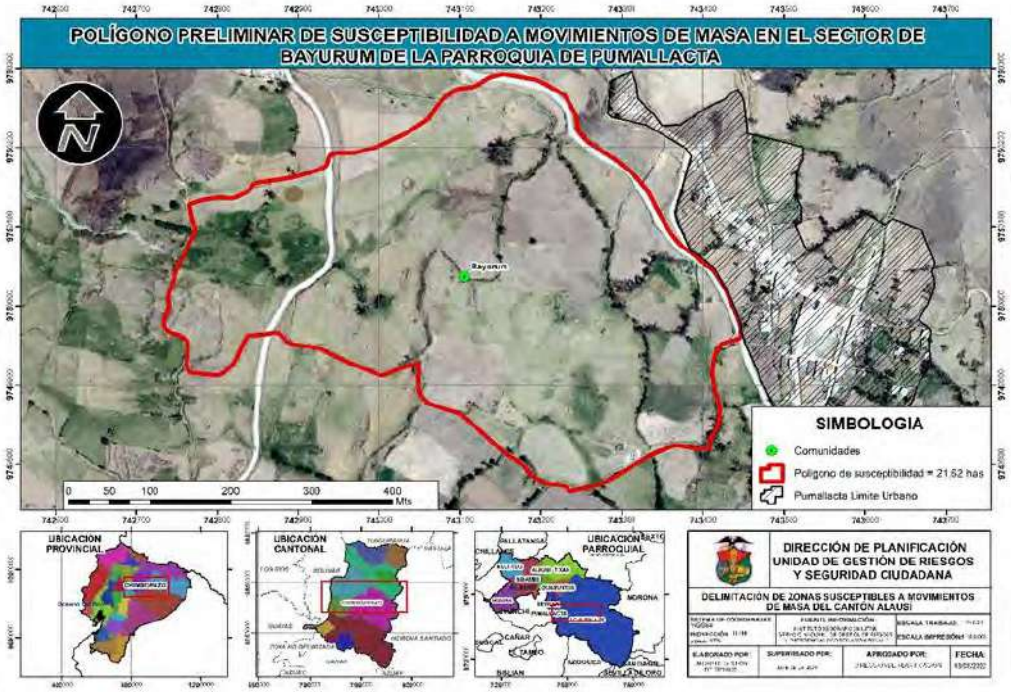
Mapa 433 Polígono de susceptibilidad de las comunidades de Namza Chuco, Pasan y la Ninfa



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.3.4. PARROQUIA DE PUMALLACTA/ COMUNIDAD DE BAYARUM

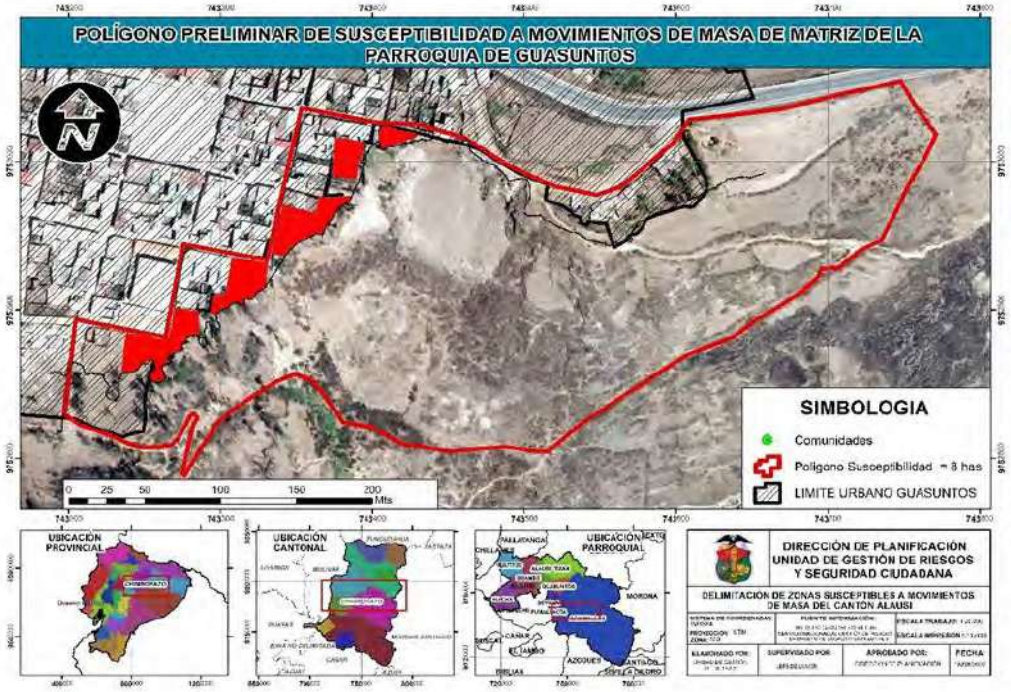
Mapa 434 Polígono de susceptibilidad de la comunidad de Bayarum



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.3.5. PARROQUIA DE GUASUNTOS/ MATRIZ

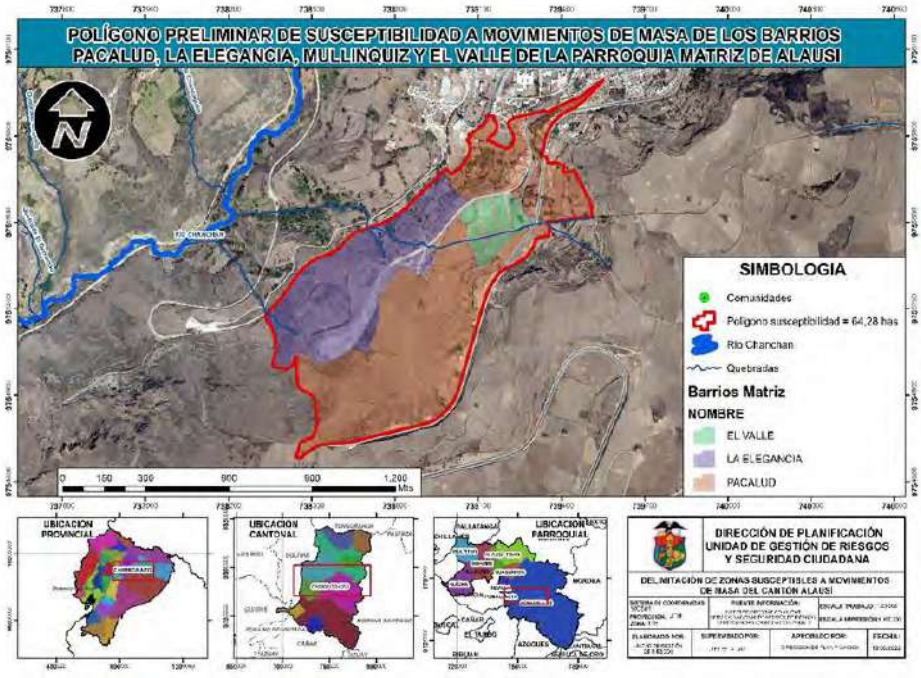
Mapa 435 Polígono de susceptibilidad de la matriz de la parroquia de Guasuntos



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.3.6. PARROQUIA MATRIZ DE ALAUSÍ / BARRIOS PACALUD, LA ELEGANCIA, MULLINQUIZ Y EL VALLE

Mapa 436 Polígono de susceptibilidad de los barrios Pacalud, La Elegancia, Mullinquiz y El Valle



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.4. Plan Parcial para Viviendas de interés social

Para la localización de las viviendas de interés social, se aplicó un análisis multicriterio donde se ocuparon las variables presentadas en la Tabla 321. Cada una de las variables se ponderaron para que las zonas con un riesgo alto sean las menos adecuadas y que se encuentre lo más cercana a las vías principales del cantón. Se excluyen de estas áreas los suelos de protección que por su vocación a la conservación no deben ser urbanizados.

Tabla 321 Variables de ponderación para análisis multicriterio – Viviendas de interés social

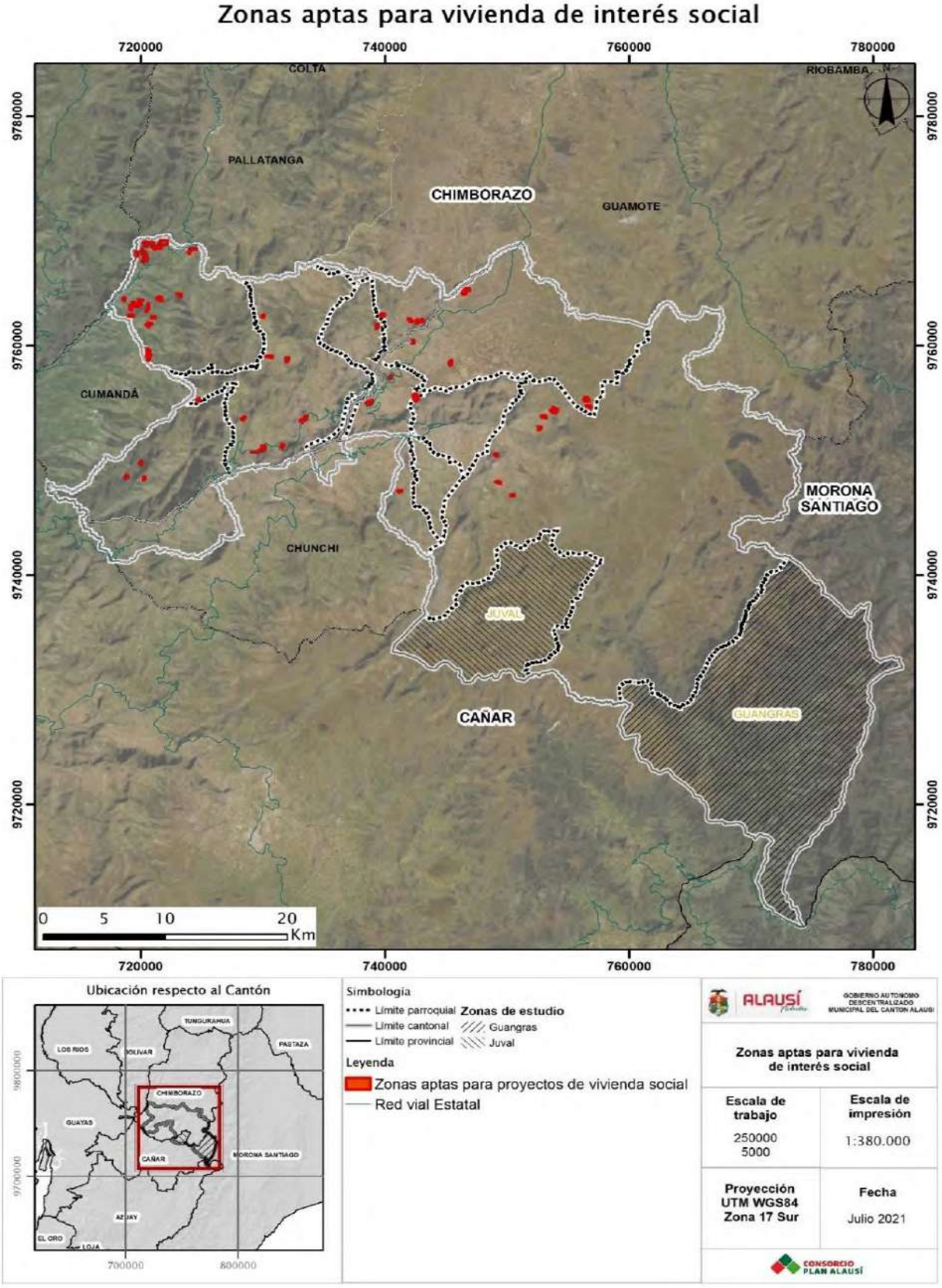
VARIABLE PRINCIPAL	PONDERACION		SUBVARIABLES			PONDERACION FINAL
Pendiente	3	0,111	0-5	6	0,38	0,042
			5-12	5	0,31	0,035
			12-25	4	0,25	0,028
			25-resto	1	0,06	0,007

vialidad	8	0,296	0-250	6	0,40	0,119
			250-500	5	0,33	0,099
			500-750	3	0,20	0,059
			1000- resto	1	0,07	0,020
movimientos de masa	6	0,222	bajo	5	0,56	0,123
			medio	3	0,33	0,074
			alto	1	0,11	0,025
inundaciones	5	0,185	bajo	5	0,56	0,103
			medio	3	0,33	0,062
			alto	1	0,11	0,021

Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

En base a estos análisis los polígonos obtenidos fueron en total 914, de los cuales se seleccionaron 48, los mismos que tienen una superficie mayor a 3 ha. Para la determinación de esta superficie se consideró un lote mínimo de 15x45m para una vivienda unifamiliar, un valor de al menos 30 familias y una superficie adicional entre el 35-50% para equipamientos. Los polígonos aptos para receptar proyectos de vivienda de interés social se observan en el Mapa 437. Es importante indicar que los polígonos en suelo rural, para su viabilidad deberán cumplir con los servicios básicos y el informe de la Autoridad Agraria Nacional. Para generar viviendas de interés social en base a la falta de acceso a viviendas sociales o por desastres naturales se debe desarrollar planes que buscan cumplir con las necesidades de vivienda de la población.

Mapa 437 Plan Parcial para viviendas de interés social del cantón Alausí



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

24.1.4.1. Plan parcial del Centro Histórico de Alausí Matriz

De acuerdo al inventario del INPC y al estudio realizado por el Ministerio de Turismo: "Informe Técnico Arquitectónico – Análisis de la imagen Urbana del Espacio Público en el circuito turístico de la ciudad de Alausí", se determinan los siguientes requerimientos:

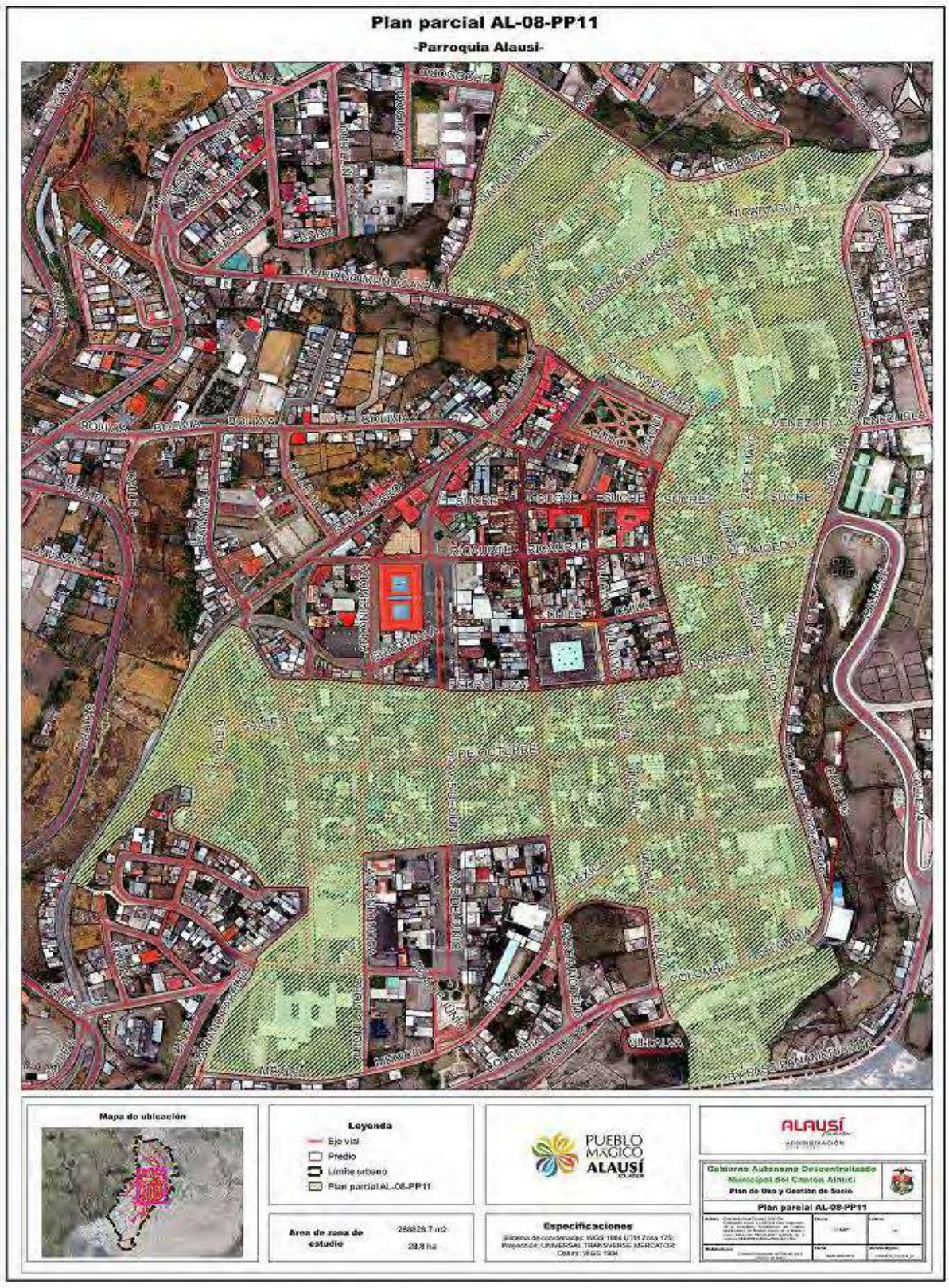
- Priorizar la intervención vial y jerarquización de las vías en función de los bienes patrimoniales de potencial uso para el sector, al interior del espacio turístico: a fin de mejorar la conexión con el entorno es necesario la creación de circuitos internos que favorezcan la accesibilidad universal, conectividad, tránsito y uso del área turística no solamente con las infraestructuras sociales existentes afines (mercados, comedores comunitarios, estacionamientos) sino con el destino turístico, lo cual permitirá mejorar y optimizar también los circuitos de transporte (de diversas categorías) existentes y de ser el caso la inclusión de prestación de servicio de transporte. Los circuitos internos que conectan las diferentes zonas del territorio de intervención (área central, equipamiento social, ingresos a la localidad, etc.) garantizan el tránsito de servicio de transporte (público y privado), recolección de basura, abastecimiento, etc. que deberán ser normados con un horario determinado de circulación a fin de no generar nuevos conflictos con las actividades comerciales que se desarrollan.
- Fortalecer y crear zonas de centralidad "turística": priorizar la intervención en los espacios públicos donde se concentren las actividades turísticas de servicios, comerciales, recreativas vinculándolas al entorno inmediato de la localidad.

Por lo que se crea la necesidad de realizar el Plan parcial del Centro Histórico que cuenta con predios con construcciones patrimoniales y se enmarca con la declaratoria de Pueblo Mágico del cantón Alausí. El Mapa 438 indica el área de respeto, el área de interés histórico y los predios patrimoniales para delimitar el Plan Parcial.

Mapa 438 Plan parcial del Centro Histórico de la cabecera cantonal de Alausí AL-07-PP10

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 439 Plan parcial del Centro Histórico de la cabecera cantonal de Alausí AL-08-PP11



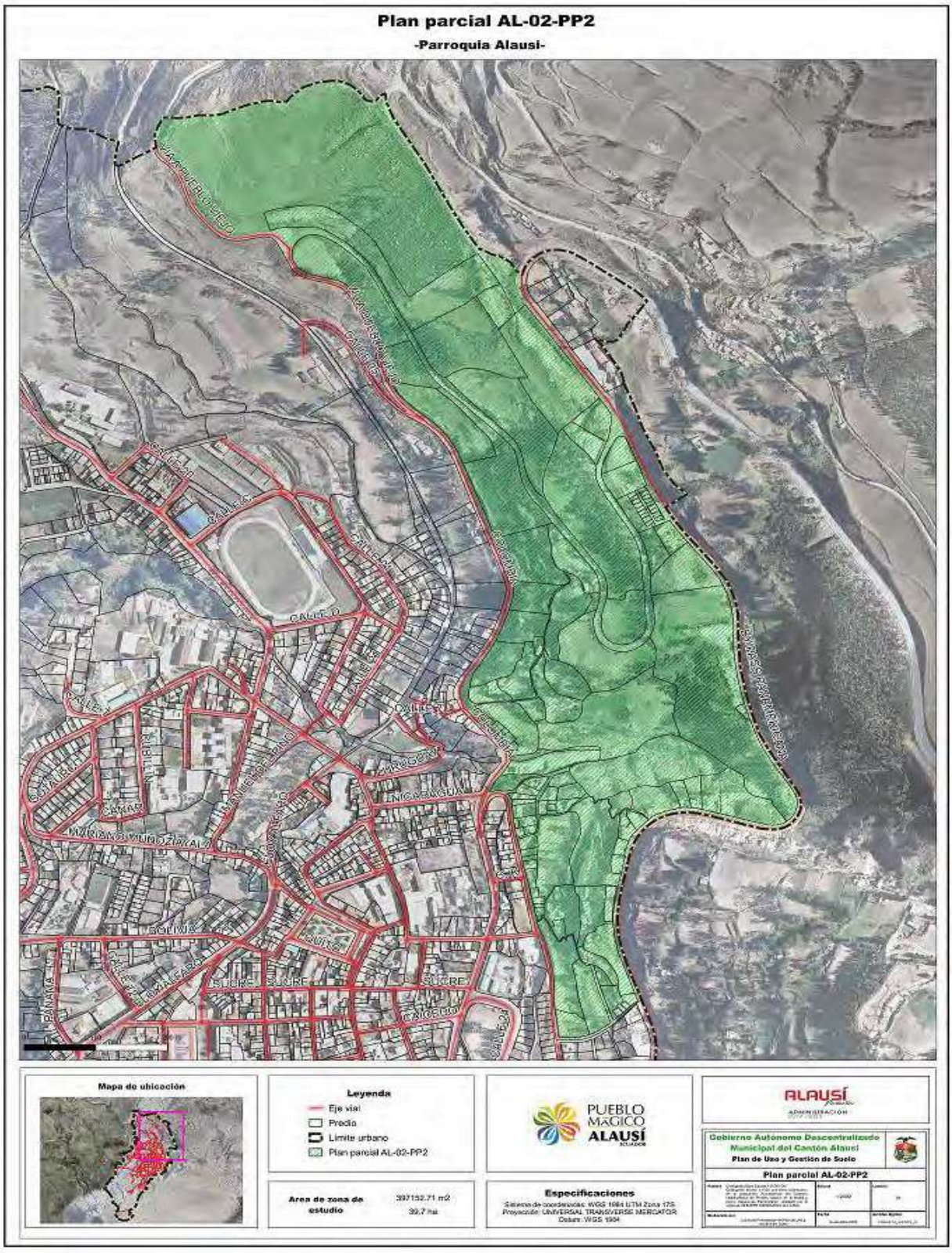
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.5. Planes Parciales Cabecera Parroquial Alausí

Mapa 440: Plan parcial AL-01- PP1

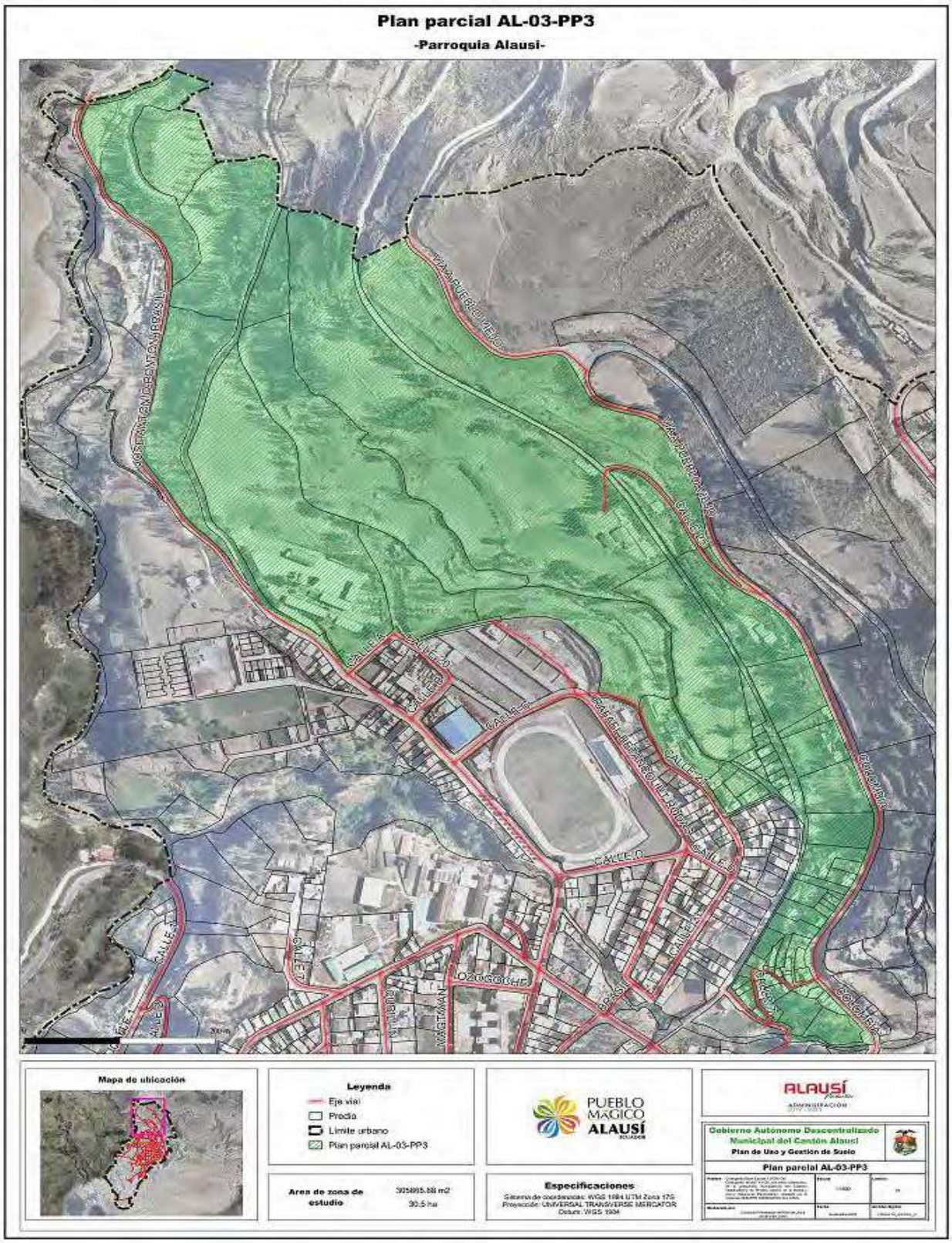
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 441 Plan parcial AL-02-PP2



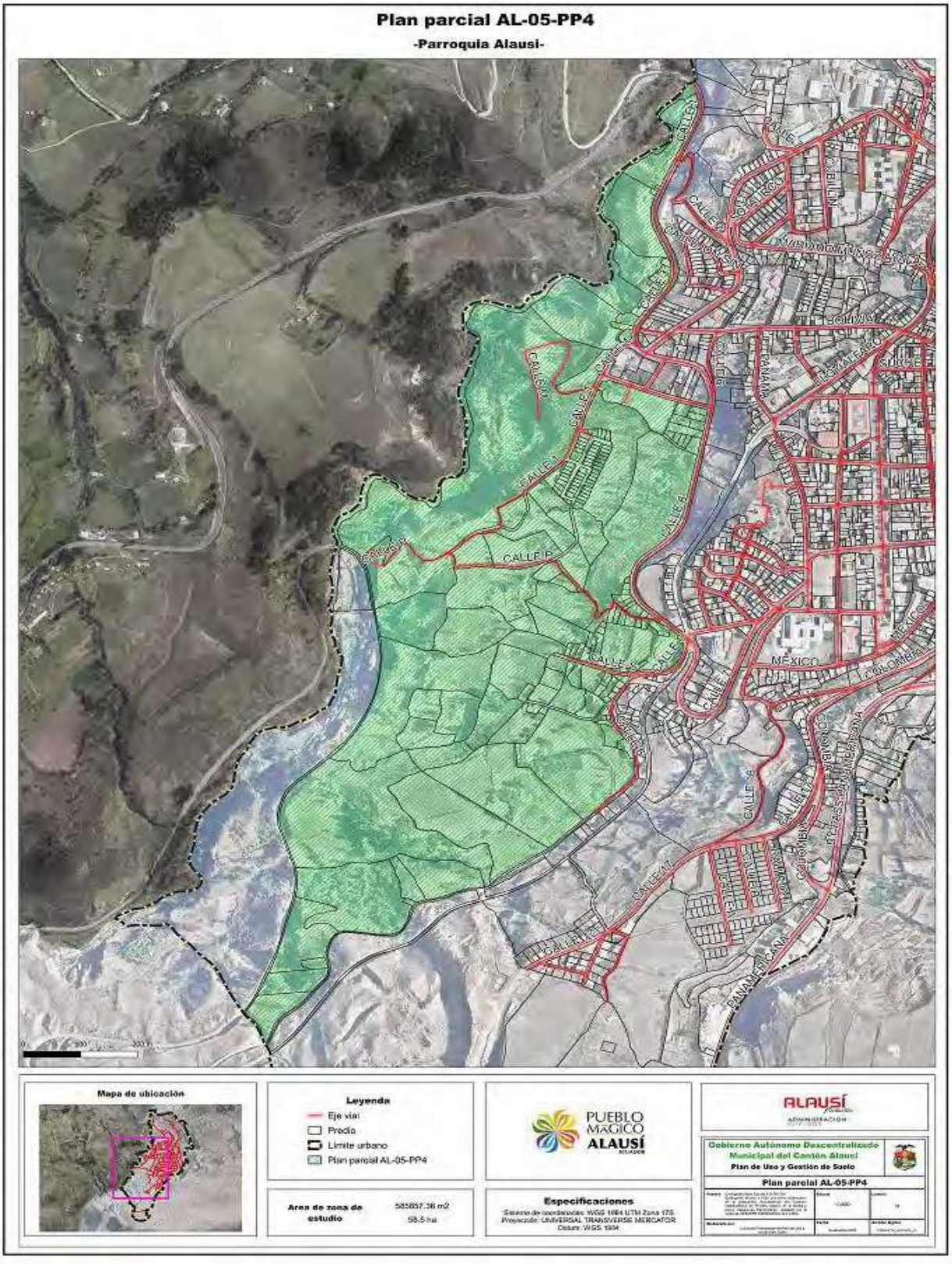
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 442 Plan parcial AL-03-PP3



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 443 Plan parcial AL-05-PP4

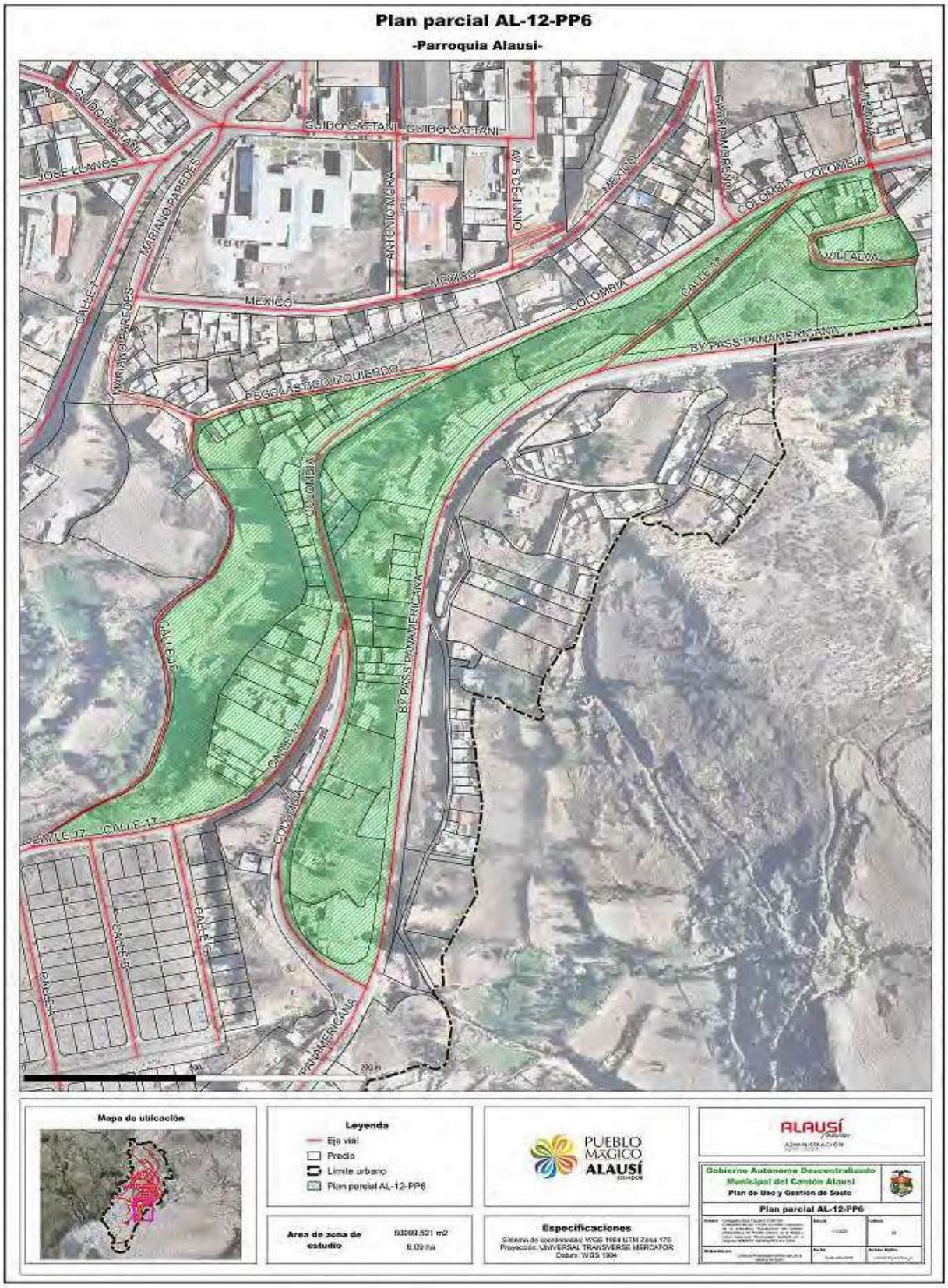


Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 444 Plan parcial AL-10-PP5

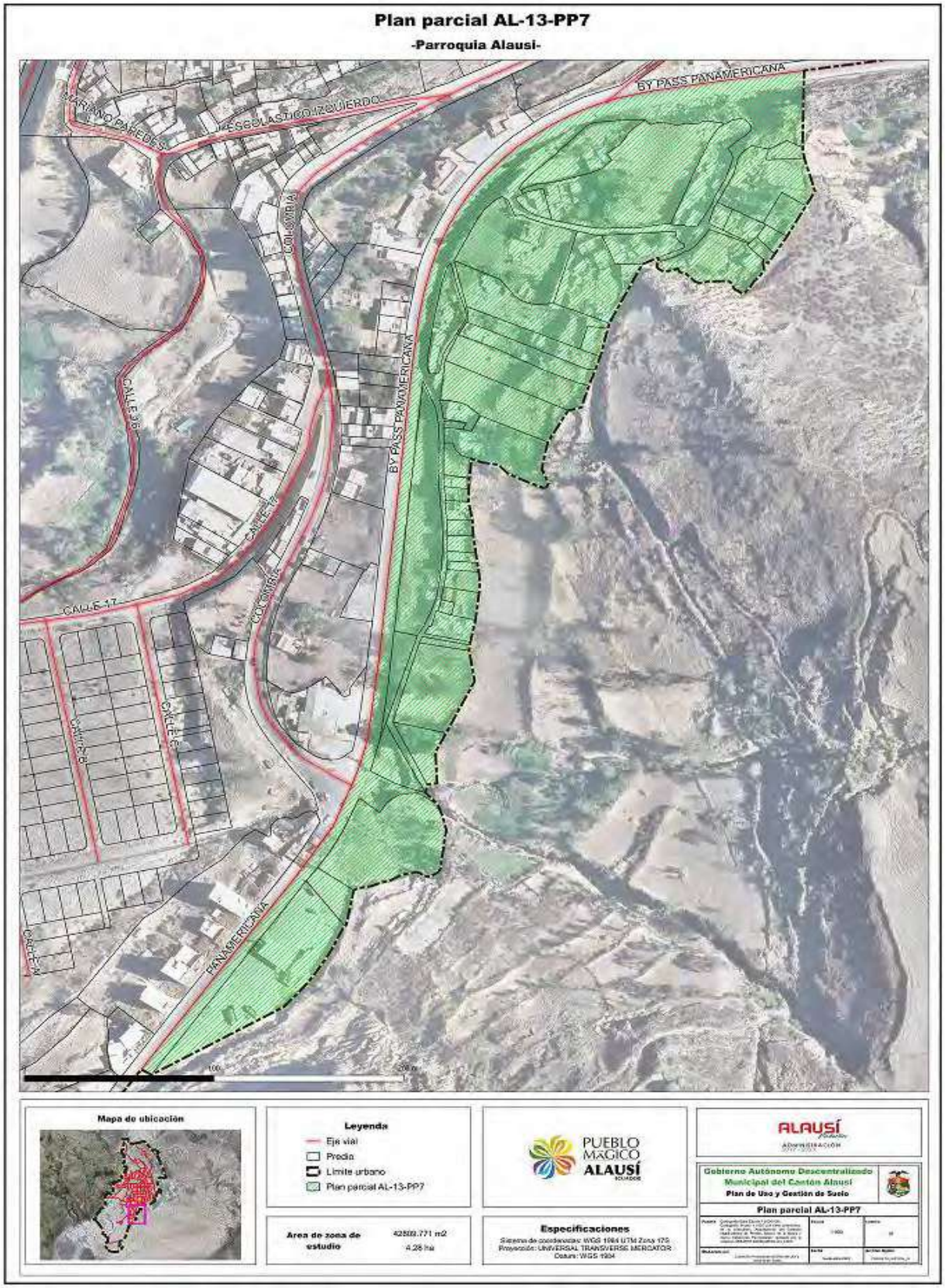
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 445 Plan parcial AL-12-PP6



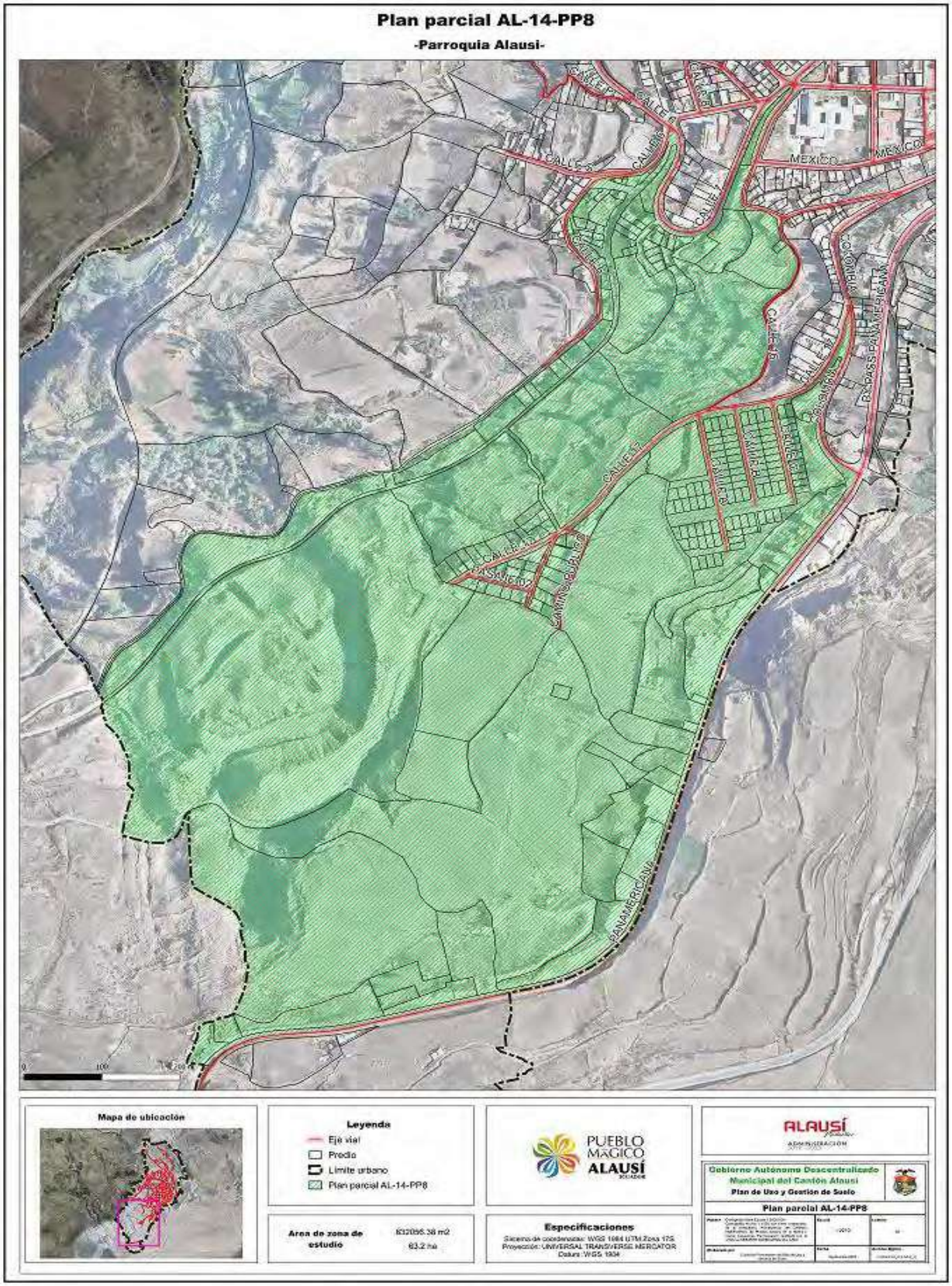
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 446 Plan parcial AL-13-PP7



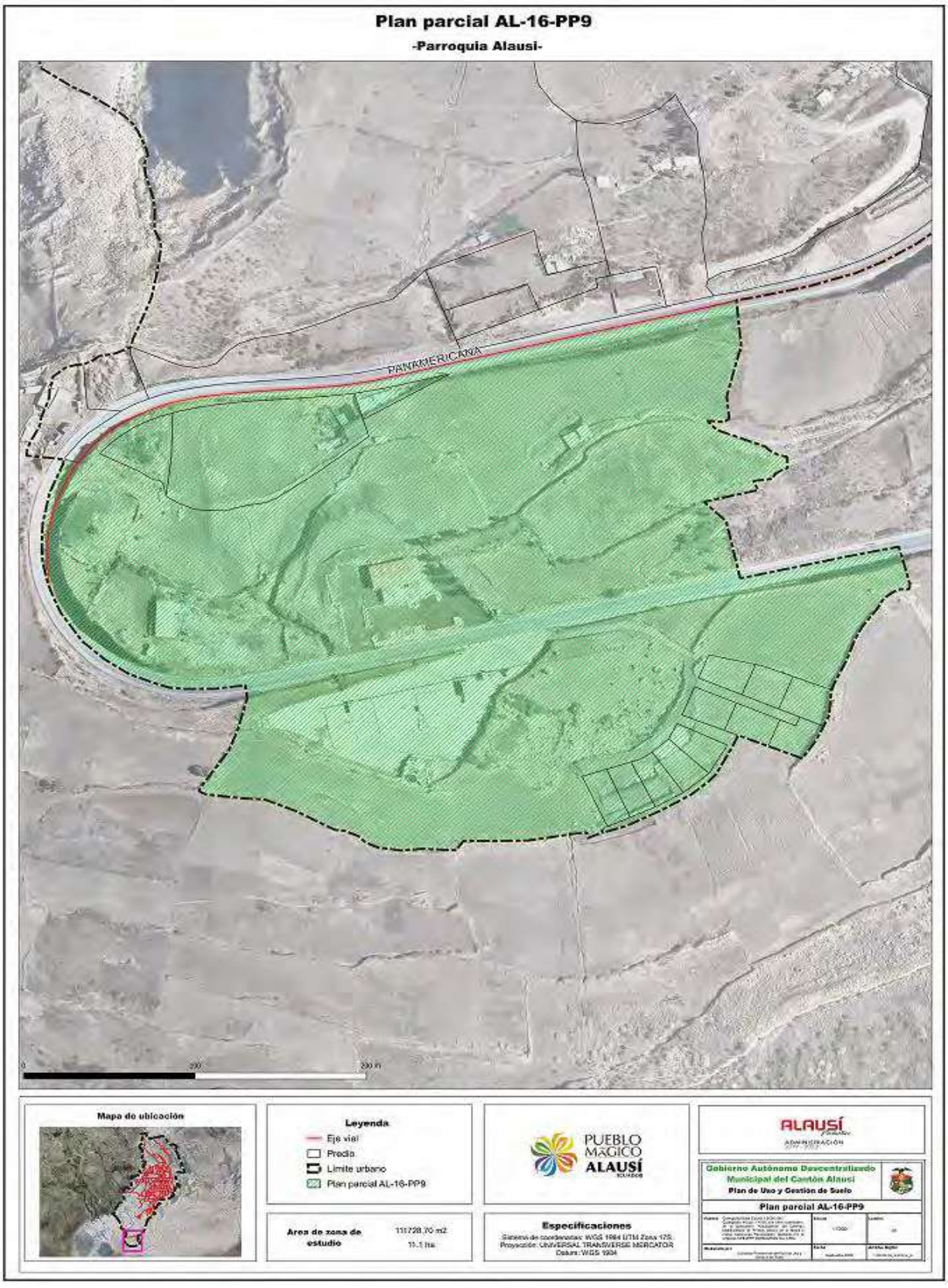
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 447 Plan parcial AL-14-PP8



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

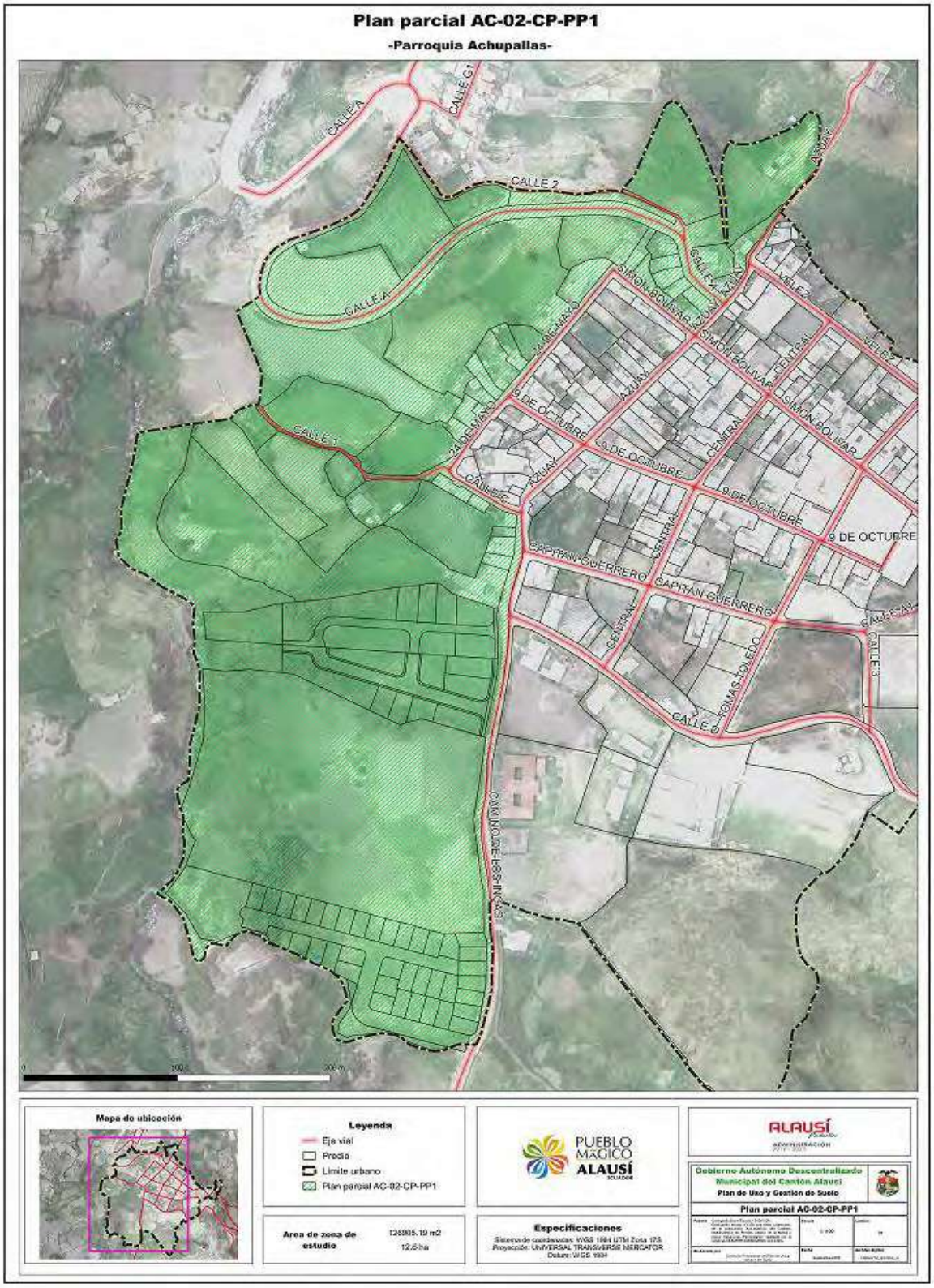
Mapa 448 Plan parcial AL-16-PP9



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

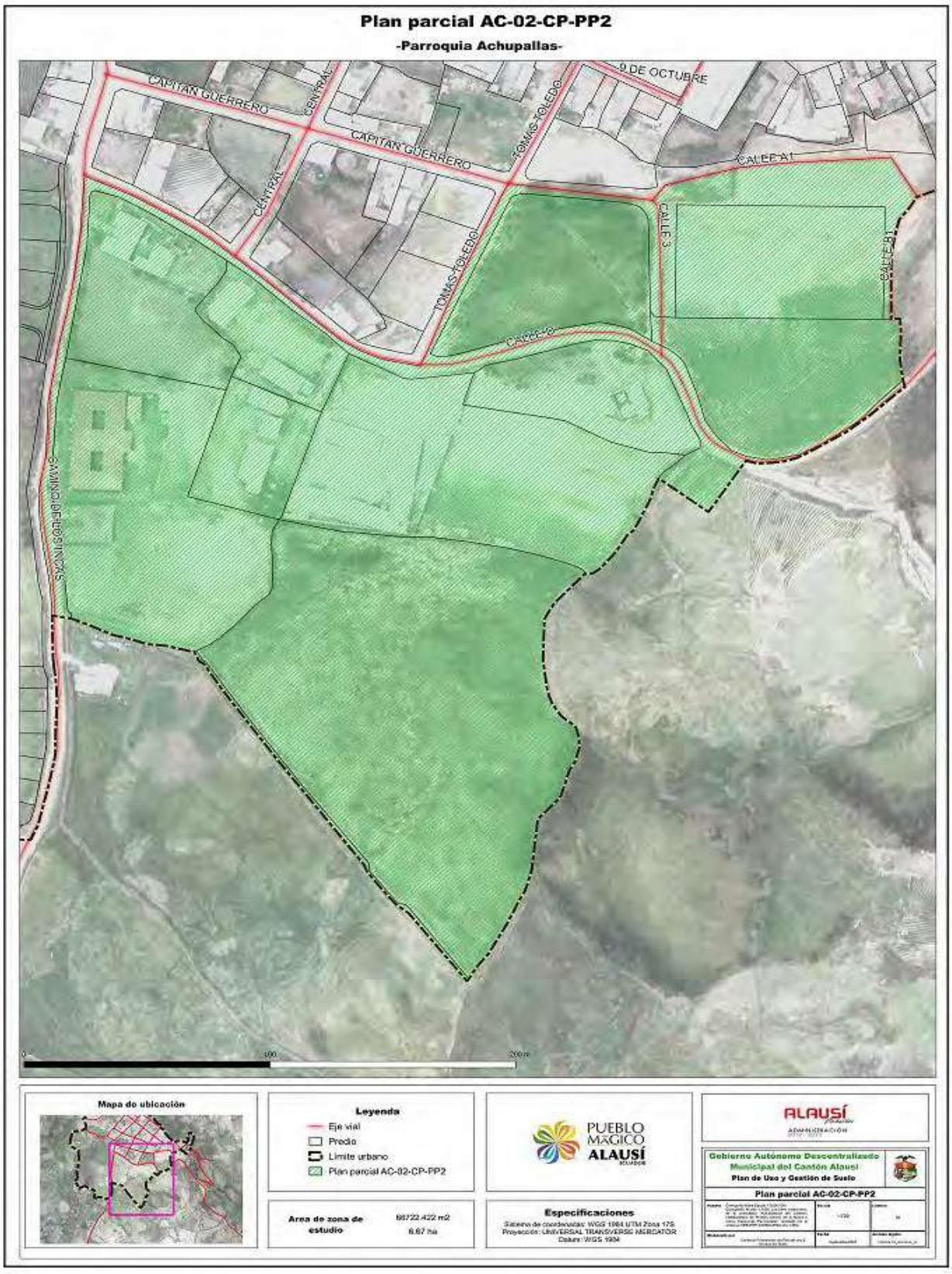
24.1.6. Planes Parciales Cabecera Parroquial Achupallas

Mapa 449 Plan parcial AC-02-PP1



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 450 Plan parcial AC-02-PP2



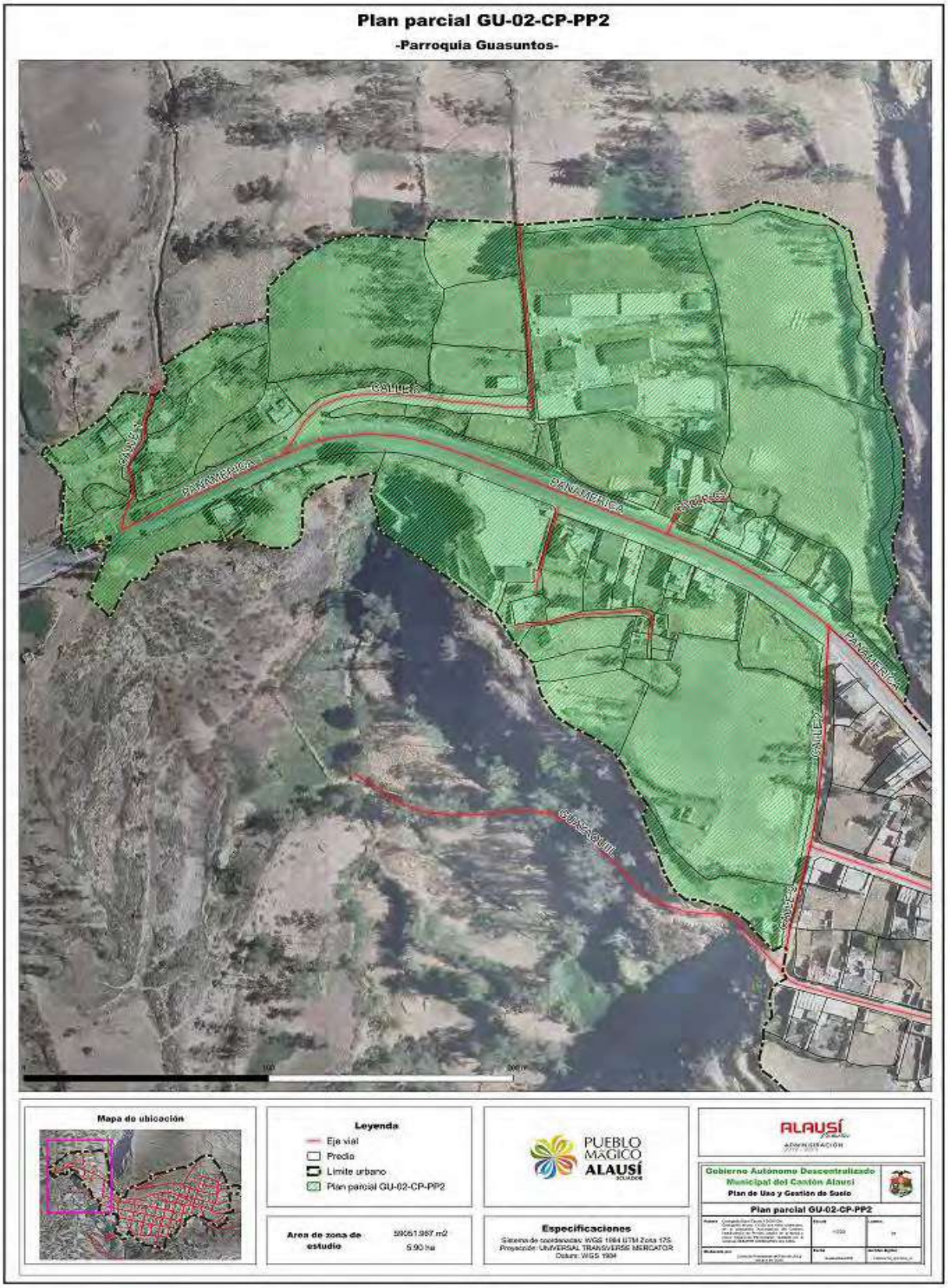
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.7. Planes Parciales Cabecera Parroquial Guasuntos

Mapa 451 Plan parcial GU-01-CP-PP1

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 452 Plan parcial GU-02-CP-PP2



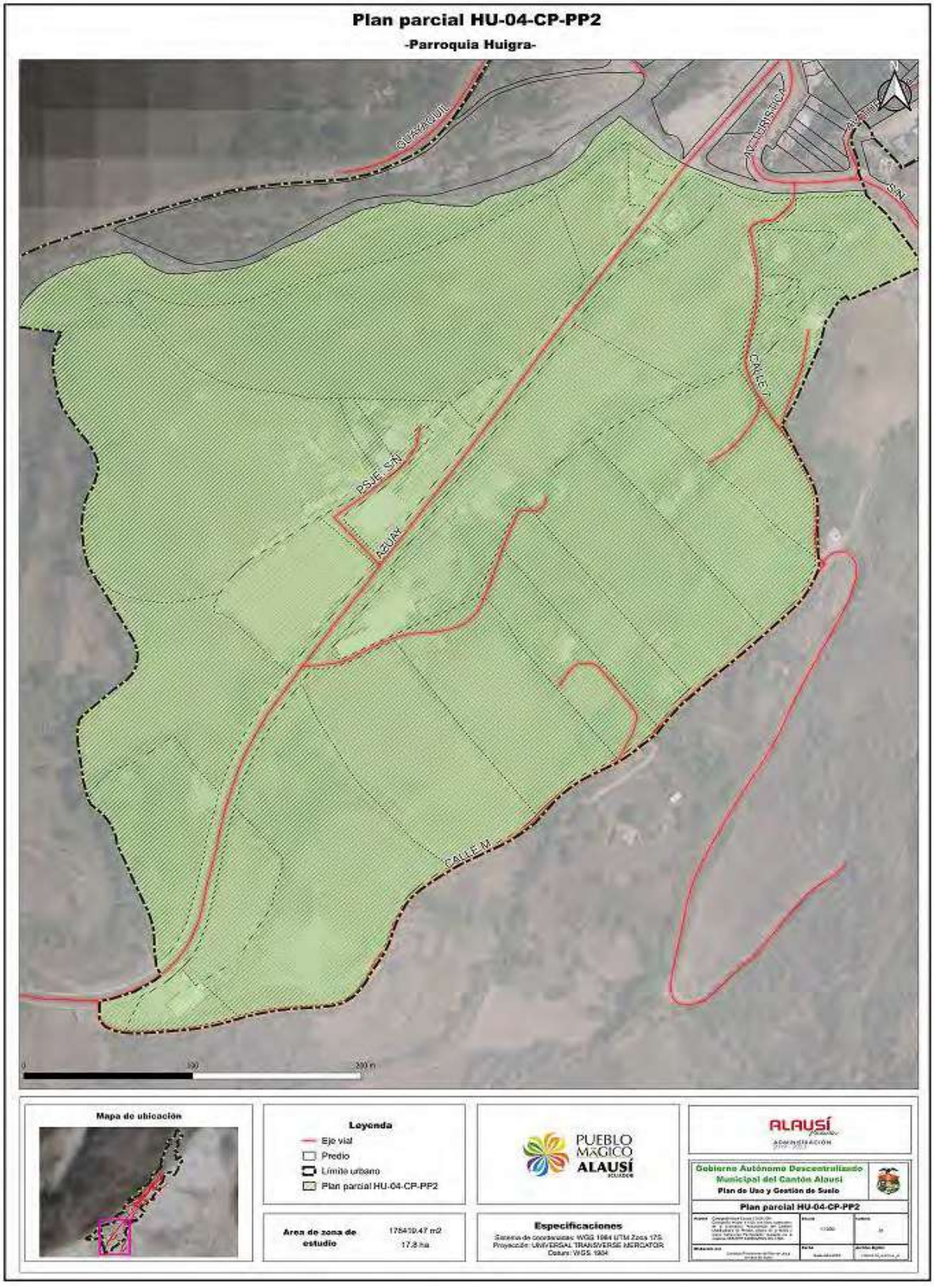
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.8. Planes Parciales Cabecera Parroquial Huigra

Mapa 453 Plan parcial HU-01-CP-PP1

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 454 Plan parcial HU-04-CP-PP2



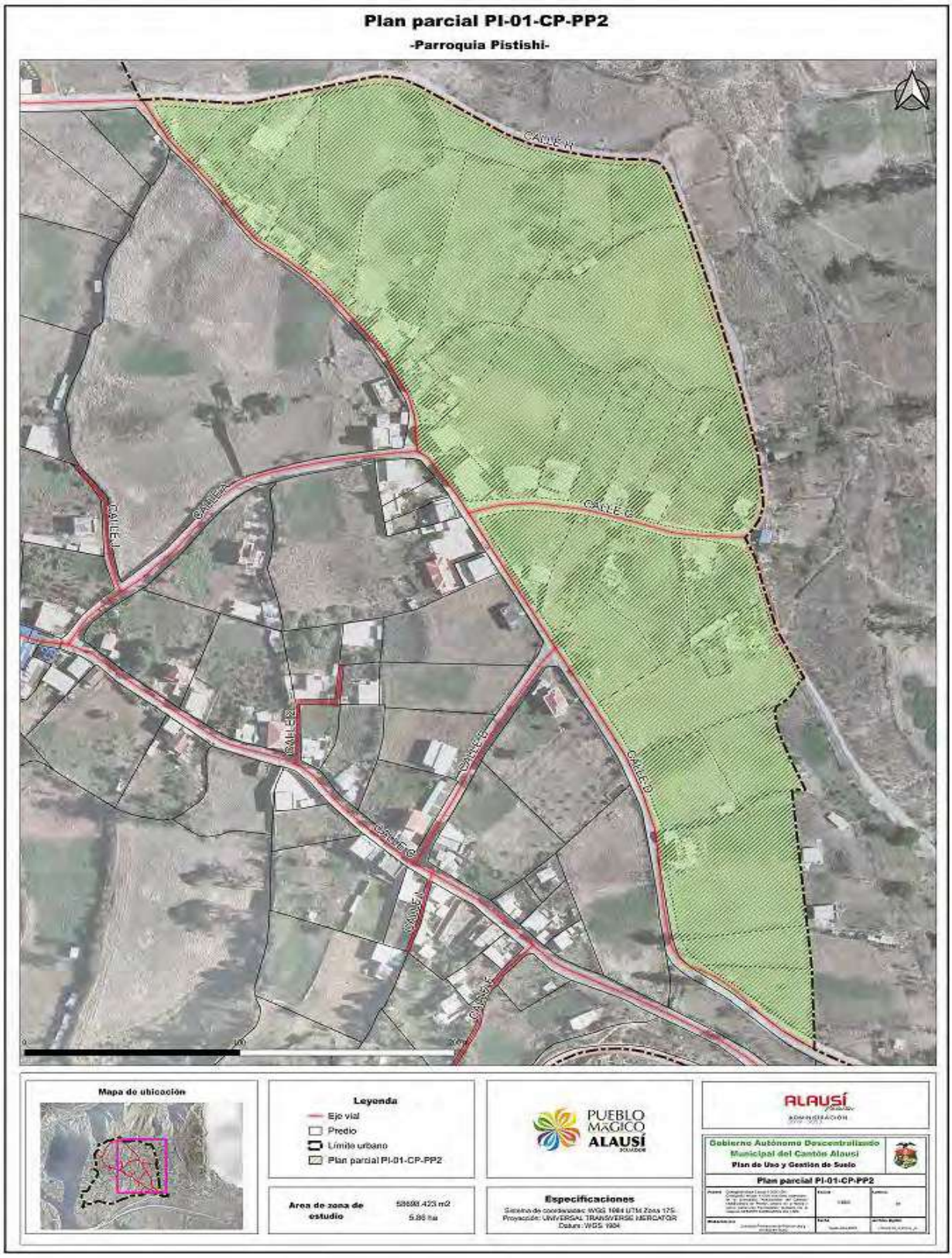
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.9. Planes Parciales Cabecera Parroquial Pistishí

Mapa 455 Plan parcial PI-04-CP-PP1

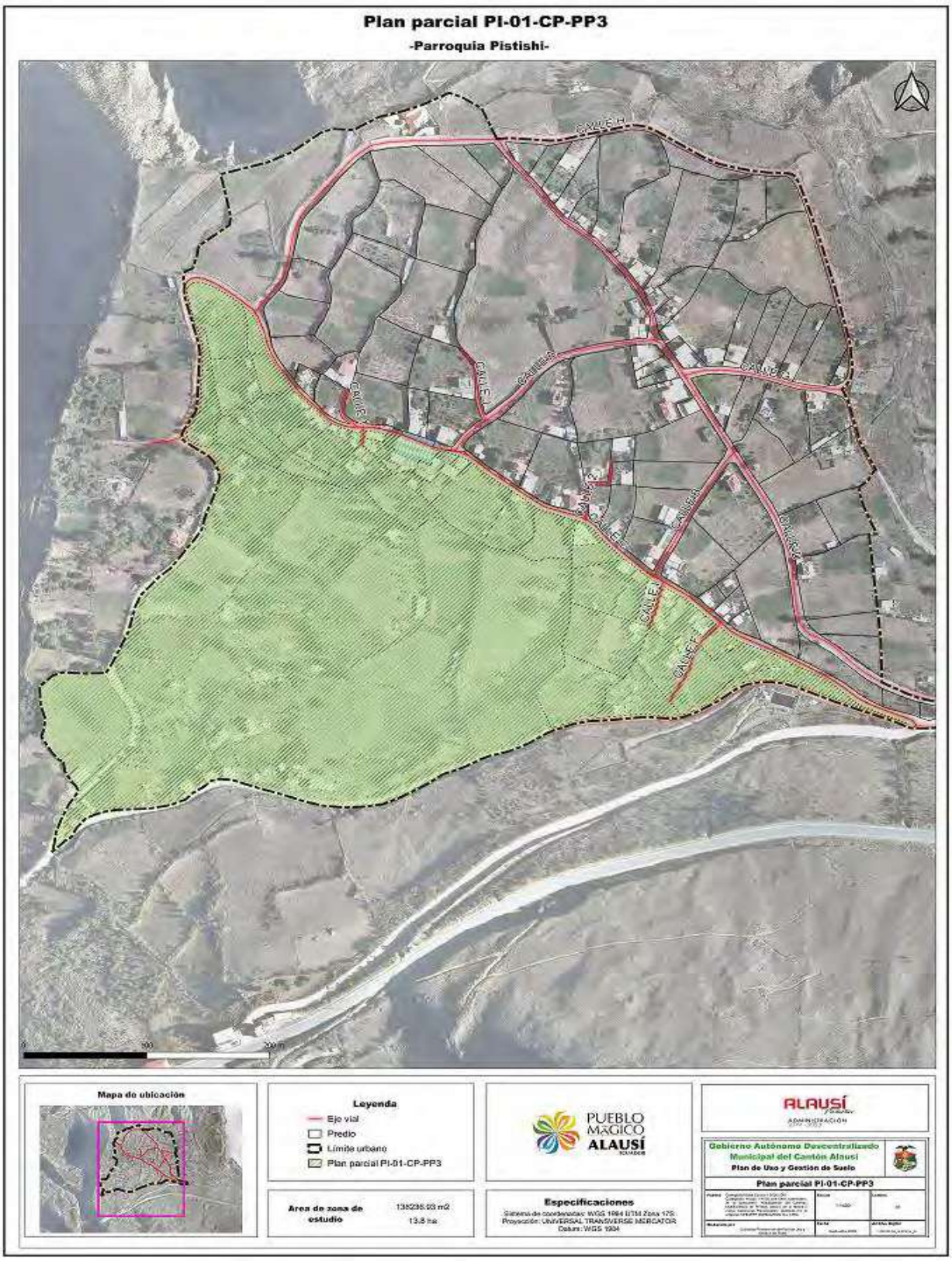
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 456 Plan parcial PI-01-CP-PP2



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 457 Plan parcial PI-01-CP-PP3



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.10. Planes Parciales Cabecera Parroquial Pistishí

Mapa 458 Plan parcial PU-02-CP-PP

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.11. Planes Parciales Cabecera Parroquial Sevilla

Mapa 459 Plan parcial SE-02-CP-PP

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.12. Planes Parciales Cabecera Parroquial Sibambe

Mapa 460 Plan parcial SI-02-CP-PP

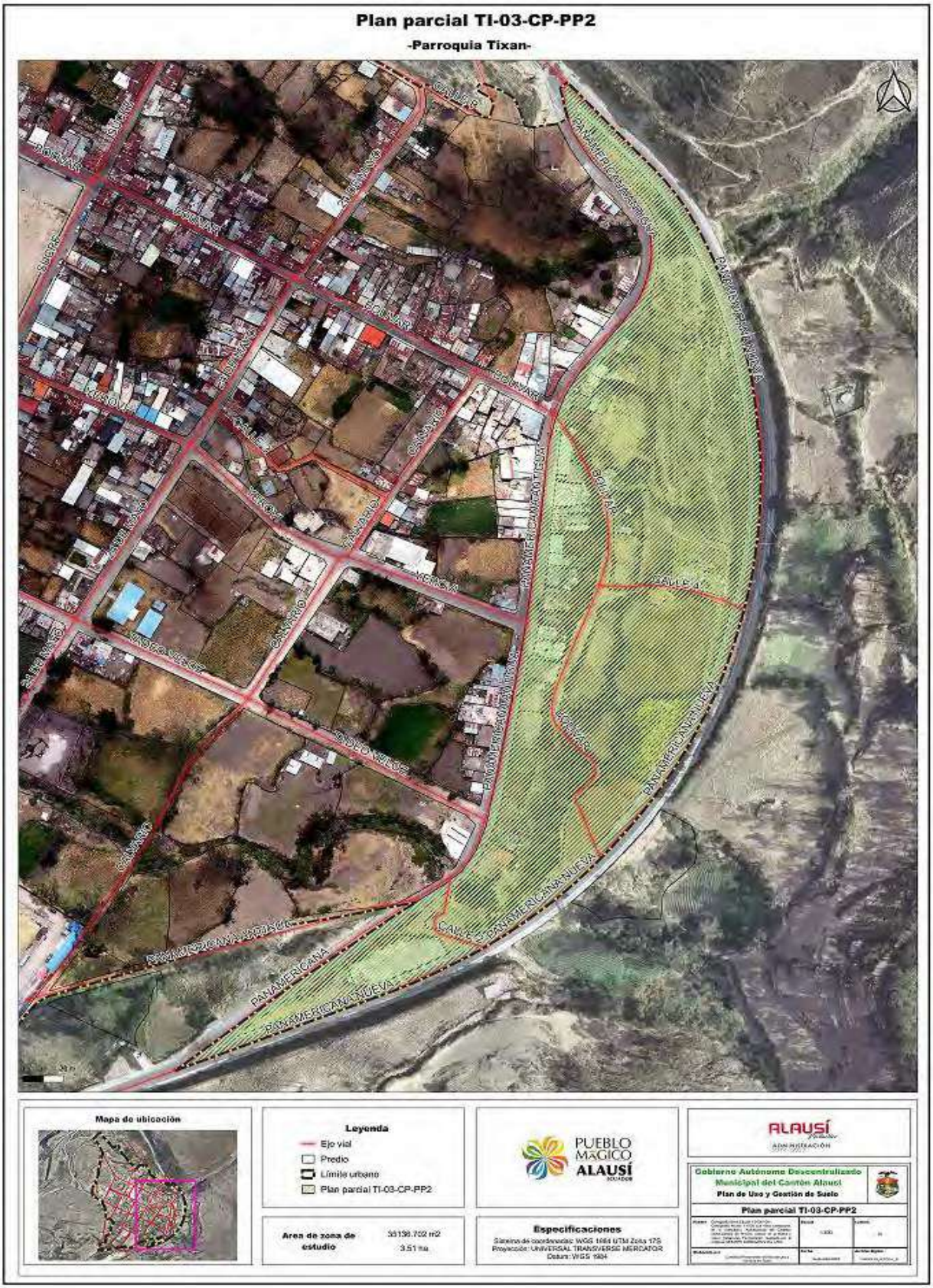
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Planes Parciales Cabecera Parroquial Tixán

Mapa 461 Plan parcial TI-03-CP-PP1

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 462 Plan parcial TI-03-CP-PP2



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1.13. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico

El GADMCA podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada. Deberán contener al menos:

a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

b. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias,

c. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo;

d. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

e. Mecanismos de gestión del suelo;

f. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada;

g. Determinantes para el aprovechamiento del suelo; y,

h. Conclusiones y Anexos.

GESTIÓN DE 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. (LOOTUGS, 2016). La gestión del suelo se realizará a través de:

- Distribución equitativa de las cargas y los beneficios
- Intervención en la morfología urbana y estructura predial
- Regulación del mercado de suelo
- Financiamiento del desarrollo urbano

En este capítulo se desarrollan los instrumentos de la gestión a aplicarse de acuerdo a las necesidades cantonales y lo establecido en el PDOT y PUGS.

25. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios

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. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

26. Unidades de actuación urbanística

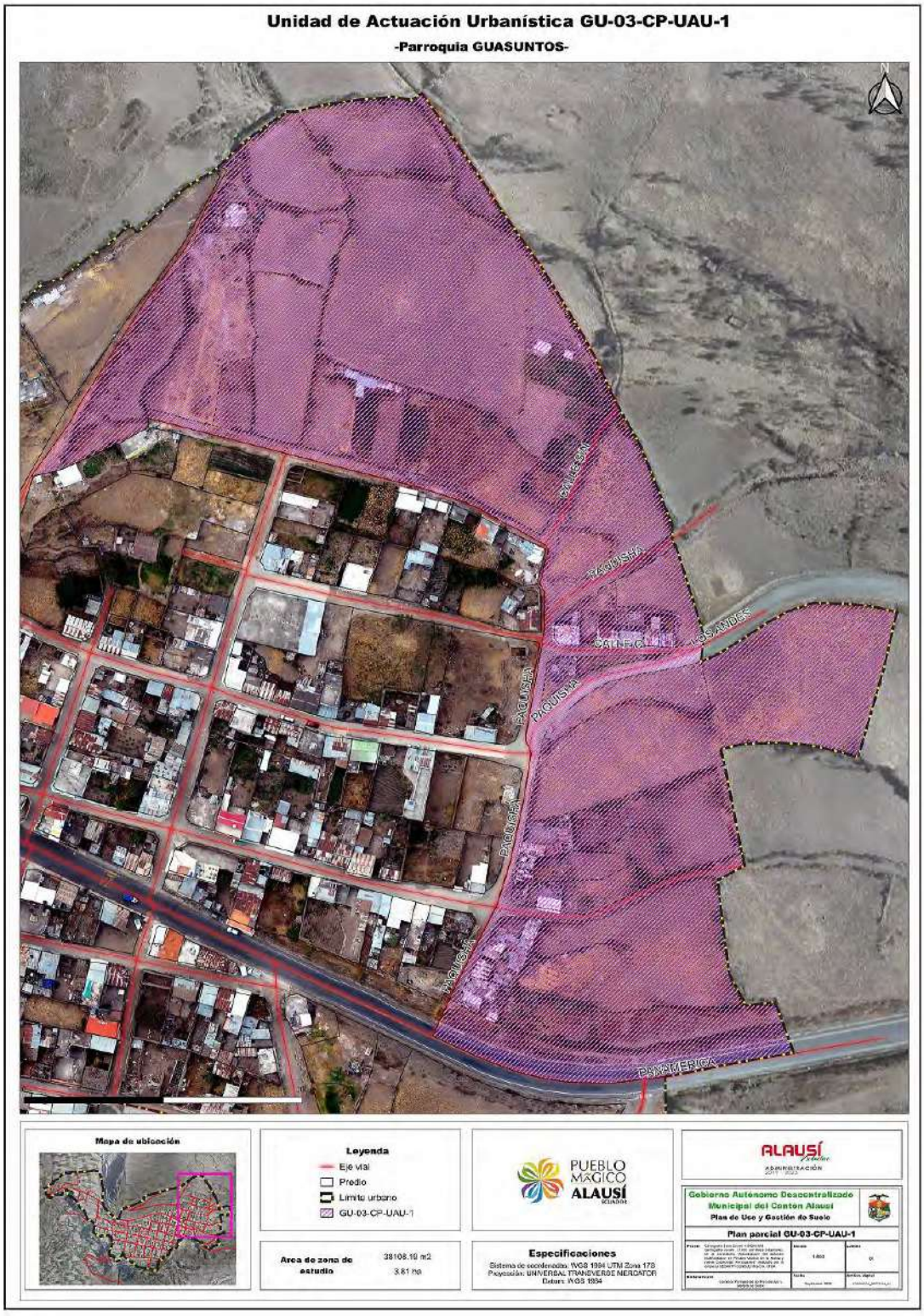
26.1. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Achupallas

Mapa 463 Unidad de Actuación Urbanística AC-02-CP-UAU-1

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.1. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Achupallas

Mapa 464 Unidad de Actuación Urbanística GU-03-CP-UAU-1



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.2. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Huigra

Mapa 465 Unidad de Actuación Urbanística HU-01-03-CP-UAU-1

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 466 Unidad de Actuación Urbanística HU-03-CP-UAU-2

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 467 Unidad de Actuación Urbanística HU-03-CP-UAU-3

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 468 Unidad de Actuación Urbanística HU-03-CP-UAU-4

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

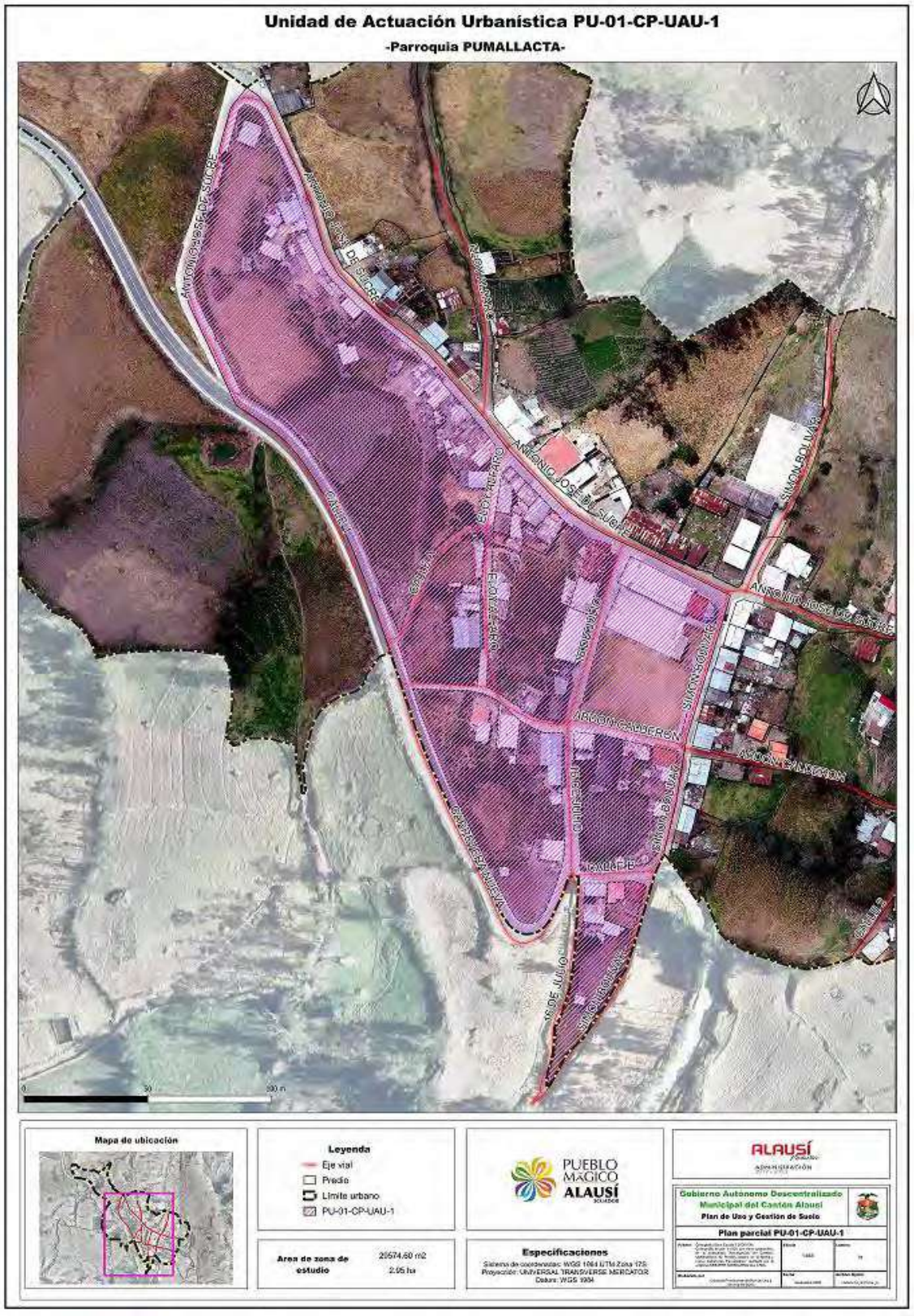
24.3. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Pistishí

Mapa 469 Unidad de Actuación Urbanística PI-02-CP-UAU-1

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

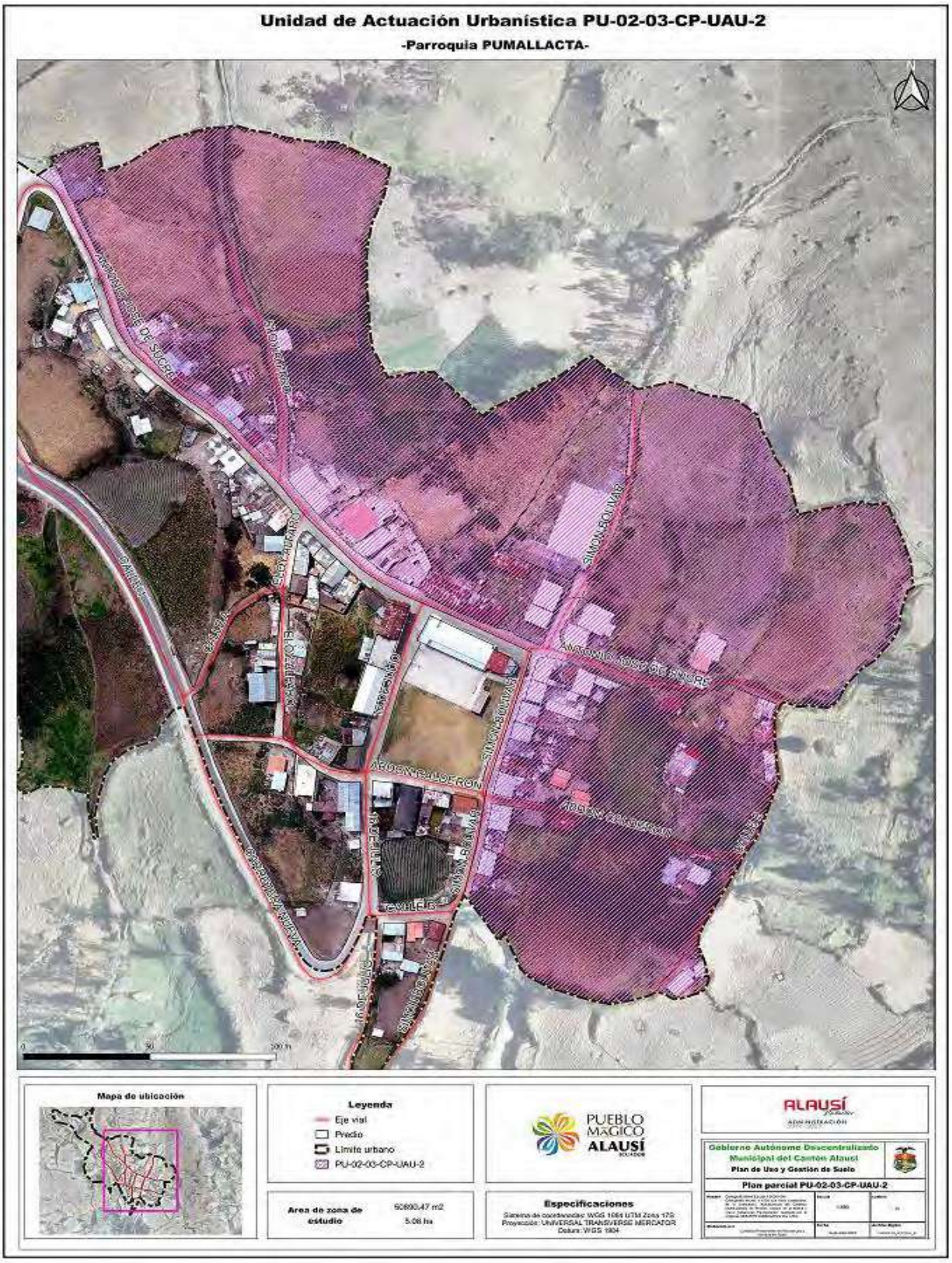
24.4. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Pumallacta

Mapa 470 Unidad de Actuación Urbanística PU-01-CP-UAU-1



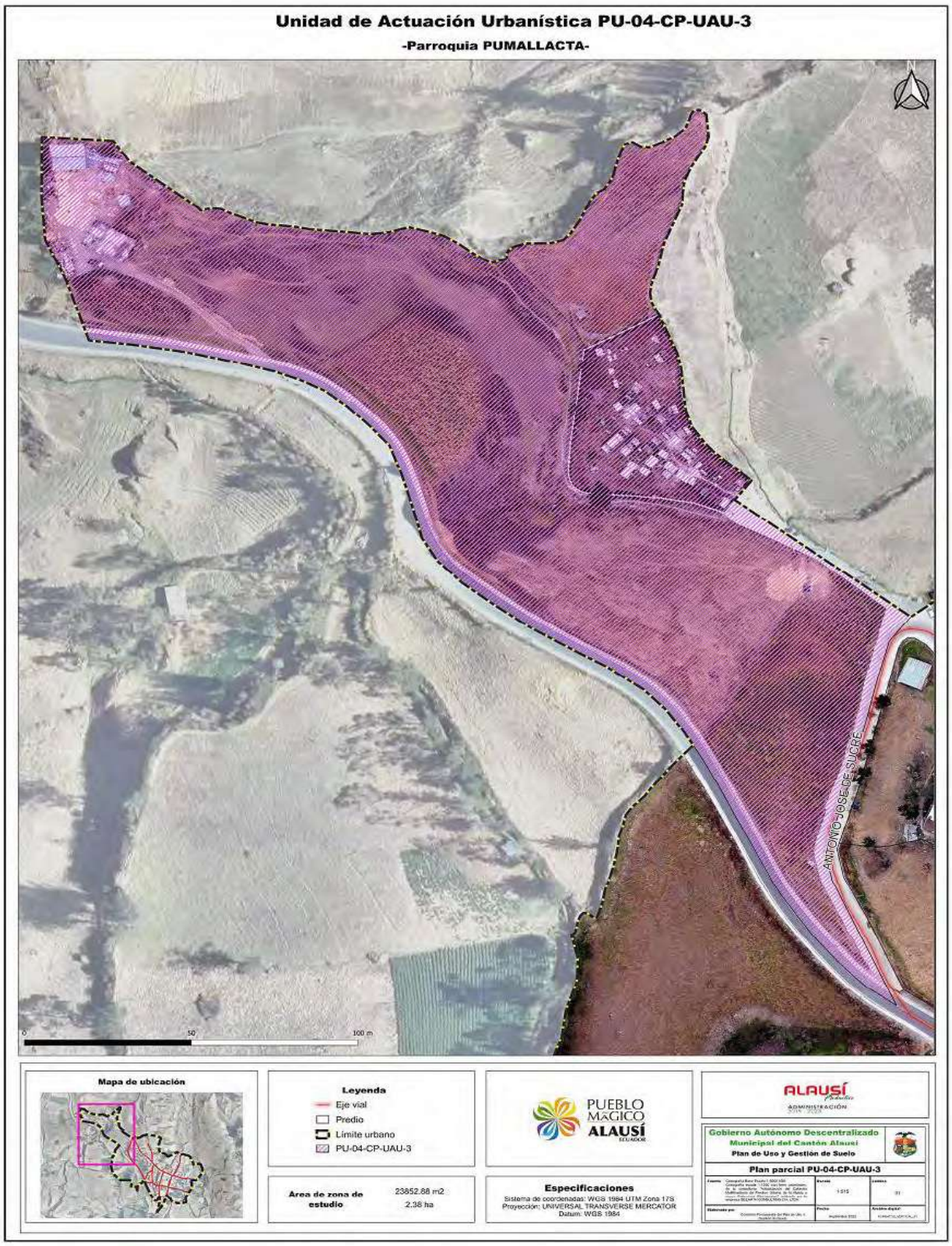
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 471 Unidad de Actuación Urbanística PU-02-03-CP-UAU-2



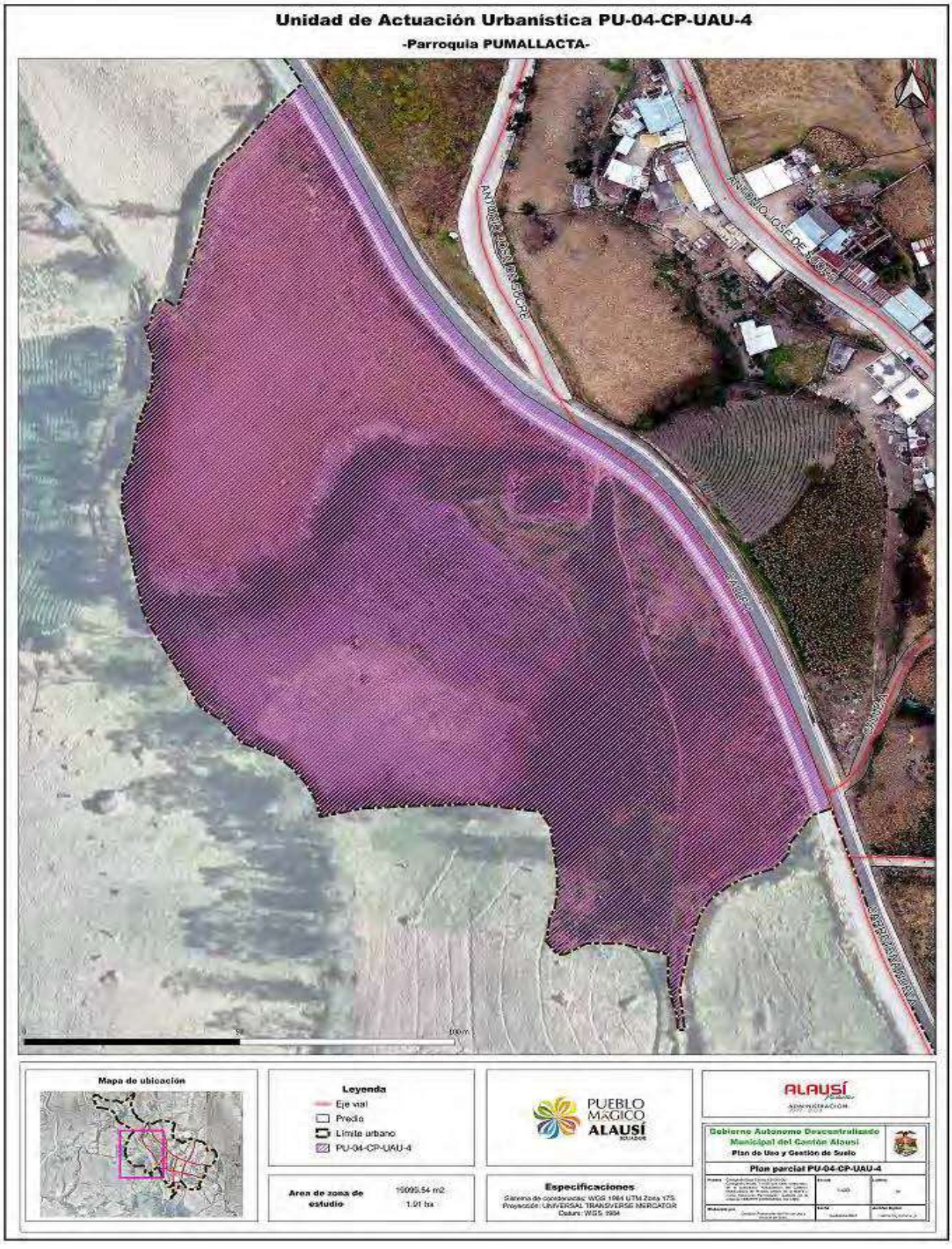
Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

Mapa 472 Unidad de Actuación Urbanística PU-04-CP-UAU-3



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

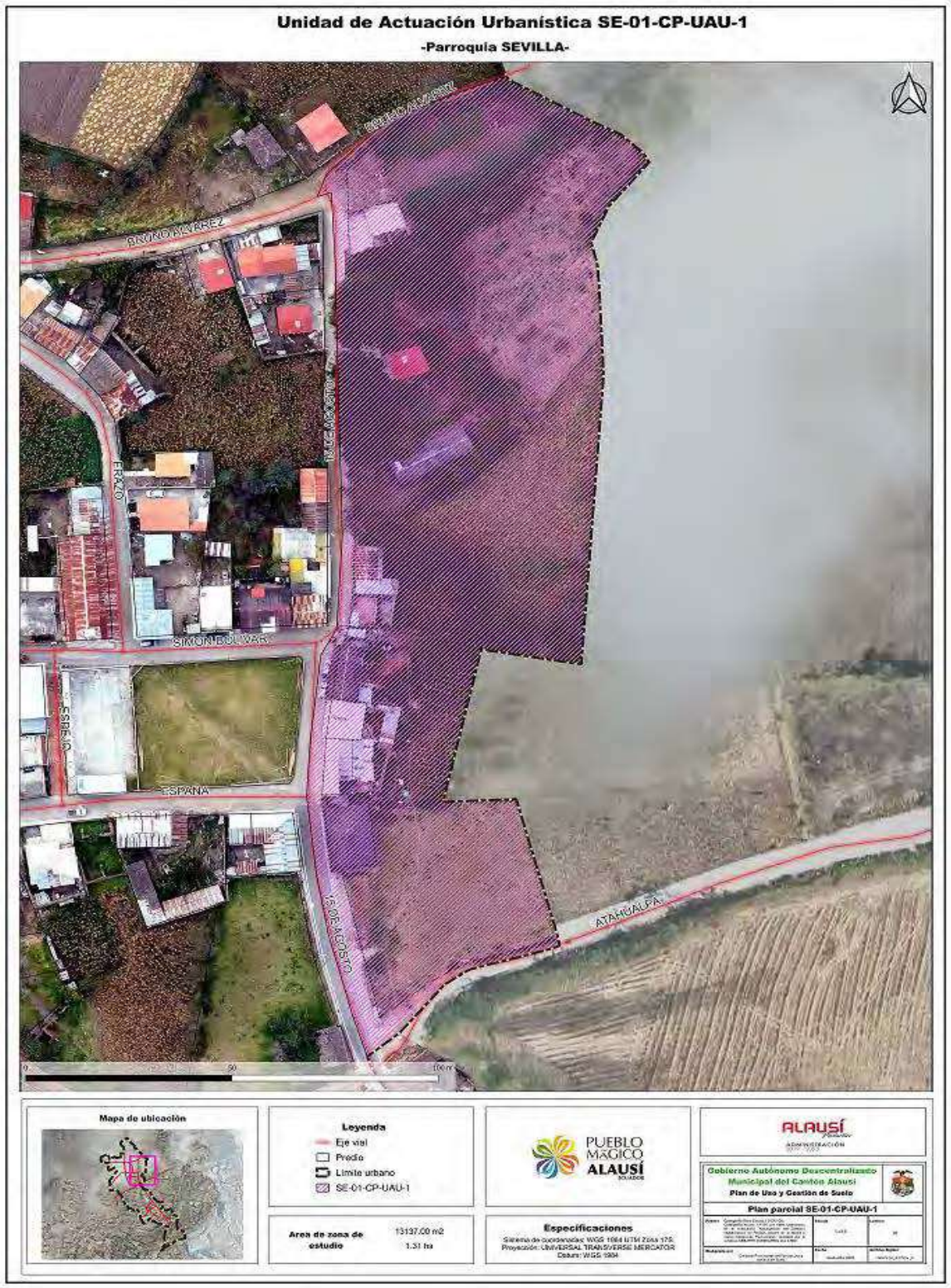
Mapa 473 Unidad de Actuación Urbanística PU-04-CP-UAU-4



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

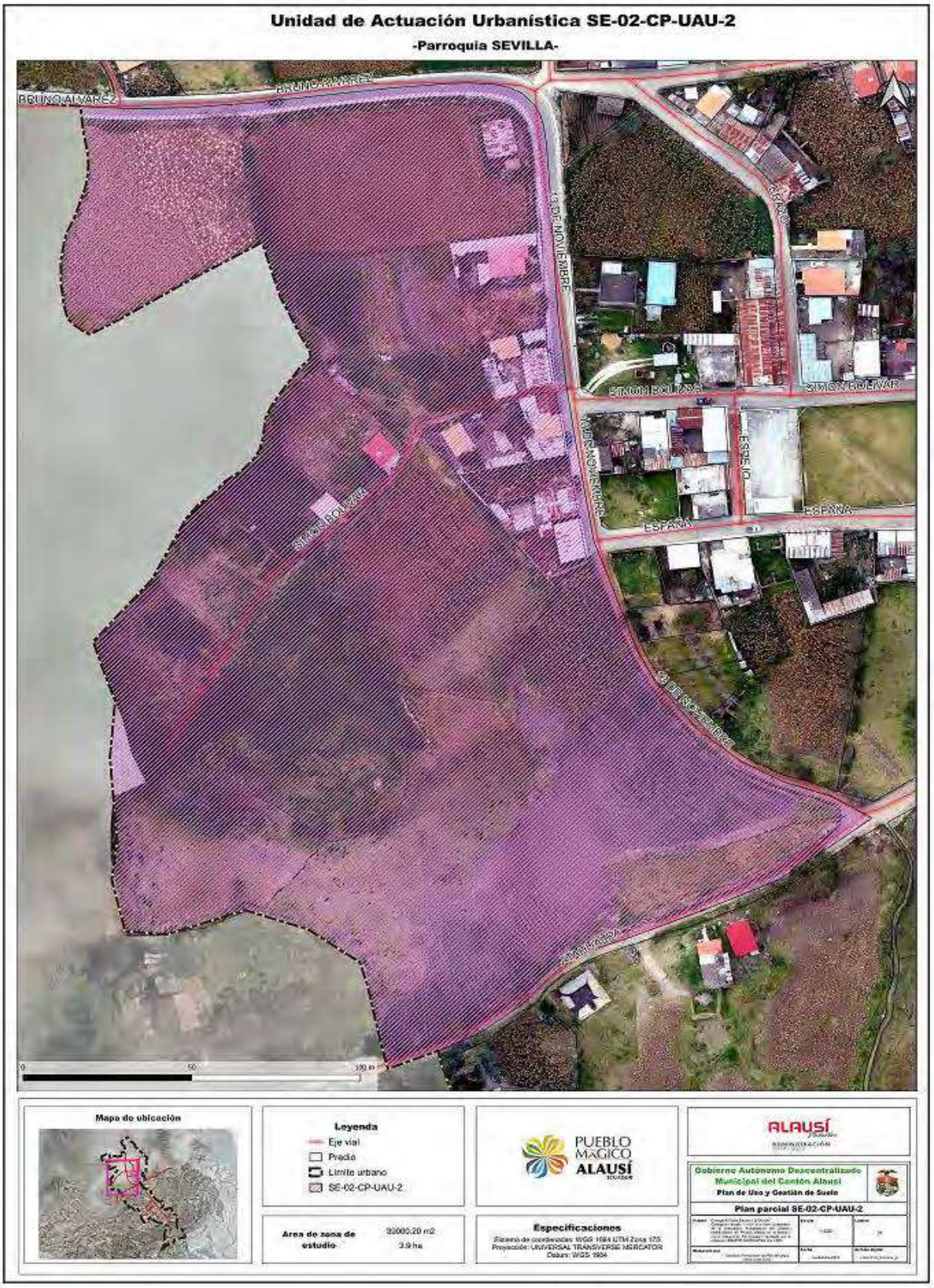
24.5. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Sevilla

Mapa 474 Unidad de Actuación Urbanística SE-01-CP-UAU-1



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

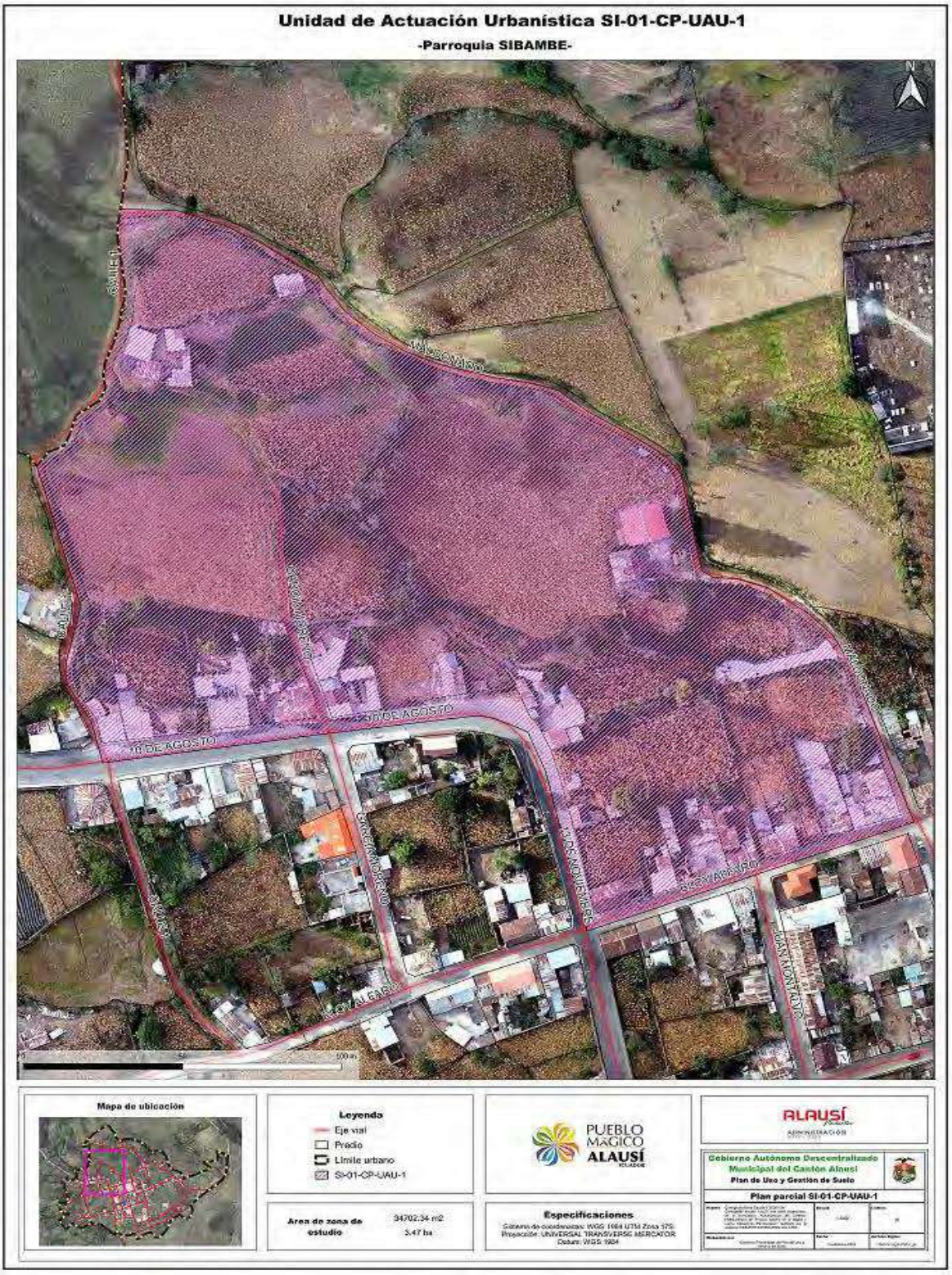
Mapa 475 Unidad de Actuación Urbanística SE-02-CP-UAU-2



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.6. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Sibambe

Mapa 476 Unidad de Actuación Urbanística SI-01-CP-UAU-1



Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

24.7. Unidades de actuación urbanística Cabecera Parroquial Tixan

Mapa 477 Unidad de Actuación Urbanística TI-01-CP-UAU-1

Elaborado por: Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA

25. Intervención en la morfología urbana y 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:

- Reajuste de terrenos
- Integración inmobiliaria
- Cooperación entre participes

25.1. Reajustes 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.

25.2. 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Con la finalidad de incentivar la integración inmobiliaria en predios con superficies menores a 150m² y formar predios con superficies mayores a 20m², se permitirá un aprovechamiento de 10% adicional a lo establecido en el PIT de intervención.

25.3. Cooperación entre participes

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. Se aplicará en los sectores cuyos predios y manzanas tengan una forma regular, pero que requieran dotación de espacios verdes o equipamientos.

26. Regulación del mercado de 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:

- Derecho de adquisición preferente
- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- Declaración de zona de interés social
- Anuncio del proyecto
- Afectaciones
- Derecho de superficie
- Banco de suelo

26.1. Derecho de adquisición preferente

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GADMCA 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.

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.

Aplicará en los predios urbanos particulares que no cuenten con construcción o estén vacantes, para la aplicación de este instrumento, se consideran también vacantes aquellos predios cuyo COS no sea superior al 20%.

En la compra venta de lotes entre particulares, la intención de venta se pondrá en conocimiento del GADMCA mediante oficio del vendedor. A través del departamento correspondiente, el GADMCA informará de la disponibilidad o no fondos para la adquisición del predio. Si existe la disponibilidad de fondos, el predio será adquirido por el GAD de acuerdo al avaluó comercial, en el caso de no haber disponibilidad de fondos la compra venta se podrá realizar entre particulares. Los notarios y el Registro de la Propiedad no podrán inscribir transferencias de dominio en predios urbanos entre particulares sin la presentación de la no disponibilidad de fondos para su adquisición por parte del GADMCA.

26.2. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

Para la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, aprobado el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el GADMCA actualizará la base de predios urbanos particulares vacantes en un plazo de 360 días, se consideran vacantes a los predios con un COS igual o menor al 20%.

Posterior a la actualización de datos, se notificará a los propietarios de predios vacantes es suelo urbano consolidado, para que sea edificado en un plazo de tres años, transcurrido este plazo el GAD iniciara el proceso de enajenación de acuerdo a lo determinado en la LOOTUGS y su reglamento. El GADMCA incluirá en su programación presupuestaria los recursos necesarios para la aplicación de este instrumento.

26.3. Declaración de zona de interés social

Son 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 GADMCA 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.

Esta herramienta se aplicará en la Parroquia Achupallas y en los sectores identificados en el componente estructurante de este plan.

26.4. 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 jefatura de avalúos y catastros del respectivo GADMCA 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 jefatura de avalúos y catastros, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

26.5. 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.

En el cantón Alausí se determinan las siguientes afectaciones:

- Franjas de protección hídrica
- Derecho de vía

Franjas de protección hídrica en Quebradas. - Se trabajo en base al MDT (Modelo Digital del Terreno) del cantón Alausí proporcionado por el Instituto Geográfico Militar (IGM) a una escala 1:5000, en la cual se basó de acuerdo a los rangos de pendientes en porcentaje (0 – 100%) En estas franjas se prohíbe la construcción y la urbanización. Se permitirán obras como caminerías, senderos y zonas de descanso.

Tabla 322 Franja de protección hídrica a aplicarse desde el borde de las quebradas

PENDIENTES (porcentaje)	MARGEN DE PROTECCIÓN
ÁREA RURAL	
0 -45 %	**3 m**
46 – 80%	**5 m**
> 80%	**10 m**
ÁREA URBANA	
Franja de protección	**10 m**

Elaborado por: *Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA*

Franjas de protección hídrica en Ríos. - Se trabajo en base al parámetro técnico del ancho de cada rio, caudales y máximas crecientes del cantón Alausí, de acuerdo a imágenes satelitales / ortofotos de la siguiente manera:

Tabla 323 Franja de protección hídrica a aplicarse desde el borde de los ríos

ÁREA RURAL	
ANCHO DE RIO	**MARGEN DE PROTECCIÓN**
Hasta 5 m	**8 m**
6 - 10 m	**10 m**
11 – 20 m	**15 m**
>20 m	**20 m**
ÁREA URBANA	
Franja de protección	**30 m**

Elaborado por: *Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA*

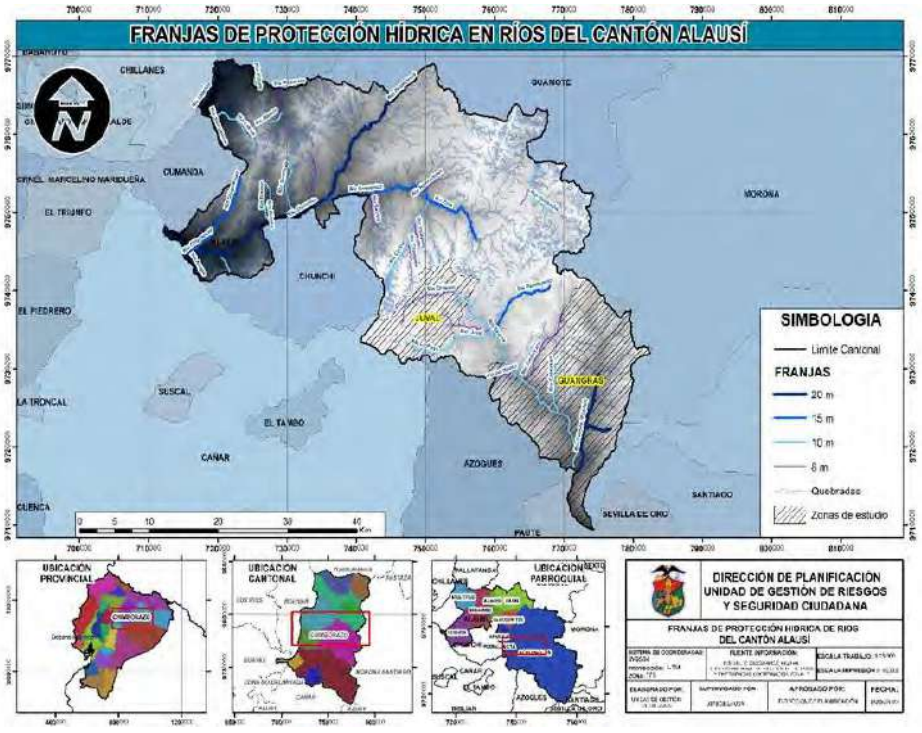
Franjas de protección hídrica en Taludes/laderas. - Se considera talud a la Inclinación o declive del parámetro de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutado por la intervención del hombre que supere los 30 grados y 3 metros de altura. Se trabajo en base a las pendientes del cantón Alausí de la siguiente manera:

Tabla 324 Franja de protección hídrica a aplicarse desde filo de talud/ladera

PENDIENTES	FRANJA DE PROTECCIÓN
-30%	0 m
30% - 50%	15 m
>50%	20 m

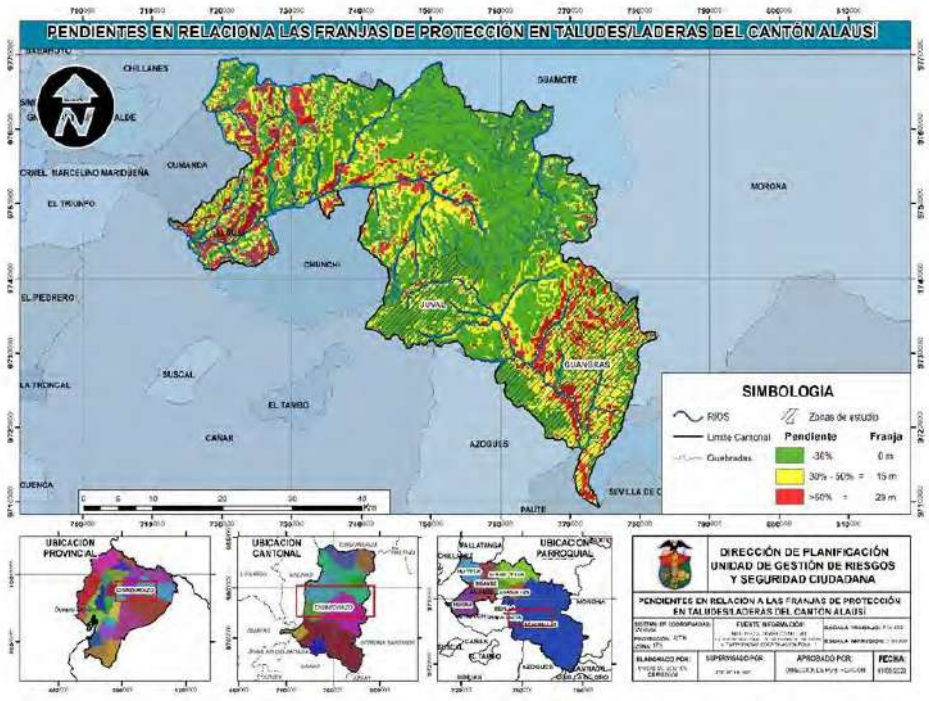
Elaborado por: *Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA*

Mapa 478 Franjas de protección hídrica en ríos



Elaborado por: *Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA*

Mapa 479 Pendientes en relación a las franjas de protección en taludes/laderas



Elaborado por: *Equipo Técnico – Comisión Permanente GADMCA*

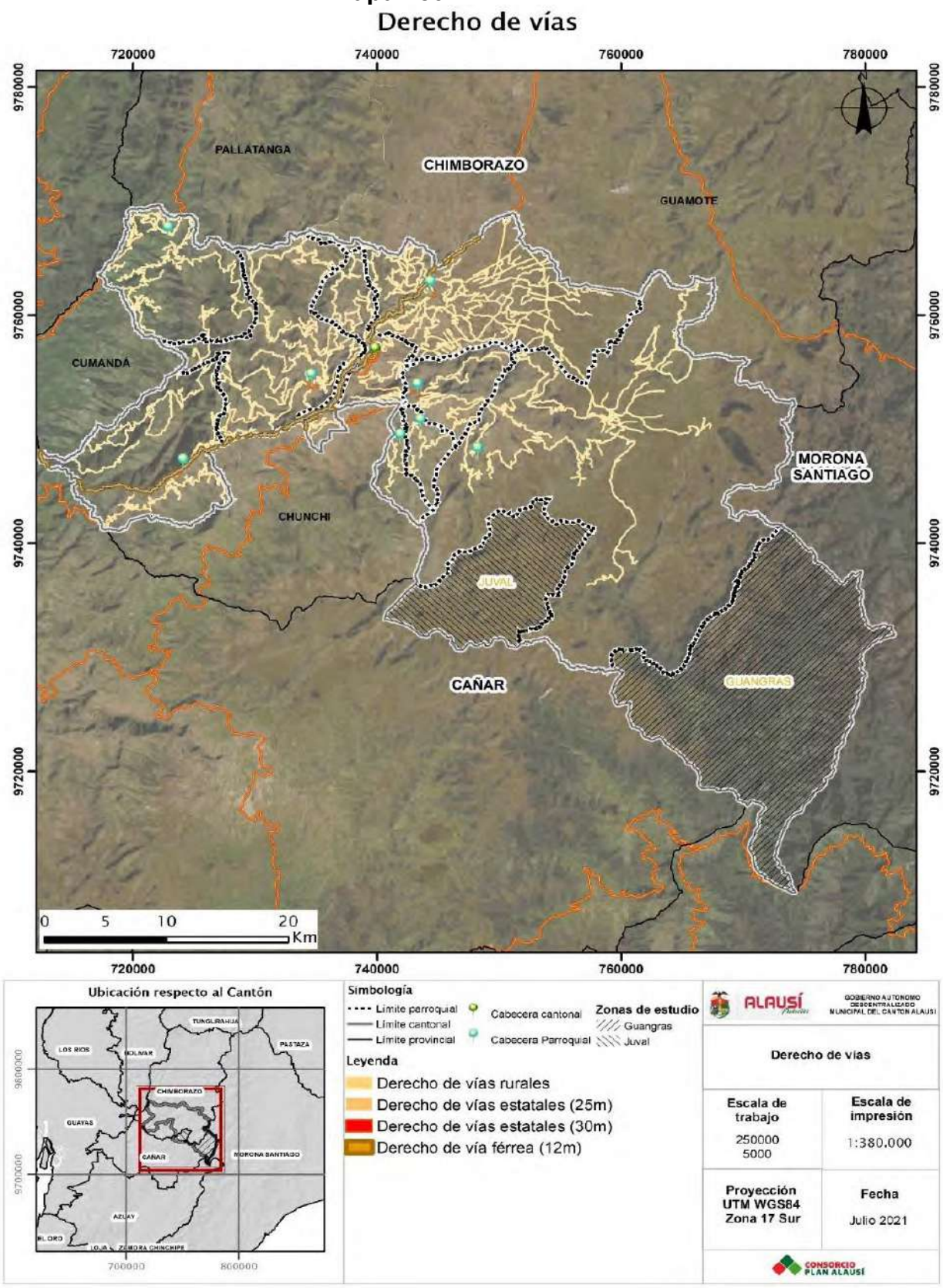
Derecho de vía. – Es la afectación producida por vías, oleoducto y redes de alta tensión. Para las vías estatales se aplicará un retiro desde el eje de 25m para el cerramiento y 30m para la construcción de edificaciones, en el caso de las vías rurales se respetará 15m para la construcción, derecho que aplicará en los casos que el ente rector (GAD Provincial) no haya emitido la normativa correspondiente. Para el oleoducto se respetará 15m a cada lado del eje. En las redes de alta tensión se respetará 10m desde el eje. El cantón está atravesado también por la infraestructura Ferroviaria, para lo que se propone un derecho de vía de 12m a cada lado de su eje.

Tabla 325 Matriz descriptiva del proyecto Predios de Agua Potable

Elemento de afectación	Retiro	Referencia
Vías Estatales	25 m	Cerramiento
	30 m	Edificaciones
Vías Rurales	15 m	Construcción
Oleoducto	15 m	Eje de la tubería
Redes de alta tensión	10 m	Eje de la red
Línea Férrea	12 m	Eje del rail

Fuente: Ley de Caminos Ecuador
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

Mapa 480 Derecho de vías



Fuente: GADMCA, 2020
Elaborado por: Equipo Técnico Consorcio Plan Alausí

26.6. 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.

Para la aplicación del derecho de superficie, la iniciativa deberá ser particular mediante comunicado de oficio. El GAD concederá este derecho en aquellos predios que no cuenten con presupuesto municipal para su edificación.

26.7. Banco de suelo

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por la Dirección de Planificación para destinarlos a los fines de utilidad pública y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GADMCA puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso de vivienda.

En el plazo de 360 días el GADMCA actualizara la base de datos de predios municipales para la inclusión del banco de suelos. Podrán ingresar en el banco de suelo los predios de dominio privado que no estén destinados a áreas verdes.

27. 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

28.1. Concesión onerosa de derechos

El artículo 72 de la LOOTUGS, señala lo siguiente:

"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos 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, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán 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 Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo."

Transformación de suelo rural en urbano. - aplicará para el suelo rural de producción que cuente con la factibilidad de servicios básicos y a una distancia igual o inferior a 1km del suelo urbano.

Transformación de suelo rural en suelo rural de expansión urbana. - aplicará el suelo rural de producción que cuente con la factibilidad de servicios básicos y que limite con el suelo urbano.

Modificación de usos de suelo. - se podrá modificar los usos de suelo en los PIT urbanos siempre y cuando las actividades no atenten la convivencia de las zonas residenciales. En el suelo rural de producción se permitirá para la implantación de industrias para lo que se desarrollará un plan parcial y se garantice la no contaminación de fuentes hídricas y mitigación de impactos ambientales.

Autorización de mayor aprovechamiento. - Aplica para los polígonos del suelo urbano consolidado de la cabecera cantonal, en donde existe edificaciones de hasta 4 y 5 pisos y tienen un desarrollo comercial mayor comparado con el resto del territorio. La construcción de viviendas se realiza en áreas de 150 a 250m², por lo que la aplicación de esta herramienta no pone en riesgo el acceso del derecho a la vivienda, además, las construcciones que superan los 3 y 4 pisos tienen un uso comercial que demandan mayor infraestructura pública justificando la necesidad de implementar esta herramienta para que permita al GADMCA distribuir los beneficios producidos por el mayor aprovechamiento. Los polígonos en los que aplica son AL-06, AL-07, AL-08 y AL-11.

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN
GLOSARIO DE TÉRMINOS
DEFINICIONES CONSTANTES:
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO:
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL:
TÍTULO I
DEL RÉGIMEN DE SUELO
CAPÍTULO I
GENERALIDADES
CAPÍTULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO
TÍTULO II
PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO II
INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO
SECCIÓN I
INSTRUMENTOS DE LA GESTIÓN DEL SUELO
SECCIÓN II
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO
SECCIÓN III
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO
SECCIÓN IV
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
LIBRO II
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
CAPÍTULO I
GENERALIDADES
CAPÍTULO II
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
SECCIÓN I
CLASIFICACIÓN Y SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Cabecera parroquial de Tixán .....
CAPÍTULO III .....
COMPONENTE URBANÍSTICO .....
SECCIÓN I .....
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO .....
SECCIÓN II .....
APROVECHAMIENTO DEL SUELO .....
SECCIÓN III .....
COMPONENTES DE ZONIFICACIÓN DEL SUELO .....
SECCIÓN IV .....
AFECTACIONES POR PROTECCIÓN .....
SECCIÓN V .....
APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN .....
SECCIÓN VI .....
ZONIFICACIÓN NORMATIVA .....
CAPÍTULO IV .....
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS .....
TITULO III .....
PROTOCOLO PARA DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y POLÍGONOS DE SENSIBILIDAD ARQUEOLÓGICA .....
CAPÍTULO I .....
OBJETIVO Y ÁMBITO .....
CAPÍTULO II .....
DE LAS DELIMITACIONES .....
CAPÍTULO IV .....
INFORMACIÓN GEOESPACIAL .....

PRESENTACIÓN

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ALAUSÍ

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que, “El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales; otorgándoles a los gobiernos locales las facultades políticas, administrativas y

financieras, de manera autónoma y descentralizada,”;

Que, el artículo 248 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación;

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

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

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

Que, el artículo 390, de la Constitución señala: Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

Que, el artículo 415 de la Constitución señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y 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. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;

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

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

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

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de 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 además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del COOTAD, determina que, al concejo municipal 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. Las Municipalidades adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (…)";

Que, el artículo 147 del COOTAD establece que: "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados

municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (…)";

Que, el 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, 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 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 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 o Metropolitana 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;

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

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Para efectos de la aplicación de este Código, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este documento.

DEFINICIONES CONSTANTES:

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

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

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

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

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

Edificabilidad. - Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GADMCA

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

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

Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GADMCA, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Hábitat. - Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Infraestructura. - Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Norma urbanística. - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Planeamiento urbanístico. - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la

ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Sistemas públicos de soporte. - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

GADMCA. - Se refiere a las Siglas con las que se abrevia Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA 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.

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.

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 infraestructura ras, 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.

Tratamiento de renovación. - 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.

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.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL:

Tratamiento de conservación. - Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, 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.

Tratamiento de desarrollo. - Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

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.

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.

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 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.

Urbanización. - Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Vivienda adecuada y digna. - Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Desarrollo urbano. - El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los Artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador.

LIBRO I
RÉGIMEN DEL SUELO

TÍTULO I
DEL RÉGIMEN DE SUELO

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

ARTÍCULO 1.- OBJETO. - El presente documento tiene por objetivo 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.

ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMA.- Las disposiciones de este documento serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo

ARTÍCULO 3.- FINES. – Los fines de esta ordenanza son:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo del GADMCA y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda

adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
9. Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.
10. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.
11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

CAPÍTULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO

El régimen urbanístico del suelo, está compuesto por el conjunto de derechos y deberes que constituye el derecho de propiedad del suelo, en virtud de la norma urbanística y el planeamiento, se ejercerán de acuerdo con la normativa aplicable y la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial: clasificación de suelo en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión.

ARTÍCULO 4.- PRINCIPIOS RECTORES. - Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo II, Principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo

1. **La sustentabilidad. -** La gestión de las competencias de ordena- miento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

2. **La equidad territorial y justicia social. -** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. **La autonomía. -** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. **La coherencia. -** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. **La concordancia**. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los Artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. **El derecho a la ciudad. -** Comprende los siguientes elementos:

   El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

   La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

   La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. **La función pública del urbanismo. -** Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. **La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. -**Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

ARTÍCULO 5.- DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS SOBRE EL SUELO. - Las competencias y facultades públicas están orientadas a

procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes:

1. El derecho a un hábitat seguro y saludable.
2. El derecho a una vivienda adecuada y digna.
3. El derecho a la ciudad.
4. El derecho a la participación ciudadana.
5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.

ARTÍCULO 6.- IMPLICACIONES DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL DE LA PROPIEDAD. - Para efectos de este documento, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en esta ordenanza o el planeamiento urbanístico.
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.
7. La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

ARTÍCULO 7.- DERECHO A EDIFICAR. - El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GADMCA.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.

TÍTULO II
PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 8.- ORDENAMIENTO TERRITORIAL. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del GADMCA. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Art. 9.-Ordenamiento territorial)

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.

ARTÍCULO 9.- OBJETO. - El ordenamiento territorial tiene por objeto:

1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio.
2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio.
3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.

ARTÍCULO 10.- ALCANCE DEL COMPONENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. - Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios:

1. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales delimitarán los ecosistemas de escala regional; las cuencas hidrográficas y localizarán las infraestructuras hidrológicas, de conformidad con las directrices de la Autoridad Única del Agua; la infraestructura de transporte y tránsito, así como el sistema vial de ámbito regional.
2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales integrarán el componente de ordenamiento territorial de los cantones que forman parte de su territorio en función del modelo económico productivo, de infraestructura y de conectividad de la provincia**.**
3. El GADMCA, clasificarán todo el suelo cantonal, 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 y a los espacios públicos de toda la población.
4. 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.
5. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales acogerán el diagnóstico y modelo territorial del nivel cantonal y provincial, y podrán, en

el ámbito de su territorio, especificar el detalle de dicha información. Además, localizarán sus obras o intervenciones en su territorio.

6. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

CAPÍTULO II
INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 11.- INSTRUMENTOS. - Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son:

Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Art.12.- Instrumentos para el ordenamiento territorial)

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. El Régimen Especial de Galápagos contará con un plan para el desarrollo sustentable y ordenamiento territorial, que se regulará en su ley específica.

ARTÍCULO 12.- DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS A LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes 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.

Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 13.- NATURALEZA JURÍDICA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. - Los planes de desarrollo y ordenamiento

territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

SECCIÓN I
INSTRUMENTOS DE LA GESTIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 14.- 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, 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.

Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Art. 44.- Gestión del suelo)

ARTÍCULO 15.- 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 GADMCA se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

ARTÍCULO 16.- 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.

ARTÍCULO 17.- 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. 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.

ARTÍCULO 18.- INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS. - 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.

ARTÍCULO 19.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas median- te el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y 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; y 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 de uso y gestión de suelo o 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.

ARTÍCULO 20.- 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 GADMCA, 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. 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.
4. 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, el municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

5. 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 GADMCA. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GADMCA reciba la urbanización terminada.

ARTÍCULO 21.- 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.

ARTÍCULO 22.- 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 GADMCA que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados.
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 urbanística y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a 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.

ARTÍCULO 23.- 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 GADMCA

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.

ARTÍCULO 24.- 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.

ARTÍCULO 25.- 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. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Art. 55.- Reajuste de terrenos)

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

El objetivo del reajuste de suelo es recuperar las estructuras parcelarias globales, evitando áreas verdes fragmentadas y zonas con sistemas viales discontinuos, lo que permitirá que con un planeamiento responsable y eficiente se obtengan procesos de urbanización más eficaces y sostenibles. Puede ser aplicado en:

1. Suelo urbano y rural de expansión urbana: para el suelo no consolidado o de desarrollo que requiera de actuaciones urbanísticas para mejorar el estado actual de varias lotizaciones o desmembraciones existentes, esto previo un plan parcial.
2. Suelo rural se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados emplazados en el suelo rural de producción.
3. No se puede hacer reajustes de suelos en suelos de protección. Como se mencionó anteriormente el proceso de reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, dentro de esta Unidad se procederá como primer paso la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.

Una vez obtenida la integración se solicitará al ejecutivo del GADMCA, procederá con el acto administrativo de subdivisión la misma que deberá contener las determinaciones del reparto de las cargas y beneficios que supone la unidad de actuación y dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los predios nuevos resultantes del reajuste.

Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GADMCA, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

ARTÍCULO 26.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para incentivar el uso de este mecanismo el GADMCA podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento. La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística o sin la existencia. En el caso que la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística deberá haberse aprobado y delimitado previamente, luego se deberá realizar el trámite e inscribir en el catastro la escritura de unificación. Si no estuviere dentro de una unidad de actuación urbana la integración que se pretende hacer bastará cumplir con el requisito del art. 483 mencionado. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 483.- Integración de lotes)

ARTÍCULO 27.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

ARTÍCULO 28.- 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.

La cooperación entre partícipes tiene como finalidad garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística. Podrá darse en casos:

1. Generación de espacios para áreas verdes y comunales en manzanas en proceso de desarrollo donde se requieran espacios comunitarios de acceso público para el cumplimiento de los estándares establecidos en el PUGS.
2. Integración de bloques constructivos (máximo de cuatro lotes y mínimo dos lotes con un área edificada de ocupación de acuerdo con el requerimiento de cada PIT.

En el suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

La Cooperación entre participes se dará por iniciativa propia y se desarrollará mediante escritura pública para legalización del proceso.

ARTÍCULO 29.- 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.

Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

ARTÍCULO 30.- 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.

ARTÍCULO 31.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GADMCA 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.

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.

ARTÍCULO 32.- 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 GADMCA 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 GADMCA, 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 GADMCA tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

ARTÍCULO 33.- 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 Consejo Municipal 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.

ARTÍCULO 34.- DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. - El GADMCA en el PUGS, planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados en el área urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán utilizados 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. Si hubiere incumplimiento la municipalidad podrá dictar un proceso de enajenación forzosa del predio mediante la modalidad de subasta pública.

Esta herramienta procede cuando existen propietarios con varios predios que no han desarrollado con edificación sus predios en áreas urbanas definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo. Esta herramienta puede ser aplicada en suelo urbano consolidado y no consolidado.

El GADMCA motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario.

Transcurrido el plazo concedido que será contado desde la notificación en debida forma al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el GADMCA, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

ARTÍCULO 35.- DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL. - El GADMCA, 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 GADMCA 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.

Los asentamientos humanos precarios que se producen en la periferia urbana pueden optar por esta herramienta para asignación de usos y aprovechamientos en los cuales pueda desarrollarse la vivienda social con mejores condiciones.

Al prever zonas especiales de interés social en el PUGS o en sus planes complementarios, se pueden utilizar además las herramientas para la regularización de asentamientos humanos.

ARTÍCULO 36.- 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 respectivo y al registrador de la propiedad, en el que se GADMCA 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 respectivo GADMCA, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

ARTÍCULO 37.- 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, entre otras. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 38.- ENAJENACIÓN DE PREDIOS AFECTADOS. - El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con el GADMCA.

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.

ARTÍCULO 39.- DERECHO DE SUPERFICIE. - Es la facultad que el GADMCA transfiere a favor de un tercero para producir 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 constara 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 trasmitido a los herederos en caso de muerte del derecho habiente, 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 los siguientes casos

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 este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 4.- Reglamento de Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo

ARTÍCULO 40.- BANCOS DE SUELO. –Con el fin de regular el mercado de suelo y tener una reserva para vivienda de interés social, equipamiento, infraestructura o cualquier otra necesidad que implique un interés social, los Municipios de más de cincuenta mil habitantes tienen la obligación de constituir Bancos de suelo. Sean de propiedad municipal, estatal o privada para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el PUGS, acogiendo disposiciones del componente estructurante y urbanístico, para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo

Esta facultad se extiende al Estado Central por medio del rector de la política de hábitat y vivienda actualmente Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los bienes que formen parte del Banco de Suelos son imprescriptibles. El GADMCA pueden 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. No podrán ser adjudicados en Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio

Para su procedimiento: -

1. El GADMCA establecerá un registro o catastro de bienes de propiedad Municipal, aquellos destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública y que sean de una superficie igual o mayor a 10 000 m2 superficie considerada para implementación de equipamientos.

2. El GADMCA podrá de ser el caso establecer también un registro o catastro de predios de propiedad privada que han sido planificados para implementación de vivienda de interés social, equipamiento o infraestructura.
3. Los predios que formen parte del catastro de predios del banco de suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección o conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, líneas de alta tensión, creación o ampliación de vías, etc.
4. El GADMCA debe generar una ordenanza que establezca las condiciones mínimas de registro del
5. . Una vez aprobada, el Alcalde mediante acto administrativo declarará el o los bienes que lo constituirán.

Establecer un Banco de suelos de predios municipales para futuros proyectos de equipamientos permitirá a la Municipalidad contar con un instrumento de planificación para determinar los predios que pueden ser utilizados para equiparar el déficit de equipamientos por zonas en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial.

SECCIÓN II
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 41.- 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:

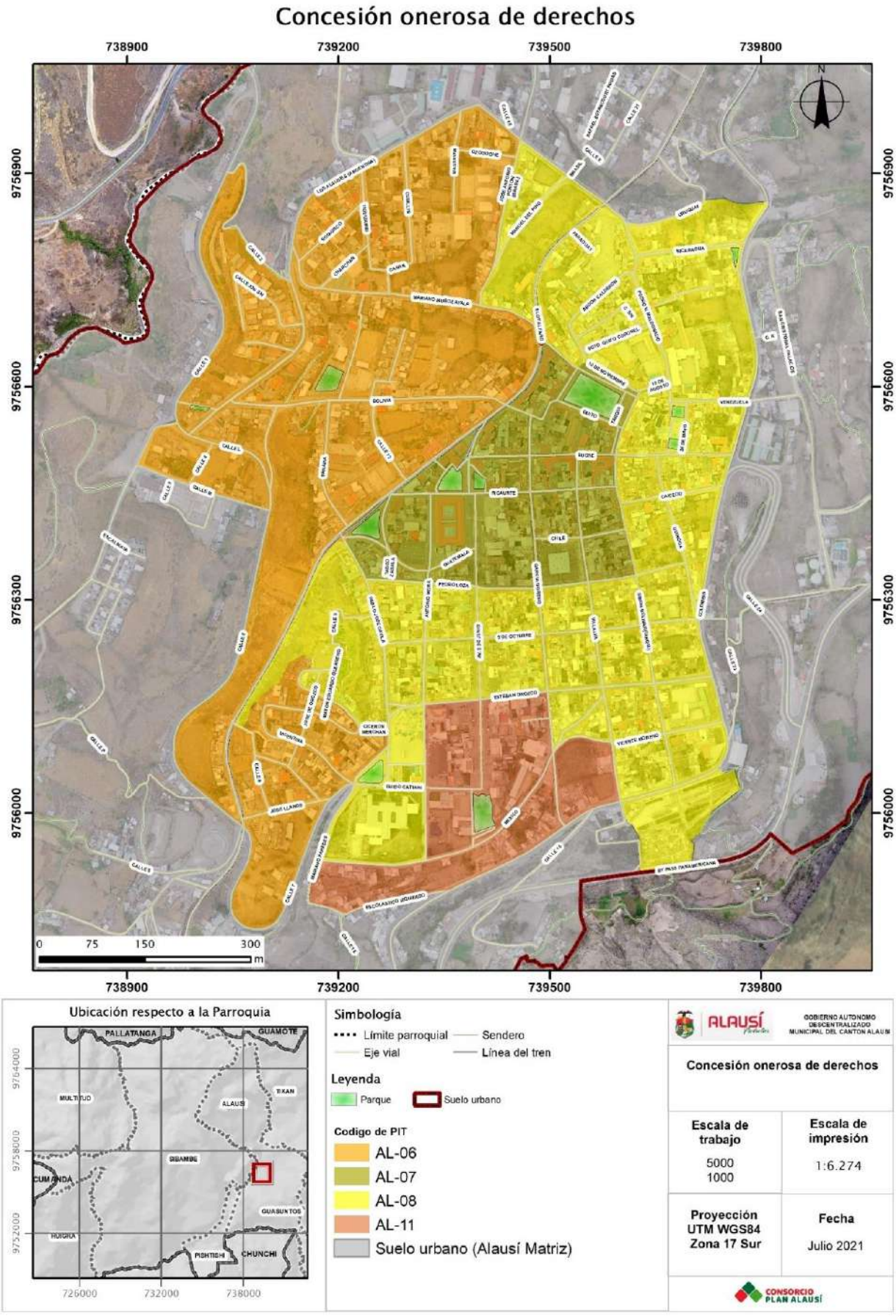
1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

ARTÍCULO 42.- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS. – El GADMCA 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 en los siguientes casos:

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

Transformación de suelo rural en urbano. - Aplicará para el suelo rural de producción que cuente con la factibilidad de servicios básicos y a una distancia igual o inferior a 1km del suelo urbano.
Transformación de suelo rural en suelo rural de expansión urbana. - aplicará el suelo rural de producción que cuente con la factibilidad de servicios básicos y que limite con el suelo urbano.

Modificación de usos de suelo. - se podrá modificar los usos de suelo en los PIT urbanos siempre y cuando las actividades no atenten la convivencia de las zonas residenciales. En el suelo rural de producción se permitirá para la implantación de industrias para lo que se desarrollará un plan parcial y se garantice la no contaminación de fuentes hídricas y mitigación de impactos ambientales.
Autorización de mayor aprovechamiento. - Aplica para los polígonos del suelo urbano consolidado de la cabecera cantonal, en donde existe edificaciones de hasta 4 y 5 pisos y tienen un desarrollo comercial mayor comparado con el resto del territorio. La construcción de viviendas se realiza en áreas de 150 a 250m², por lo que la aplicación de esta herramienta no pone en riesgo el acceso del derecho a la vivienda, además, las construcciones que superan los 3 y 4 pisos tienen un uso comercial que demandan mayor infraestructura pública justificando la necesidad de implementar esta herramienta para que permita al GADMCA distribuir los beneficios producidos por el mayor aprovechamiento.


Concesión onerosa de derechos
738900
739200
739500
739800
9756900
9756600
9756300
9756000
N
0 75 150 300
m
Ubicación respecto a la Parroquia
PALLATANGA
GUAMOTE
MULTITUD
TIXAN
ALAUSI
SIBAMBE
CUMANDA
GUASUNTOS
HUIGRA
PISHTISHI
CHUNCHI
9764000
9758000
9752000
726000
732000
738000
Simbología
Límite parroquial
Sendero
Eje vial
Línea del tren
Leyenda
Parque
Suelo urbano
Codigo de PIT
AL-06
AL-07
AL-08
AL-11
Suelo urbano (Alausí Matriz)
ALAUSÍ
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ALAUSI
Concesión onerosa de derechos
Escala de trabajo
5000
1000
Escala de impresión
1:6.274
Proyección UTM WGS84 Zona 17 Sur
Fecha
Julio 2021
CONSORCIO PLAN ALAUSÍ

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 GADMCA podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

ARTÍCULO 43.- CALCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS. - Para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos, y por cambio de dese aplicarán las siguientes formulas:

Para mayor aprovechamiento edificatorio:

COD = VC x ACA x 0.25

Por cambio de uso en el suelo urbano

COD = VC x AT x FC x 0.25

Por cambio de uso de suelo rural a urbano

COD = VC x AT x 0.50

Por fraccionamiento agrícola con superficies menores al lote mínimo actual

COD = VC x AT x 0.10

Por fraccionamiento agrícola con superficies menores al lote mínimo actual

COD = VC x AT x 0.25

En donde,

COD = concesión onerosa de derechos

VC = valor catastral del suelo por metro cuadrado

ACA = Área de construcción adicional

AT = Área del terreno

FC = Factor por cambio de uso, de acuerdo a la valoración catastral.

En los fraccionamientos por herencia, el área por cada lote dividido no podrá ser inferior al 50% del lote mínimo establecido.

En los fraccionamientos agrícolas, los lotes resultantes no podrán tener una superficie menor de hasta el 25% del lote mínimo establecido. Cuando se requiera apertura de vías para su acceso, esta será realizada por el promotor. Los fraccionamientos que superen los 10 lotes y cuya área sea inferior al 75% de lote mínimo establecido, se consideran fraccionamiento con fines urbanizables, debiendo el promotor dejar espacio para áreas verdes, equipamiento y realizar la construcción de los servicios básicos.

Se exceptúa la entrega de cumplimiento del lote mínimo, entrega de área verde y dotación de infraestructura, únicamente en los fraccionamientos para donación o cambio de dominio para la construcción de infraestructura o equipamientos

públicos. El lote resultante de este fraccionamiento será de dominio público a nombre del GADMCA o del ente rector nacional.

ARTÍCULO 44.- FONDOS POR CONCEPTO DE CONCESIÓN ONEROSA. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GADMCA 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, es decir deberá crearse un fondo especial dentro del GADMCA.

SECCIÓN III
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

ARTÍCULO 45.- 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 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.Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Art.74.- Asentamiento de hecho)

ARTÍCULO 46.- OBLIGATORIEDAD DEL LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN. - El GADMCA realizará un levantamiento periódico de información física, social, eco nómica 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.

ARTÍCULO 47.- DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA. – Esta herramienta determinara 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 deberá contar 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. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GADMCA gestionarán 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 de protección natural o cultural. El GADMCA aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GADMCA como parte del proceso de regularización realizarán 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.

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.

SECCIÓN IV
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 48.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaría de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

ARTÍCULO 49.- PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. – El GADMCA expedirán ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en

programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social de conformidad con la nueva Ley Orgánica para Vivienda de Interés Social.

ARTÍCULO 50.- - EXONERACIÓN DE GASTOS ADMINISTRATIVOS PARA VIVIENDAS PATRIMONIALES. - El GADMCA exonerará hasta en un 100% los gastos administrativos y tasas a los propietarios que posean viviendas patrimoniales, siempre y cuando hayan presentado ante la Comisión de Centro Histórico, Sitios y Bienes Históricos los proyectos de restauración, remodelación, reconstrucción de las viviendas.

LIBRO II
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

ARTÍCULO 51.- APLICACIÓN.- La aplicación del Plan de Uso y Gestión de suelo es el cantón Alausí, tiene como finalidad clasificar el Suelo en Rural y Urbano; establecer su subclasificación, determinar los instrumentos de planeamiento de Suelo, como son los Polígonos de Intervención Territorial, los tratamientos, los estándares urbanísticos, así como también el aprovechamiento del suelo a través de la definición uso, ocupación y edificabilidad del suelo; las normas para la habilitación del suelo, las áreas de afectación, de protección y conservación.

ARTÍCULO 52.- PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO. - Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Art. 27.- Plan de uso y gestión de suelo)

ARTÍCULO 53.- COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.- Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o, 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, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

ARTÍCULO 54.- COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO. - Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

ARTÍCULO 55.- VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO. - El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse cada período de gestión. Las actualizaciones dentro de los doce años solo podrán ser realizadas al componente urbanístico a partir de las herramientas de planificación que establece la ley nacional, en cuanto se refiere al

componente estructurante que contiene límite urbano, clasificación y su clasificación del suelo se lo podrá modificar una vez terminado el plazo de vigencia del PUGS.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

CAPÍTULO II
COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN I
CLASIFICACIÓN Y SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 56.- 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. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Sección Primera Clasificación y sub clasificación del suelo)

ARTÍCULO 57.- CLASES DE SUELO. - En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político administrativa del cantón como urbana o rural. Ver literal 14 Clasificación de Suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Alauís

Clasificación general cantonal del suelo

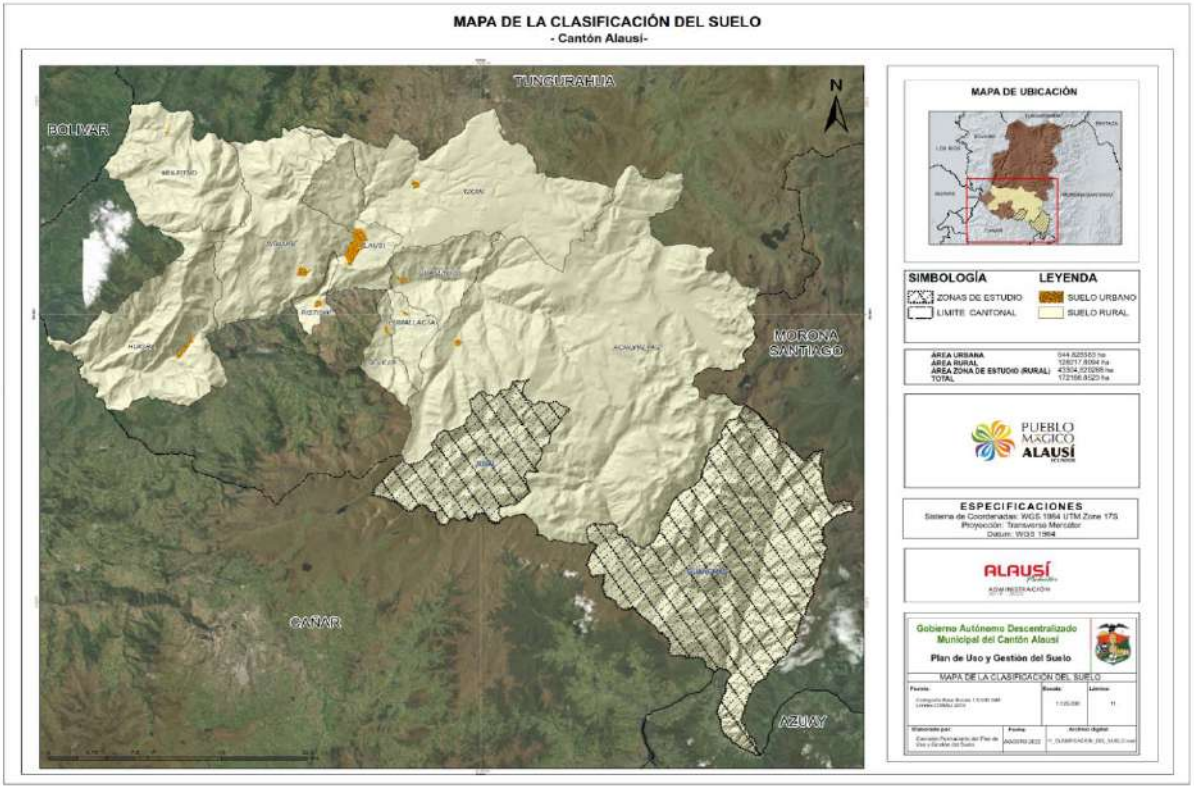
Clasificación del suelo	Área (ha)	Porcentaje
Urbano	644,83	37,45%
Rural (incluida zona de estudio)	171522,22	62,55%
Total	**172167,05**	**100%**

Clasificación del suelo urbano por parroquia del cantón Alausí

CABECERAS PARROQUIALES	AREA (Ha)	PORCENTAJE (%)
TIXAN	36,086	5,60
SIBAMBE	60,808	9,43
HUIGRA	69,13	10,72
SEVILLA	23,122	3,59
MULTITUD	8,478	1,31
PUMALLACTA	12,341	1,91
GUASUNTOS	31,504	4,89
3ALAUSI	344,685	53,45
ACHUPALLAS	27,703	4,30
PISTISHI-TOLTE	30,971	4,80
TOTAL	**644,828**	**100,00**

Clasificación del suelo rural por parroquia del cantón Alausí

SUELO RURAL DEL CANTÓN ALAUSÍ	AREA (Ha)	PORCENTAJE (%)
Multitud	10279,91	5,99
Huigra	12885,80	7,51
Pistishi	1062,67	0,62
Alausi	4964,86	2,89
Tixan	18054,72	10,53
Guasuntos	4643,17	2,71
Pumallacta	2051,24	1,20
Sevilla	2061,36	1,20
Achupallas	101376,48	59,10
Sibambe	14142,03	8,25
TOTAL	**171522,22**	**100,00**



ARTÍCULO 58.- LIMITES TERRITORIALES INTERNOS: Descripción de los vértices de las cabeceras parroquiales del Cantón Alausí

Descripción de los vértices de las cabeceras parroquiales del Cantón Alausí

Cabecera parroquial de Alausí Matriz

AL NORTE: Se parte del punto P1 de coordenadas (739.073,46E; 9'758.003,58N) se sigue linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P2 de coordenadas (739.117,28E; 9'757.982,92N), así mismo, en dirección suroeste se cruza por el punto P3 de coordenadas (739.080,84E; 9'757.953,94N); en dirección sureste se sigue por linderos en dirección sureste hasta el punto P4 de coordenadas (739.121,63E; 9'757.890,25N).

De aquí se sigue en dirección este por linderos hasta pasando por el punto P5 de coordenadas (739.183,65E; 9'757.894,58N), de la misma manera, en dirección sur se cruza por el punto P6 de coordenadas (739.185,51E; 9'757.841,04N) y en dirección sureste hasta el punto P7 de coordenadas (739.269,21E; 9'757.813,74N).

Desde el punto P7 se continua por linderos de propiedades en dirección sur pasando por el punto P8 de coordenadas (739.268,77E; 9'757.776,05N), se sigue linderos en dirección noreste cruzando por le punto P9 de coordenadas (739.321,90E; 9'757.805,22N) y en dirección esta hasta el punto P10 de coordenadas (739.640,27E; 9'757.888,94N).

AL ESTE: A partir del punto P10 se sigue por camino de tierra en dirección sureste hasta el punto P11 de coordenadas (739.772,71E; 9'757.647,02N), se continua por lindero de propiedades en dirección sureste hasta el punto P12 de coordenadas (739.832,19E; 9'757.607,91N) sobre la Troncal de la Sierra; se avanza carretera en dirección sureste hasta el punto P13 de coordenadas (740.003,46E; 9'757.570,65N).

Se sigue por linderos de propiedades en dirección suroeste pasando por el punto P14 de coordenadas (739.942,35E; 9'757.499,97N), de la misma manera, en dirección sureste hasta el punto P15 de coordenadas (739.973,63E; 9'757.439,46N) y en dirección suroeste, por linderos, hasta el punto P16 de coordenadas (739.944,19E; 9'757.422,34N).

Se continua por la Troncal de la Sierra en dirección sur hasta el punto P17 de coordenadas (740.007,44E; 9'756.369,75N), se avanza por linderos de propiedades en dirección este pasando por el punto P18 de coordenadas (740.076,53E; 9'756.369,46N), así mismo, en dirección suroeste se sigue por linderos cruzando el punto P19 de coordenadas (739.843,96E; 9'755.943,79N) y en dirección noroeste hasta el punto P20 de coordenadas (739.813,45E; 9'755.970,58N).

Se avanza por la Troncal de la Sierra en dirección oeste hasta el punto P21 de coordenadas (739.544,41E; 9'755.904,28N), se sigue por linderos de propiedades en dirección sur pasando por el punto P22 de coordenadas (739.550,17E; 9'755.836,30N); se continua por linderos en dirección suroeste cruzando el punto P23 de coordenadas (739.512,88E; 9'755.778,95N) y en dirección noroeste hasta el punto P24 de coordenadas (739.467,19E; 9'755.798,75N).

De aquí se sigue por linderos de propiedades en dirección suroeste pasando por le punto P25 de coordenadas (739.407,24E; 9'755.669,09N), de la misma manera, se continua por linderos en dirección noroeste cruzando el punto P26 de coordenadas (739.368,91E; 9'755.685,64N); se avanza en dirección sur hasta el punto P27 de coordenadas (739.351,00E; 9'755.502,86N). Se sigue por linderos en dirección suroeste pasando el punto P28 de coordenadas (739.306,99E; 9'755.442,65N) hasta el punto P29 de coordenadas (739.200,24E; 9'755.338,72N).

AL SUR: A partir del punto P29 de sigue la Troncal de la Sierra en dirección sur hasta el punto P30 de coordenadas (738.825,25E; 9'754.775,96N), se continua por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P31 de coordenadas (738.862,74E; 9'754.752,99N), de la misma forma, se avanza en dirección noroeste cruzando el punto P32 de coordenadas (738.855,67E; 9'754.700,15N), en dirección noreste el punto P33 de coordenadas (738.877,24E; 9'754.693,06N); se sigue linderos en dirección sur pasando por el punto P34 de

coordenadas (738.876,47E; 9'754.677,52N), en dirección oeste cruzando el punto P35 de coordenadas (738.843,65E; 9'754.664,63N) y en dirección sur hasta el punto P36 de coordenadas (738.856,77E; 9'754.608,88N).

Se continua en dirección este por la Troncal de la Sierra hasta el punto P37 de coordenadas (738.920,53E; 9'754.622,81N), desde aquí se sigue linderos de propiedades en dirección sur pasando por el punto P38 de coordenadas (738.888,10E; 9'754.489,64N); se avanza por linderos en dirección noroeste cruzando por el punto P39 de coordenadas (738.836,93E; 9'754.512,69N).

Así mismo, se sigue en dirección oeste pasando por el punto P40 de coordenadas (738.542,66E; 9'754.481,65N) y en dirección noreste hasta el punto P41 de coordenadas (738.569,50E; 9'754.541,95N).

Se continua por Troncal de la Sierra en dirección norte hasta el punto P42 de coordenadas (738.472,18E; 9'754.681,80N), de aquí se sigue linderos de propiedades en dirección oeste pasando por el punto P43 de coordenadas (738.441,86E; 9'754.686,15N), hasta el punto P44 de coordenadas (738.502,77E; 9'754.754,36N).

AL OESTE: A partir del punto P44 se sigue por linderos de propiedades en dirección norte pasando por el punto P45 de coordenadas (738.445,35E; 9'755.034,43N); de la misma manera, se avanza en dirección este cruzando por el punto P46 de condenadas (738.358,32E; 9'755.000,96N) y en dirección noroeste hasta el punto P47 de coordenadas (738.319,06E; 9'755.220,92N). Se continua por quebrada S/N aguas abajo hasta el cruce con el río Chachán en el punto P48 de coordenadas (738.063,48E; 9'755.445,58N). A partir del punto P48 se sigue por río Chachán aguas arriba hasta el punto P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

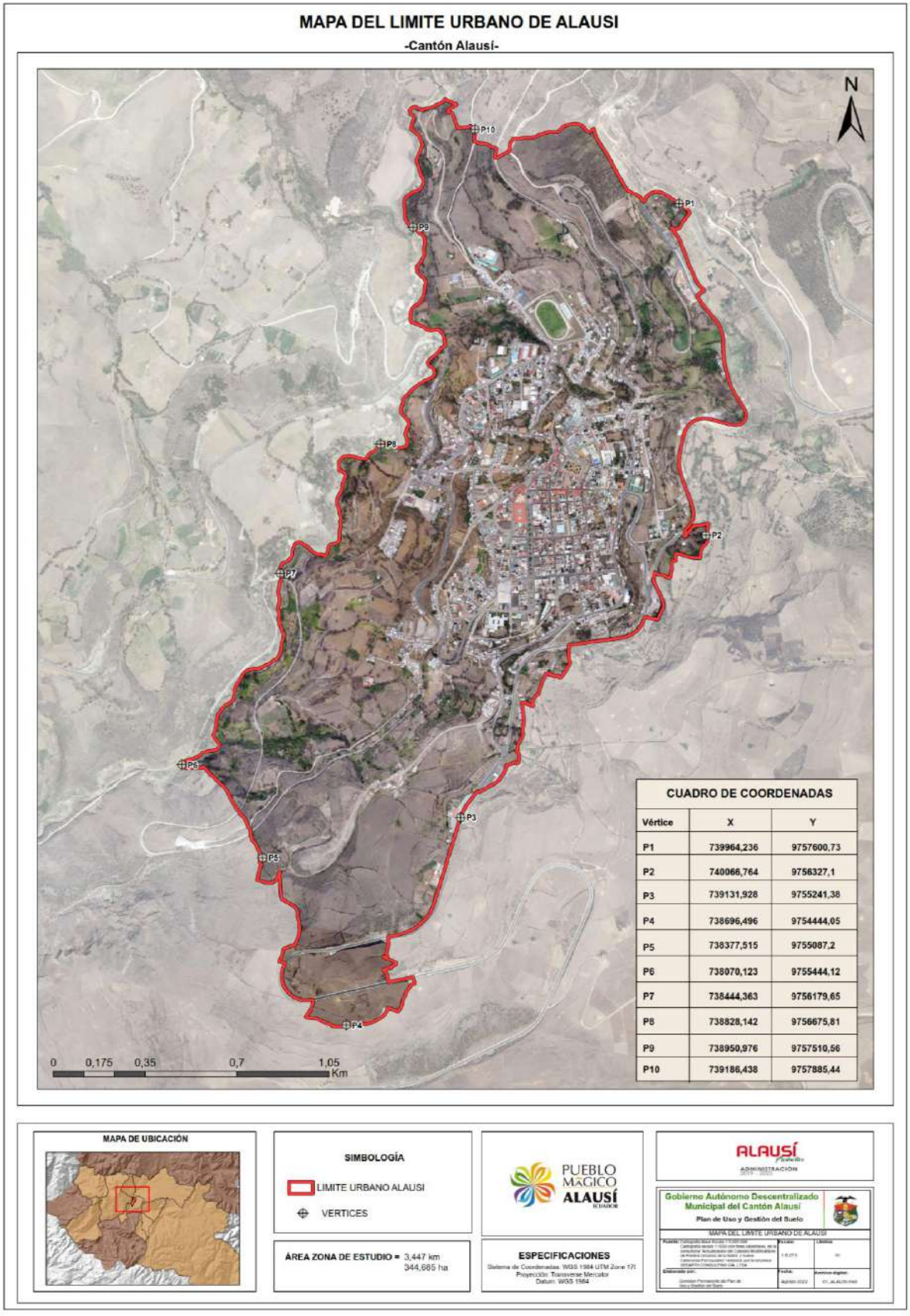
La superficie delimitada alcanza un área de 346,66 ha.

Coordenadas de los vértices de los límites urbanos Alausí Matriz

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	739073,46	9758003,58
2	739117,28	9757982,92
3	739080,84	9757953,94
4	739121,63	9757890,25
5	739183,65	9757894,58
6	739185,51	9757841,04
7	739269,21	9757813,74
8	739268,77	9757776,05
9	739321,9	9757805,22
10	739640,27	9757888,94
11	739772,71	9757647,02
12	739832,19	9757607,91

13	740003,46	9757570,65
14	739942,35	9757499,97
15	739973,63	9757439,46
16	739944,19	9757422,34
17	740007,44	9756369,75
18	740076,53	9756369,46
19	739843,96	9755943,79
20	739813,45	9755970,58
21	739544,41	9755904,28
22	739550,17	9755836,3
23	739512,88	9755778,95
24	739467,19	9755798,75
25	739407,24	9755669,09
26	739368,91	9755685,64
27	739351	9755502,86
28	739306,99	9755442,65
29	739200,24	9755338,72
30	738825,25	9754775,96
31	738862,74	9754752,99
32	738855,67	9754700,15
33	738877,24	9754693,06
34	738876,47	9754677,52
35	738843,65	9754664,63
36	738856,77	9754608,88
37	738920,53	9754622,81
38	738888,1	9754489,64
39	738836,93	9754512,69
40	738542,66	9754481,65
41	738569,5	9754541,95
42	738472,18	9754681,8
43	738441,86	9754686,15
44	738502,77	9754754,36
45	738445,35	9755034,43
46	738358,32	9755000,96
47	738319,06	9755220,92
48	738063,48	9755445,58

Límite urbano propuesto para la cabecera parroquial de Alausí



Cabecera parroquial de Achupallas

AL NORTE: Se parte del punto P1 de coordenadas (747.976,29E; 9'747.824,18N), se sigue linderos de propiedades en dirección este hasta el punto P2 de coordenadas (748.040,88E; 9'747.817,79N); se continua por calle F1 en dirección noreste hasta el punto P3 de coordenadas (748.043,93E; 9'747.825,42N).

AL ESTE: A partir del punto P3 se avanza por linderos de propiedades en dirección este hasta el punto P4 de coordenadas (748.104,42E; 9'747.824,73N), se sigue por linderos en dirección sureste hasta el punto P5 de coordenadas (748.141,79E; 9'747.704,89N); se rodea la quebrada S/N en dirección este hasta el punto P6 de coordenadas (748.153,50E; 9'747.695,59N).

Se continua por linderos en dirección noreste hasta el punto P7 de coordenadas (748.204,75E; 9'747.715,44N), de la misma manera se sigue por linderos de propiedad en dirección sur pasando por el punto P8 de coordenadas (748.212,90E; 9'747.682,24N), hasta el punto P9 de coordenadas (748.189,88E; 9'747.650,91N). De aquí se sigue linderos de propiedades en dirección sureste hasta el punto P10 de coordenadas (748.220,18E; 9'747.637,73N), se continua de la misma manera en dirección suroeste hasta el punto P11 de coordenadas (748.208,16E; 9'747.612,19N); se avanza por linderos en dirección sureste hasta el punto P12 de coordenadas (748.349,07E; 9'747.432,79N).

Desde el punto P12 se sigue en dirección este por la calle Maldonado hasta el punto P13 de coordenadas (748.429,70E; 9'747.422,88N), se avanza por linderos de propiedades pasando por el punto P14 de coordenadas (748.434,60E; 9'747.463,08N); se rodea el lindero de propiedad hasta el punto P15 de coordenadas (748.471,27E; 9'747.479,52N) y llega hasta el punto P16 de coordenadas (748.445,34E; 9'747.401,94N).

Se sigue por la calle Maldonado en dirección sureste hasta el punto P17 de coordenadas (748.459,17E; 9'747.383,94N), se sigue lindero de propiedad en dirección suroeste hasta el punto P18 de coordenadas (748.427,91E; 9'747.353,93N); de aquí se pasa por linderos de propiedades en dirección noroeste pasando por el punto P19 de coordenadas (748.413,20E; 9'747.374,09N), se continua de la misma manera en dirección suroeste hasta el punto P20 de coordenadas (748.408,44E; 9'747.369,88N) y llega hasta el punto P21 de coordenadas (748.399,40E; 9'747.384,26N). Se sigue por la calle A1 en dirección suroeste hasta el punto P22 de coordenadas (748.348,50E; 9'747.358,69N), se continua por calle B1 en dirección sur hasta el punto P23 de coordenadas (748.337,82E; 9'747.304,26N).

AL SUR: A partir del punto P23 se continua por lindero de propiedad en dirección sur hasta el punto P24 de coordenadas (748.343,48E; 9'747.274,11N), se sigue por la calle D en dirección suroeste hasta el punto P25 de coordenadas (748.278,76E; 9'747.241,34N); se avanza por linderos de propiedades en dirección suroeste pasando por el punto P26 de coordenadas (748.263,53E; 9'747.218,54N). De la misma manera en dirección noroeste hasta el punto P27 de coordenadas (748.243,31E; 9'747.233,56N) y en dirección suroeste hasta el punto P28 de coordenadas (748.165,37E; 9'747.010,13N).

Desde el punto P28 se sigue por linderos de propiedades en dirección noreste, pasando por el punto P29 de coordenadas (747.996,55E; 9'747.172,56N), se

continua por el Camino de los Incas en dirección sur hasta el punto P30 de coordenadas (747.990,77E; 9'747.079,09N); se sigue el camino vecinal en dirección oeste hasta el punto P31 de coordenadas (747.780,00E; 9'747.176,64N).

AL OESTE: A partir del punto P31 se sigue el río Azuay aguas abajo hasta el punto P32 de coordenadas (747.767,27E; 9'747.494,34N), se continua por linderos de propiedades en dirección noreste hasta el punto P33 de coordenadas (747.846,34E; 9'747.514,18N); de la misma manera se avanza en dirección norte pasando por el punto P34 de coordenadas (747.831,73E; 9'747.577,98N) y en dirección noreste hasta el punto P35 de coordenadas (747.847,28E; 9'747.588,73N). Se avanza por la calle A en dirección noreste hasta el punto P36 de coordenadas (747.944,51E; 9'747.733,94N).

A partir del punto P36 se sigue por la calle E1 en dirección noreste hasta el P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

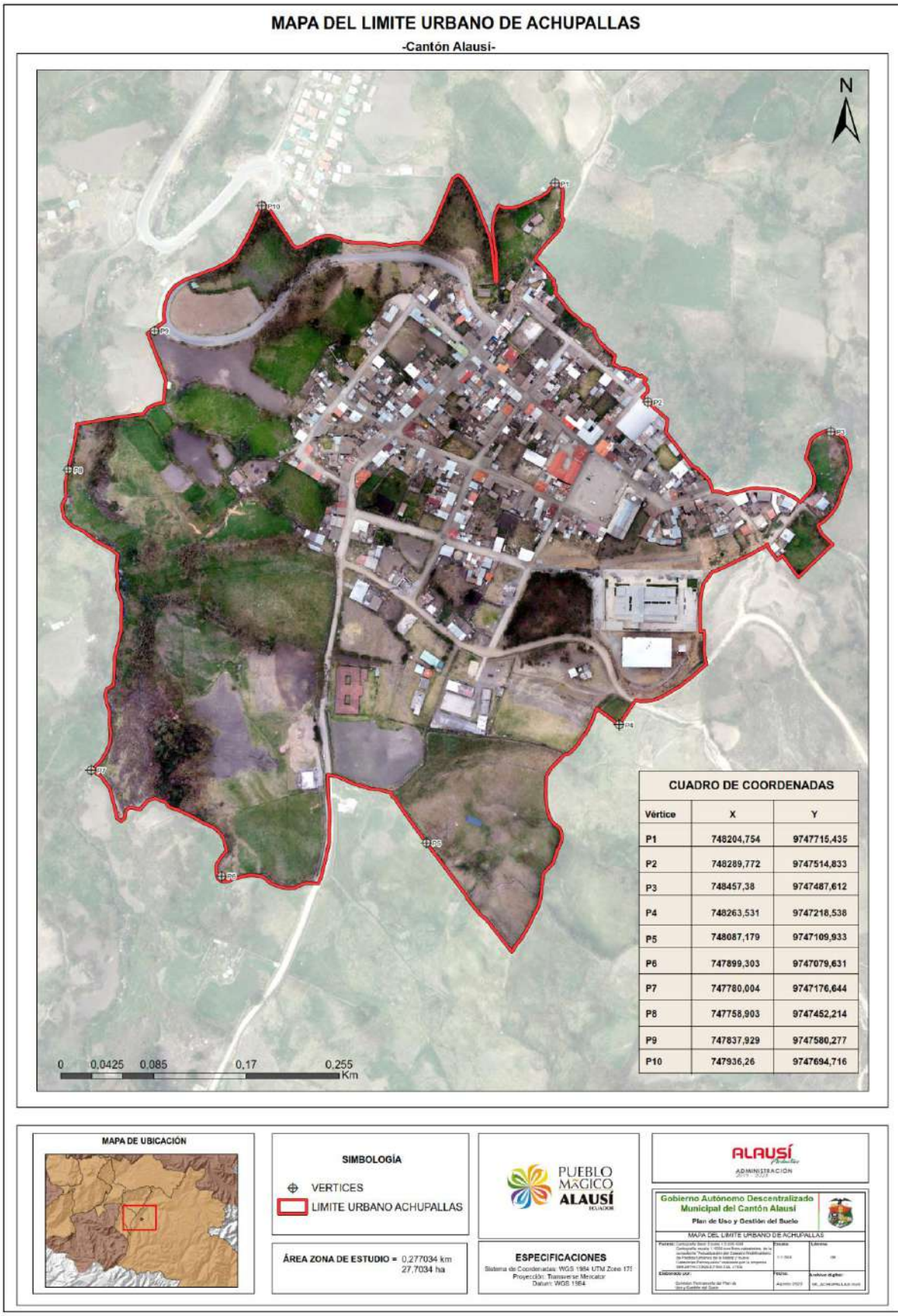
La superficie delimitada alcanza un área de 30,36 ha.

Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Achupallas

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	747976,29	9747824,18
2	748040,88	9747817,79
3	748043,93	9747825,42
4	748104,42	9747824,73
5	748141,79	9747704,89
6	748153,50	9747695,59
7	748204,75	9747715,44
8	748212,90	9747682,24
9	748189,88	9747650,91
10	748220,18	9747637,73
11	748208,16	9747612,19
12	748349,07	9747432,79
13	748429,70	9747422,88
14	748434,60	9747463,08
15	748471,27	9747479,52
16	748445,34	9747401,94
17	748459,17	9747383,94
18	748427,91	9747353,93
19	748413,20	9747374,09
20	748408,44	9747369,88
21	748399,40	9747384,26
22	748348,50	9747358,69
23	748337,82	9747304,26
24	748343,48	9747274,11
25	748278,76	9747241,34
26	748263,53	9747218,54
27	748243,31	9747233,56

28	748165,37	9747010,13
29	747996,55	9747172,56
30	747990,77	9747079,09
31	747780,00	9747176,64
32	747767,27	9747494,34
33	747846,34	9747514,18
34	747831,73	9747577,98
35	747847,28	9747588,73
36	747944,51	9747733,94

Límite propuesto para la cabecera parroquial de Achupallas



Cabecera parroquial de Guasuntos

AL NORTE: Se parte del P1 de coordenadas (742.766,75E; 9'753.417,65N), se sigue por calle F en dirección este hasta el punto P2 de coordenadas (742.921,88E; 9'753.256,79N); se continua por lindero propiedad en dirección sur hasta el punto P3 de coordenadas (742.925,68E; 9'753.207,32N).

Se avanza por la Trocal de la Sierra en dirección sureste hasta el punto P4 de coordenadas (743.014,82E; 9'753.130,14N), se sigue por lindero de propiedad en dirección noreste hasta el punto P5 de coordenadas (743.037,67E; 9'753.194,77N); se continua por ladera en dirección noreste hasta el punto P6 de coordenadas (743.517,06E; 9'753.396,00N).

AL ESTE: A partir del punto P6 se avanza por calle D en dirección sureste hasta el punto P7 de coordenadas (743.586,80E; 9'753.282,12N), se sigue por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P8 de coordenadas (743.617,49E; 9'753.186,61N); de la misma manera en dirección este por el punto P9 de coordenadas (743.687,83E; 9'753.204,93N), posterior en dirección hacia el sur hasta el punto P10 de coordenadas (743.673,84E; 9'753.151,29N).

Se continua por linderos de propiedades en dirección oeste hasta el punto P11 de coordenadas (743.624,50E; 9'753.154,39N), se prosigue por linderos en dirección sur hasta el punto P12 de coordenadas (743.633,12E; 9'753.111,46N); desde el final del sendero Riobamba se sigue linderos de propiedades en dirección sur pasando por le punto P13 de coordenadas (743.633,65E; 9'753.060,03N); de la misma manera en dirección este pasa por el punto P14 de coordenadas (743.643,93E; 9'753.061,21N) y se sigue en dirección sureste hasta el punto P15 de coordenadas (743.650,77E; 9'753.042,66N). Se continua en dirección sureste hasta el punto P16 de coordenadas (743.604,51E; 9'753.033,88N).

AL SUR: A partir del punto P16 seguimos por filo de barranco en dirección suroeste hasta el punto P17 de coordenadas (743.515,13E; 9'752.984,46N); se continua por la calle Guayaquil en dirección noroeste hasta el punto P18 de coordenadas (743.401,28E; 9'753.025,51N).

Se avanza por filo de barrando en dirección suroeste hasta el punto P19 de coordenadas (743.331,42E; 9'752.946,94N), se continua por la calle Sucre y un parte de la calle Juan Montalvo hasta el punto P20 de coordenadas (743.321,90E; 9'752.935,82N); se sigue por filo de barranco en dirección suroeste hasta el punto 21 de coordenadas (743.261,14E; 9'752.879,55N). Se avanza por la calle Rocafuerte en dirección sur hasta el punto P22 de coordenadas (743.248,87E; 9'752.817,91N), se continua por la calle H. Vacas Gómez em dirección oeste hasta el punto P23 de coordenadas (743.042,70E; 9'752.920,10N).

AL OESTE: A partir de punto P23 se sigue filo de barranco en dirección noroeste hasta el punto P24 de coordenadas (742.592,30E; 9'753.255,69N), se sigue camino vecinal en dirección noreste hasta el punto P25 de coordenadas (742.601,61E; 9'753.281,55N); se continua por la Troncal de la Sierra en dirección suroeste hasta el punto P26 de coordenadas (742.586,44E; 9'753.274,12N).

Se sigue por lindero de propiedad en dirección norte hasta el punto P27 de coordenadas (742.573,41E; 9'753.317,80N), se continua por linderos de propiedad en dirección noreste pasando por el punto P28 de coordenadas (742.607,02E; 9'753.344,93N); de la misma manera se avanza en dirección sureste por le punto

P29 de coordenadas (742.623,00E; 9'753.344,87N) y en dirección norte hasta el punto P30 de coordenadas (742.622,83E; 9'753.356,08N).

Se prosigue por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P31 de coordenadas (742.665,76E; 9'753.374,76N) y en dirección norte hasta el punto P32 de coordenadas (742.666,55E; 9'753.391,73N).

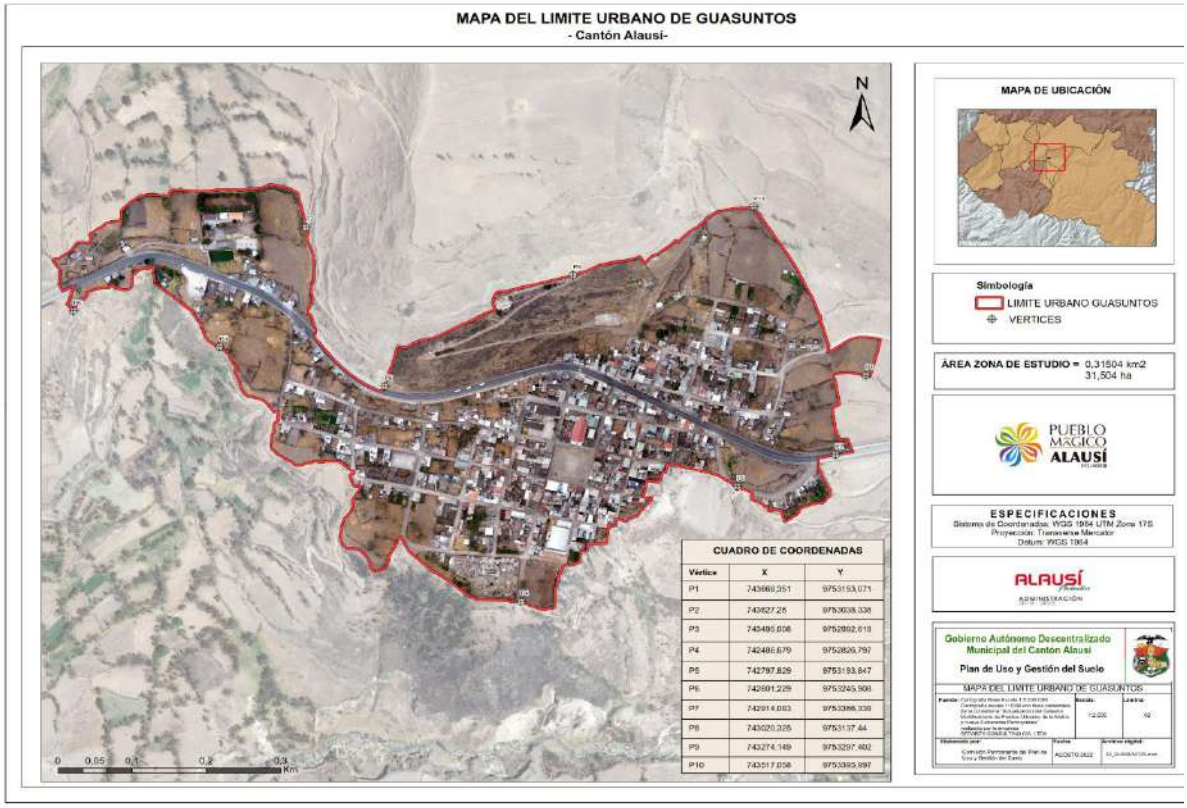
A partir del punto P32 se sigue linderos de propiedades en dirección este hasta el punto P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

La superficie delimitada alcanza un área de 31,50 ha.

Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Guasuntos

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	742766,75	9753417,65
2	742921,88	9753256,79
3	742925,68	9753207,32
4	743014,82	9753130,14
5	743037,67	9753194,77
6	743517,06	9753396
7	743586,8	9753282,12
8	743617,49	9753186,61
9	743687,83	9753204,93
10	743673,84	9753151,29
11	743624,5	9753154,39
12	743633,12	9753111,46
13	743633,65	9753060,03
14	743643,93	9753061,21
15	743650,77	9753042,66
16	743604,51	9753033,88
17	743515,13	9752984,46
18	743401,28	9753025,51
19	743331,42	9752946,94
20	743321,9	9752935,82
21	743261,14	9752879,55
22	743248,87	9752817,91
23	743042,7	9752920,1
24	742592,3	9753255,69
25	742601,61	9753281,55
26	742586,44	9753274,12
27	742573,41	9753317,8
28	742607,02	9753344,93
29	742623	9753344,87
30	742622,83	9753356,08
31	742665,76	9753374,76
32	742666,55	9753391,73

Límite propuesto para la cabecera parroquial de Guasuntos



Cabecera parroquial de Huigra

AL NORTE: Se parte del punto P1 de coordenadas (724.963,59E; 9'748.010,04N) y se sigue por la calle S/N 11 en dirección noreste hasta el punto P2 de coordenadas (725.024,49E; 9'748.163,26N), se continua por lindero de propiedades en dirección sureste hasta el punto P3 de coordenadas (725.089,95E; 9'748.059,06N); se avanza por calle S/N 11 en dirección sureste hasta el punto P4 de coordenadas (725.129,62E; 9'748.044,81N).

AL ESTE: A partir del punto P4 se sigue por calle 3 en dirección suroeste hasta el punto P5 de condenadas (725.018,94E; 9'747.931,05N), se continua por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P6 de coordenadas (725.060,77E; 9'747.887,21N); de la misma manera, se sigue en dirección suroeste cruzando el punto P7 de coordenadas (725.019,01E; 9'747.819,79N).

Se avanza en dirección sureste por linderos pasando por el punto P8 de coordenadas (725.091,25E; 9'747.733,58N) y en dirección suroeste por linderos hasta el punto P9 de coordenadas (724.996,05E; 9'747.675,65N). Se sigue por calle 3 en dirección sur hasta el punto P10 de coordenadas (725.007,90E; 9'747.614,13N), desde aquí se avanza por linderos de propiedades en dirección noreste hasta el punto P11 de coordenadas (725.088,93E; 9'747.649,07N); se continua por río Chachán agua abajo hasta el punto P12 de coordenadas (724.721,75E; 9'747.042,01N).

Se sigue por ladera en dirección suroeste hasta el punto P13 de coordenadas (724.596,25E; 9'746.902,17N), de aquí se avanza por calle Independiente en

dirección suroeste hasta el punto P14 de coordenadas (724.490,98E; 9'746.823,76N); se continua por lindero de propiedades y ladera en dirección suroeste hasta el punto P15 de coordenadas (724.418,55E; 9'746.749,41N).

Se sigue por calle Independiente en dirección suroeste hasta el punto P16 de coordenadas (724.381,95E; 9'746.710,60N), se continua por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P17 de coordenadas (724.386,95E; 9'746.704,70N); de la misma manera, se avanza en dirección suroeste cruzando por el punto P18 de coordenadas (724.375,66E; 9'746.690,39N) y en dirección sureste hasta el punto P19 de coordenadas (724.454,71E; 9'746.615,86N).

AL SUR: A partir del punto P19 se sigue linderos de propiedades en dirección suroeste pasando por el punto P20 de coordenadas (724.277,87E; 9'746.440,86N), se avanza por linderos en dirección noreste cruzando por el punto P21 de coordenadas (724.291,54E; 9'746.469,41N) y en dirección suroeste hasta el punto P22 de coordenadas (724.203,36E; 9'746.425,46N). Se continua por linderos en dirección sureste pasando por el punto P23 de coordenadas (724.209,32E; 9'746.415,44N), de la misma manera, se sigue linderos en dirección suroeste cruzando por el punto P24 de coordenadas (724.177,21E; 9'746.396,29N) y en dirección noroeste por linderos hasta el punto P25 de coordenadas (724.154,61E; 9'746.426,14N).

Se continua por Av. Turística en dirección sur hasta el punto P26 de coordenadas (724.152,00E; 9'746.393,57N), se avanza por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P27 de coordenadas (724.190,05E; 9'746.334,91N) y en dirección suroeste hasta el hasta el punto P28 de coordenadas (724.106,48E; 9'746.235,09N). Se sigue por calle 7 en dirección sureste hasta el cruce con la calle m en el punto P29 de coordenadas (724.128,51E; 9'746.145,49N), se continua por calle m en dirección suroeste hasta el cruce con la calle Azuay en el punto P30 de coordenadas (723.702,62E; 9'745.874,25N); se avanza por la calle Azuay en dirección noreste hasta el punto P31 de coordenadas (723.739,02E; 9'745.890,35N).

Desde aquí se sigue linderos de propiedades en dirección noroeste pasando por el punto P32 de coordenadas (723.690,58E; 9'746.050,73N) y en dirección norte hasta el punto P33 de coordenadas (723.684,78E; 9'746.150,64N).

Se sigue por camino vecinal en dirección norte hasta el punto P34 de coordenadas (723.676,58E; 9'746.227,45N), se continua por río Chachán aguas abajo hasta el punto P35 de coordenadas (723.429,90E; 9'746.071,46N); se avanza por lindero de propiedades hasta el punto P36 de coordenadas sobre (723.409,72E; 9'746.121,55N) la vía a Huigra Viejo. Se continua por la vía a Huigra Viejo en dirección noreste hasta el punto P37 de coordenadas (723.904,72E; 9'746.418,72N), de aquí se sigue por la calle las Violetas en dirección noreste hasta el punto P38 de coordenadas (723.941,64E; 9'746.478,77N); se avanza por linderos de propiedades y ladera en dirección noreste hasta el punto P39 de coordenadas (724.073,57E; 9'746.601,59N).

AL OESTE: A partir de punto P39 se sigue por la calle las Violetas en dirección noreste hasta el punto P40 de coordenadas (724.089,47E; 9'746.649,13N); se continua por linderos de propiedades y ladera en dirección noreste hasta el punto P41 de coordenadas (724.234,52E; 9'746.823,27N). Desde aquí se toma la calle San Francisco en dirección noreste hasta el punto P42 de coordenadas

(724.255,34E; 9'746.849,89N), se sigue por los linderos de la Gruta de la Virgen de la Inmaculada Concepción - Nta. Sra. de Lourdes hasta le punto P43 de coordenadas (724.358,00E; 9'746.925,18N); se continua por la calle T en dirección noreste hasta el punto P44 de coordenadas (724.402,98E; 9'746.961,83N).

De aquí se sigue por linderos de propiedades en dirección noroeste pasando por el punto P45 de coordenadas (724.396,40E; 9'746.973,06N), de la misma manera, se continua en dirección noreste cruzando por el punto P46 de coordenadas (724.437,21E; 9'746.999,56N) y en dirección sureste hasta el punto P47 de coordenadas (724.447,72E; 9'746.993,42N). Se avanza por la calle 2 en dirección noreste hasta el punto P48 de coordenadas (724.465,68E; 9'747.021,26N); se sigue por lindero de propiedad en dirección noroeste hasta el punto P49 de coordenadas (724.422,07E; 9'747.075,01N).

Se continua por la calle A en dirección noreste hasta el cruce con la calle 2 en el punto P50 de coordenadas (724.535,66E; 9'747.161,71N), se avanza por la calle 2 en dirección noreste hasta el punto P51 de coordenadas (724.601,29E; 9'747.280,59N). Se sigue por linderos de propiedades en dirección noroeste pasando por el punto P52 de coordenadas (724.571,85E; 9'747.321,02N), de la misma manera, se sigue en dirección noreste hasta el punto P53 de coordenadas (724.622,93E; 9'747.362,77N) y en dirección sureste por linderos hasta el punto P54 de coordenadas (724.645,41E; 9'747.340,81N).

Desde aquí se sigue por linderos de propiedades en dirección noreste pasando por el punto P55 de coordenadas (724.742,52E; 9'747.446,08N), así mismo, en dirección norte cruzando en punto P56 de coordenadas (724.743,71E; 9'747.606,07N) y en dirección noreste hasta el punto P57 de coordenadas (724.788,95E; 9'747.621,15N). A partir del punto P57 se sigue linderos de propiedades en dirección noreste hasta el punto P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

La superficie delimitada alcanza un área de 68,56 ha.

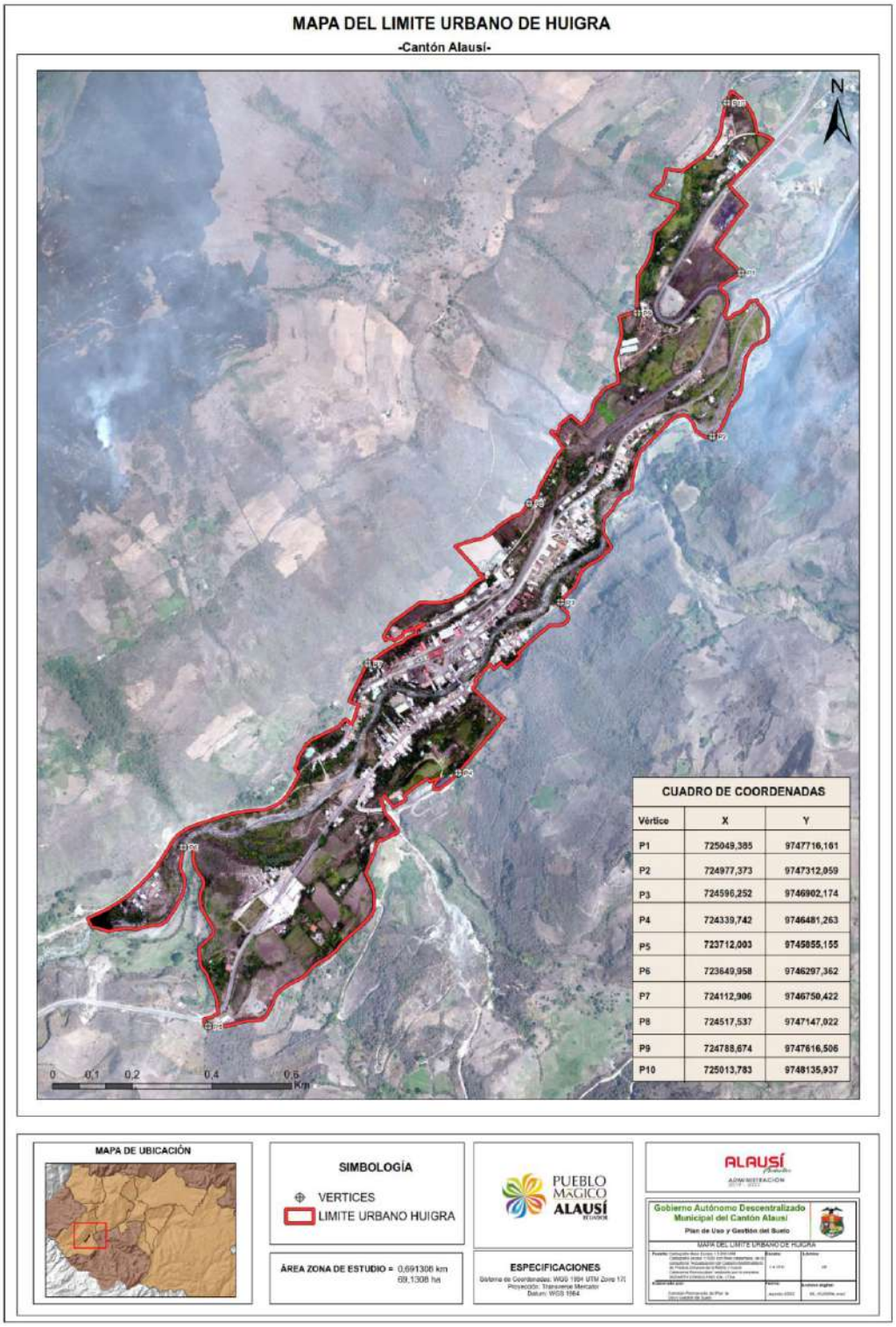
Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Huigra

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	724963,59	9748010,04
2	725024,49	9748163,26
3	725089,95	9748059,06
4	725129,62	9748044,81
5	725018,94	9747931,05
6	725060,77	9747887,21
7	725019,01	9747819,79
8	725091,25	9747733,58
9	724996,05	9747675,65
10	725007,9	9747614,13
11	725088,93	9747649,07
12	724721,75	9747042,01

13	724596,25	9746902,17
14	724490,98	9746823,76
15	724418,55	9746749,41
16	724381,95	9746710,6
17	724386,95	9746704,7
18	724375,66	9746690,39
19	724454,71	9746615,86
20	724277,87	9746440,86
21	724291,54	9746469,41
22	724203,36	9746425,46
23	724209,32	9746415,44
24	724177,21	9746396,29
25	724154,61	9746426,14
26	724152	9746393,57
27	724190,05	9746334,91
28	724106,48	9746235,09
29	724128,51	9746145,49
30	723702,62	9745874,25
31	723739,02	9745890,35
32	723690,58	9746050,73
33	723684,78	9746150,64
34	723676,58	9746227,45
35	723429,9	9746071,46
36	723409,72	9746121,55
37	723904,72	9746418,72
38	723941,64	9746478,77
39	724073,57	9746601,59
40	724089,47	9746649,13
41	724234,52	9746823,27
42	724255,34	9746849,89
43	724358	9746925,18
44	724402,98	9746961,83
45	724396,4	9746973,06
46	724437,21	9746999,56
47	724447,72	9746993,42
48	724465,68	9747021,26
49	724422,07	9747075,01
50	724535,66	9747161,71
51	724601,29	9747280,59
52	724571,85	9747321,02
53	724622,93	9747362,77
54	724645,41	9747340,81

55	724742,52	9747446,08
56	724743,71	9747606,07
57	724788,95	9747621,15

Límite propuesto de la cabecera parroquial de Huigra



Cabecera parroquial de Multitud

AL NORTE: Se parte del punto P1 de coordenadas (722.928,82E; 9’766.990,86N) avanzando por la Av. Guayaquil en dirección norte pasando por la curva hasta el punto P2 de coordenadas (723.002,10E; 9’767.051,021N); a partir de aquí se sigue linderos de propiedades pasando por el punto P3 de coordenadas (722.963,36E; 9’767.014,79N), se sigue en dirección sureste hasta el punto P4 de coordenadas (722.979,66E; 9’766.999,25N), de la misma manera se avanza en dirección suroeste hasta la punto P5 de coordenadas (722.947,75E; 9’766.963,94N).

Se continua por la Av. Guayaquil en dirección suroeste hasta el punto P6 de coordenadas (722.938E; 9’766.929,67N); posterior se sigue límite de propiedades en dirección sureste, pasando por el punto P7 de coordenadas (722.952,32E; 9’766.919,27N), se sigue en dirección suroeste hasta el punto P8 de coordenadas (722.943,09E; 9’766.905,43N).

AL ESTE: Desde el punto P8 se sigue por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P9 de coordenadas (722.980,89E; 9’766.855,24N), de la misma manera se sigue en dirección suroeste hasta el punto P10 de coordenadas (722.923,66E; 9’766.759,95N), que coincide con el final de la calle Federico Palacios.

Se continua por la calle Federico Palacios en dirección suroeste hasta el punto P11 de coordenadas (722.913,52E; 9’766.719,55N), de aquí se sigue en dirección sureste por linderos de propiedades pasando por le punto P12 de coordenadas (722.931,86E; 9’766.710,13N), se continua en dirección sur hasta al punto P13 de coordenadas (722.926,99E; 9’766.681,25N); se sigue linderos en dirección sureste pasando por el punto P14 de coordenadas (723.007,64E; 9’766.643,02N), se continua en dirección suroeste hasta el punto P15 de coordenadas (722.986,08E; 9’766.621,29N).

Se avanza por linderos en dirección sureste pasando por el punto P16 de coordenadas (722.997,06E; 9’766.606,87N) y se continua en dirección suroeste hasta el punto P17 de coordenadas (722.975,80E; 9’766.591,60N).

AL SUR: Desde el punto P17 se sigue por la Av. Los Andes en dirección sureste hasta el punto P18 de coordenadas (723.022,30E; 9’766.518,88N), a partir de aquí se continua por linderos de propiedades pasando por el punto P19 de coordenadas (723.001,29E; 9’766.503,58), de aquí se avanza en dirección noroeste hasta el punto P20 de coordenadas (722.895,06E; 9’766.639,85N). Se sigue por la calle Federico Palacios hasta el cruce de está con la calle Velasco Ibarra en el punto P21 de coordenadas (722.887,34E; 9’766.619,56N). Se avanza por la calle Velasco Ibarra hasta el punto P22 de coordenadas (722.650,83E; 9’766.668,35N) que coincide con el cruce de la calle Sucre con calle Velasco Ibarra.

AL OESTE: Desde el punto P22 se sigue por la calle Sucre en dirección noreste hasta el punto P23 de coordenadas (722.694,92E; 9’766.784,93N), a partir de aquí se sigue linderos de propiedades en dirección noreste pasando por el punto P24 de coordenadas (722.720,15E; 9’766.826,25N); se avanza en dirección noreste hasta el punto P25 de coordenadas (722.784,32E; 9’766.827,91N).

Se prosigue por linderos en dirección noroeste pasando por el punto P26 de coordenadas (722.776,46E; 9’766.862,95N); de la misma manera se sigue por

linderos en dirección este hasta el punto P27 de coordenadas (722.871,21E; 9’766.862,61N).

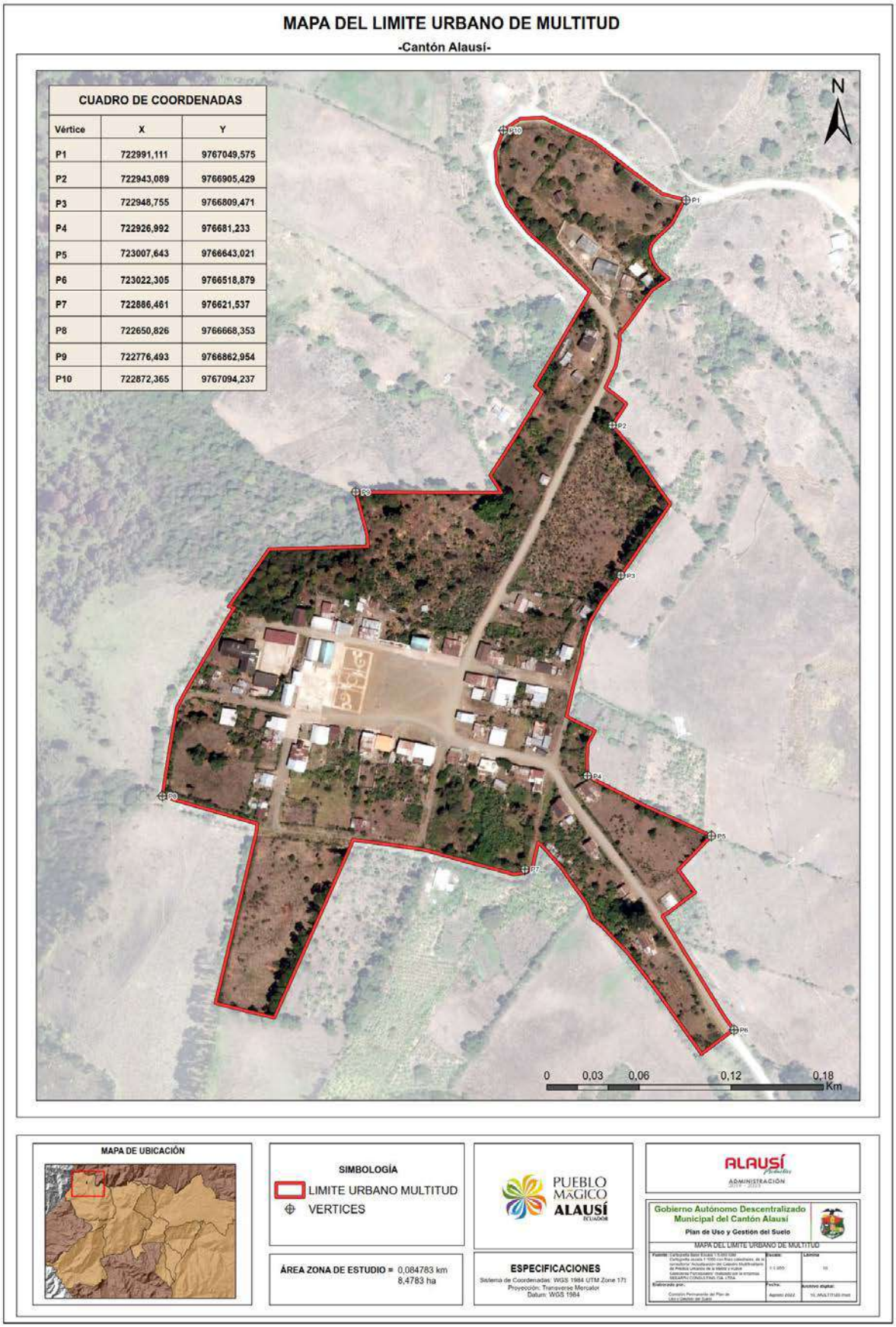
A partir del punto P27 se sigue límite de linderos en dirección noreste hasta el P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

La superficie delimitada alcanza un área de 7,88 ha.

Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Multitud

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	722928,82	9766990,86
2	723002,1	9767051,02
3	722963,36	9767014,79
4	722979,66	9766999,25
5	722947,75	9766963,94
6	722938,74	9766929,67
7	722952,32	9766919,27
8	722943,09	9766905,43
9	722980,89	9766855,24
10	722923,66	9766759,95
11	722913,52	9766719,55
12	722931,86	9766710,13
13	722926,99	9766681,23
14	723007,64	9766643,02
15	722986,08	9766621,29
16	722997,06	9766606,87
17	722975,8	9766591,6
18	723022,3	9766518,88
19	723001,29	9766503,58
20	722895,06	9766638,85
21	722887,34	9766619,56
22	722650,83	9766668,35
23	722694,92	9766784,93
24	722720,15	9766826,25
25	722784,32	9766827,91
26	722776,49	9766862,95
27	722871,21	9766862,61

Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Multitud



Cabecera parroquial Pistishí-Tolte

AL ESTE: Se parte del punto P1 de coordenadas (736.195,05E; 9’751.019,66N) se sigue por la calle G en dirección sureste hasta el final de la calle que se ubica el P2 de coordenadas (736.222,55E; 9’750.947,42N); se continua por linderos de propiedades pasando por el punto P3 de coordenadas (736.209,54E; 9’750.932N). De aquí se sigue en dirección sureste por linderos hasta el punto P4 de coordenadas (736.223,17E; 9’750.890,02N). Se prosigue por linderos en dirección sur hasta el punto P5 de coordenadas (736.227,14E; 9’750.756,87N).

AL SUR: Desde el punto P5, se sigue por la calle D en dirección sureste hasta el punto P6 de coordenadas (736.254,66E; 9’750.718,18N), de aquí se continua por la calle D en dirección oeste hasta el cruce con la calle D en el punto P7 de coordenadas (735.552,29E; 9’750.605,01N).

AL OESTE: A partir del punto P7, se sigue por la calle D en dirección noreste hasta el punto P8 de coordenadas (735.717,58E; 9’751.088,38N); se continua por la calle H en dirección noreste hasta el P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

La superficie delimitada alcanza un área de 29,03 ha.

Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Pishtishí - Tolte

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	736195,05	9751019,66
2	736222,55	9750947,42
3	736209,54	9750932,79
4	736223,17	9750890,02
5	736227,14	9750756,87
6	736254,66	9750718,18
7	735552,29	9750605,01
8	735717,58	9751088,38

Límite urbano propuesto de Pishtishí-Tolte

Cabecera parroquial de Pumallacta

AL NORTE: Se parte del parte del punto P1 de coordenadas (743.140,75E; 9'750.287,90N) y se sigue linderos de propiedades en dirección norte hasta el punto P2 de coordenadas (743.126,61E; 9'750.355,85N), se avanza en dirección este por linderos hasta el punto P3 de coordenadas (743.325,61E; 9'750.363,19N); se continua por linderos en dirección sur hasta el punto P4 de coordenadas (743.334,09E; 9'750.234,67N).

AL ESTE: A partir del punto P4 se avanza por la calle Antonio José de Sucre en dirección sureste hasta el punto P5 de coordenadas (743.386,85E; 9'750.195,65N), se sigue por linderos de propiedades en dirección este pasando por el punto P6 de coordenadas (743.410,49E; 9'750.209,75N). Del mismo modo, se avanza en dirección sur hasta el punto P7 de coordenadas (743.412,69E; 9'750.197,28N); se continua por linderos en dirección noreste hasta el punto P8 de coordenadas (743.526,16E; 9'750.199,17N).

Se sigue por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P9 de coordenadas (743.525,30E; 9'750.107,58N), de la misma manera yendo en dirección noreste hasta el punto P10 de coordenadas (743.543,24E; 9'750.110,14N); se avanza en dirección sureste hasta el punto P11 de coordenadas (743.562,49E; 9'750.090,92N).

Se continua por linderos en dirección noreste hasta el punto P12 de coordenadas (743.605,34E; 9'750.117,07N). Se sigue por linderos de propiedades en dirección

sureste pasando por el punto P13 de coordenadas (743.671,07E; 9'750.091,41N), de la misma manera en dirección sureste hasta el punto P14 de coordenadas (743.687,09E; 9'750.048,02N); de aquí se continua por linderos en dirección noreste hasta el punto P15 de coordenadas (743.722,13E; 9'750.053,02N). Se avanza por linderos de propiedades en dirección suroeste hasta el punto P16 de coordenadas (743.732,86E; 9'750.016,56N).

AL SUR: A partir del punto P16 se sigue por camino de tierra en dirección suroeste hasta el punto P17 de coordenadas (743.680,55E; 9'749'965,80N), se continua por calle 2 en dirección suroeste hasta el punto P18 de coordenadas (743.666,04E; 9'749'900,41N). Se avanza por linderos propiedades en dirección suroeste pasando por el punto P19 de coordenadas (743.630,92E; 9'749'840,48N); de la misma manera se sigue en dirección noroeste hasta el punto P20 de coordenadas (743.555,09E; 9'749'882,66N). Se continua por sendero Simón Bolívar en dirección suroeste hasta el punto P21 de coordenadas (743.507,99E; 9'749'787,06N), se avanza por sendero 16 de Julio en dirección norte hasta al punto P22 de coordenadas (743.516,58E; 9'749'873,11N).

AL OESTE: A partir del punto P22, se sigue por calle Carretera Nueva en dirección noroeste hasta el punto P23 de coordenadas (743.444,74E; 9'749'964,83N); se continua por linderos de propiedades en dirección suroeste hasta el punto P24 de coordenadas (743.410,67E; 9'749'907,43N). Se sigue por linderos de propiedades en dirección noroeste pasando por el punto P25 de coordenadas (743.406,86E; 9'749'927,04N), se continua por linderos en dirección oeste hasta el punto P26 de coordenadas (743.378,55E; 9'749'930,35N); se avanza por linderos en dirección norte hasta el punto P27 de coordenadas (743.377,01E; 9'749'964,03N) y de la misma manera se sigue en dirección oeste hasta el punto P28 de coordenadas (743.325,90E; 9'749'962,60N).

Se continua por acequia S/N en dirección norte hasta el punto P29 de coordenadas (743.285,22E; 9'750.089,53N), posterior se avanza por camino vecinal en dirección noreste hasta el punto P30 de coordenadas (743.321,68E; 9'750.152,74N). Se sigue por calle 1 en dirección noroeste hasta el P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

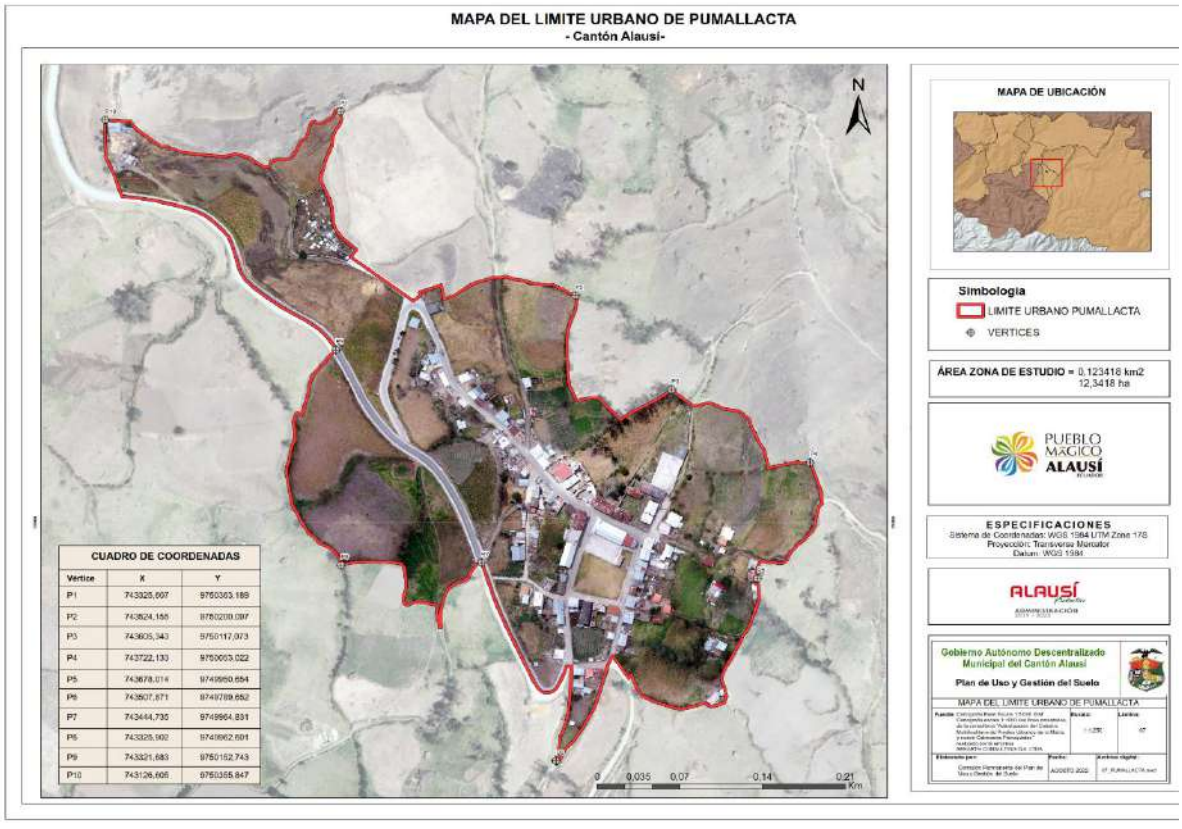
La superficie delimitada alcanza un área de 12,34 ha.

Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Pumallacta

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	743140,75	9750287,9
2	743126,61	9750355,85
3	743325,61	9750363,19
4	743334,09	9750234,67
5	743386,85	9750195,65
6	743410,49	9750209,75
7	743412,69	9750197,28
8	743526,16	9750199,17
9	743525,3	9750107,58

10	743543,24	9750110,14
11	743562,49	9750090,92
12	743605,34	9750117,07
13	743671,07	9750091,41
14	743687,09	9750048,02
15	743722,13	9750053,02
16	743732,86	9750016,56
17	743680,55	9749965,8
18	743666,04	9749900,41
19	743630,92	9749840,48
20	743555,09	9749882,66
21	743507,99	9749787,06
22	743516,58	9749873,11
23	743444,74	9749964,83
24	743410,67	9749907,43
25	743406,86	9749927,04
26	743378,55	9749930,35
27	743377,01	9749964,03
28	743325,9	9749962,6
29	743285,22	9750089,53
30	743321,68	9750152,74

Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Pumallacta



Cabecera parroquial de Sevilla

AL NORTE: Se parte del punto P1 de coordenadas (741.792,23E; 9’748.969,29N) detrás del cementerio de Sevilla, al final de la calle 13 de noviembre.

AL ESTE: A partir del punto P1, se sigue linderos de propiedades en dirección sureste, pasando por el punto P2 de coordenadas (741.969,07E; 9’748.771,31N), de la misma manera se sigue en dirección sur hasta el punto P3 de coordenadas (741.952,63E; 9’748.640,65N). Se continua por linderos en dirección oeste hasta el punto P4 de coordenadas (741.928,43E; 9’748.644,62N), posterior en dirección suroeste hasta el punto P5 de coordenadas (741.919,10E; 9’748.604,87N) y luego en dirección este hasta el punto P6 de coordenadas (741.936,87E; 9’748.605,58N); se sigue por linderos en dirección sureste hasta el punto P7 de coordenadas (741.947,38E; 9’748.567,44N).

Se avanza en dirección suroeste por la calle Washington Pesantez hasta el punto P8 de coordenadas (741.908,61E; 9’748.544,78N), se continua por filo de ladera hasta al punto P9 de coordenadas (741.936,97E; 9’748.485,38N); de aquí se sigue por la calle 15 de agosto en dirección sureste hasta al punto P10 de coordenadas (741.998,16E; 9’748.469,98N). Desde este punto se sigue filo de ladera en dirección sureste hasta el punto P11 de coordenadas (742.138,43E; 9’748.287,06N), se continua por lindero de propiedad en dirección suroeste hasta el punto P12 de coordenadas (742.092,84E; 9’748.260,94N); se avanza por la calle 15 de agosto en dirección sureste hasta el punto P13 de coordenadas (742.131,80E; 9’748.205,04N).

Se prosigue en dirección noreste por le callejón S/N hasta el punto P14 de coordenadas (742.168,51E; 9’748.221,41N), se continua por linderos de propiedad en dirección noreste pasando por el punto P15 de coordenadas (742.197,42E; 9’748.245,46N); de la misma manera se sigue en dirección sureste hasta el punto P16 de coordenadas (742.235,57E; 9’748.229,89N).

AL SUR: A partir del punto P16, se sigue por la calle 15 de agosto en dirección sur hasta el punto P17 de coordenadas (742.230,79E; 9’748.108,90N), se continua por camino de tierra en dirección sureste hasta el punto P18 de coordenadas (742.304,42E; 9’748.028,97N); se prosigue por río Macahuacu aguas arriba hasta el punto P19 de coordenadas (742.089,39E; 9’747.909,19N). Se sigue por calle S/N en dirección norte hasta el punto P20 de coordenadas (742.088,15E; 9’747.929,14N), se avanza por la calle 15 de agosto en dirección noreste hasta el punto P21 de coordenadas (742.151,43E; 9’748.133,82N).

AL OESTE: A partir del punto P21 se sigue por linderos de propiedades en dirección noroeste pasando por el punto P22 de coordenadas (741.995,79E; 9’748.214,10N), se continua por linderos en dirección suroeste hasta en punto P23 de coordenadas (741.933,87E; 9’748.160,65N); de la misma manera, se avanza por linderos hasta el P24 de coordenadas (741.874,16E; 9’748.304,53N).

Se continua en dirección suroeste hasta el punto P25 de coordenadas (741.848,61E; 9’748.287,92N), se sigue por linderos en dirección noroeste pasando por el punto P26 de coordenadas (741.813,50E; 9’748.311,06N); se avanza en

dirección suroeste hasta el punto P27 de coordenadas (741.804,18E; 9’748.299,53N).

De la misma manera, se sigue en dirección norte hasta el punto P28 de coordenadas (741.797,04E; 9’748.342,04N); se continua por linderos en dirección oeste hasta el punto P29 de coordenadas (741.774,55E; 9’748.340,62N), de la misma manera se sigue hasta el punto P30 de coordenadas (741.737,11E; 9’748.438,72N). Se avanza en dirección suroeste por la calle Washington Pesantez hasta el punto P31 de coordenadas (741.722,23E; 9’748.433,06N).

Se avanza por linderos de propiedades en dirección noroeste, pasando por le punto P32 de coordenadas (741.680,48E; 9’748.482,44N); de la misma manera se sigue en dirección oeste hasta el punto P33 de coordenadas (741.644,76E; 9’748.474,50N). Se continua por linderos en dirección norte hasta el punto P34 de coordenadas (741.640,79E; 9’748.518,16N).

Se sigue por linderos en dirección noreste hasta el punto P35 de coordenadas (741.650,50E; 9’748.522,67N), de la misma manera se continua en dirección noroeste hasta al punto 36 de coordenadas (741.634,83E; 9’748.566,85N). Se avanza por linderos de propiedades en dirección noreste hasta el punto P37 de coordenadas (741.699.35E; 9’748.655,81N), se sigue en dirección noroeste por linderos hasta al punto P38 de coordenadas (741.684,87E; 9’748.691,85N); de la misma manera se continua en dirección suroeste hasta el punto P39 de coordenadas (741.633,80E; 9’748.663,02N) y se sigue en dirección norte hasta el punto P40 de coordenadas (741.631,09E; 9’748.734,58N).

Se avanza en dirección oeste por la calle Bruno Álvarez hasta el punto P41 de coordenadas (741.570,47E; 9’748.735,41N), se sigue por linderos de propiedad en dirección noroeste hasta el punto P42 de coordenadas (741.558,75E; 9’748.772,13N); se prosigue en dirección por linderos en dirección este hasta el punto 43 de coordenadas (741.563,78E; 9’748.773,97N).

De la misma manera, se sigue en dirección hasta le punto P44 de coordenadas (741.560,67E; 9’748.788,96N) y se sigue por linderos en dirección noreste hasta el punto P45 de coordenadas (741.621,55E; 9’748.815,78N). Se avanza en dirección sur por la calle S/N hasta el punto P46 de coordenadas (741.635,30E; 9’748.766,70N), se continua en dirección este por linderos de propiedades pasando por el punto P47 de coordenadas (741.739,89E; 9’748.786,92N); se sigue linderos en dirección noroeste hasta el punto P48 de coordenadas (741.720,41E; 9’748.817,08N). De la misma manera se continua en dirección este hasta el punto P49 de coordenadas (741.768,30E; 9’748.826,43N).

Se sigue por calle 13 de noviembre en dirección norte hasta el P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

La superficie delimitada alcanza un área de 22,58 ha.

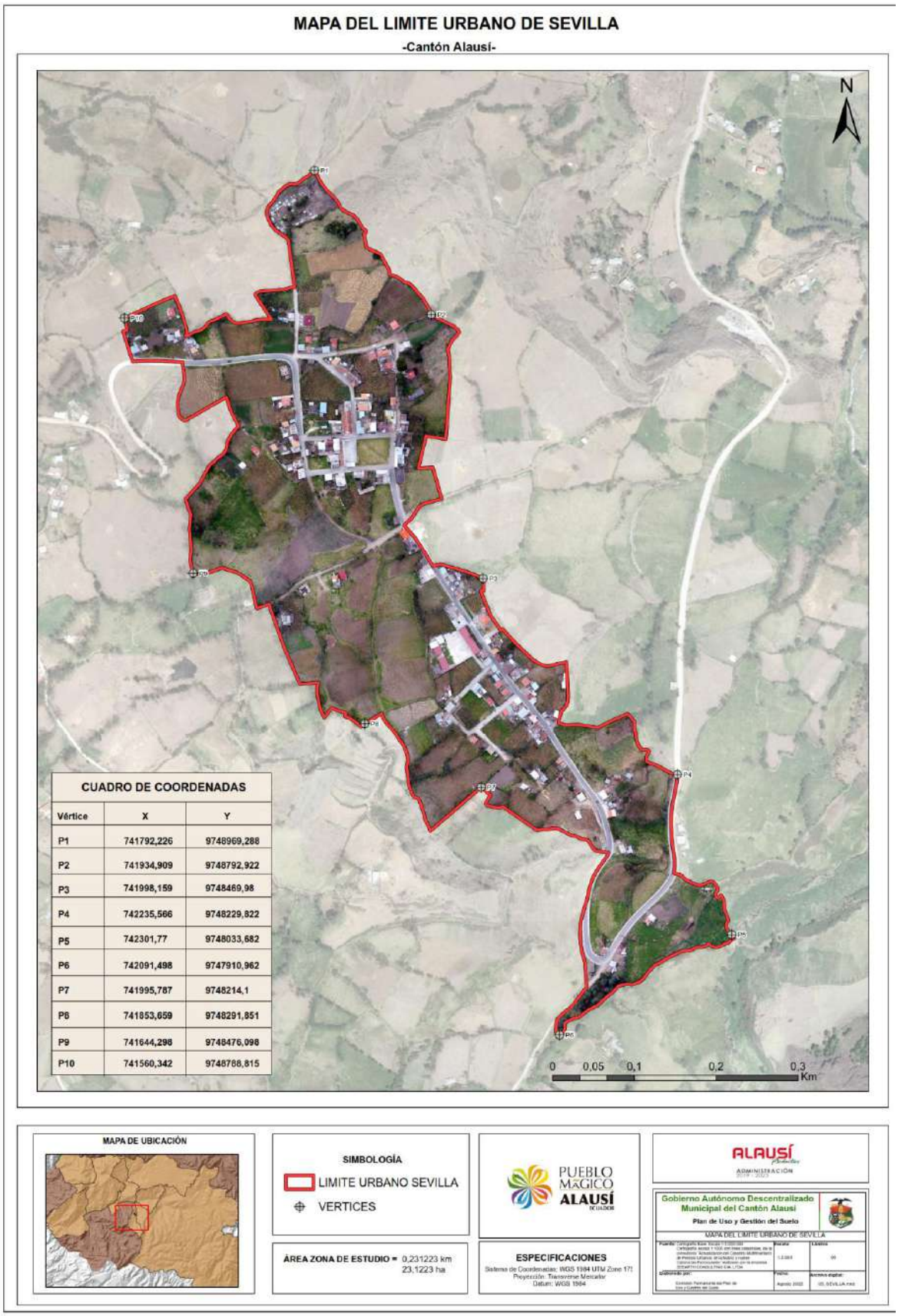
Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Sevilla

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	741792,23	9748969,29

2	741969,07	9748771,31
3	741952,63	9748640,65
4	741928,43	9748644,62
5	741919,1	9748604,87
6	741936,87	9748605,58
7	741947,38	9748567,44
8	741908,61	9748544,78
9	741936,97	9748485,38
10	741998,16	9748469,98
11	742138,43	9748287,06
12	742092,84	9748260,94
13	742131,8	9748205,04
14	742168,51	9748221,41
15	742197,42	9748245,46
16	742235,57	9748229,82
17	742230,79	9748108,9
18	742304,42	9748028,97
19	742089,39	9747909,19
20	742088,15	9747929,14
21	742151,43	9748133,82
22	741995,79	9748214,1
23	741933,87	9748160,65
24	741874,16	9748304,53
25	741848,61	9748287,92
26	741813,5	9748311,06
27	741804,18	9748299,53
28	741797,04	9748342,04
29	741774,55	9748340,62
30	741737,11	9748438,72
31	741722,23	9748433,06
32	741680,48	9748482,44
33	741644,76	9748474,5
34	741640,79	9748518,16
35	741650,5	9748522,67

36	741634,83	9748566,85
37	741699,35	9748655,81
38	741684,87	9748691,85
39	741633,8	9748663,02
40	741631,09	9748734,58
41	741570,47	9748735,41
42	741558,75	9748772,13
43	741563,78	9748773,97
44	741560,67	9748788,96
45	741621,55	9748815,78
46	741635,3	9748766,7
47	741739,89	9748786,92
48	741720,41	9748817,08
49	741768,3	9748826,43

Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Sevilla



Cabecera parroquial de Sibambe

AL NORTE: Se parte del punto P1 de coordenadas (734.399,68E; 9'754.354,76N) siguiendo el camino vecinal en dirección sureste hasta el punto P2 de coordenadas (734.515,40E; 9'754.244,27N).

Al ESTE: A partir del punto P2, se sigue por linderos de propiedades en dirección sureste hasta el punto P3 de coordenadas (734.748,86E; 9'754.147,70N); se continua por linderos en dirección noreste hasta el punto P4 de coordenadas (734.826,10E; 9'754.149,48N). De aquí se continua por lindero de propiedad en dirección sureste pasando por el punto P5 de coordenadas (734.882,80E; 9'754.020,88N), de la misma manera se avanza en dirección noreste cruzando por el punto P6 de coordenadas (734.890,41E; 9'754.025,42N) y siguiendo en dirección sureste hasta el punto P7 de coordenadas (734.975,85E; 9'753.943,53N).

Se continua por el camino vecinal en dirección noreste hasta el punto P8 de coordenadas (735.214,79E; 9'754.159,84N), se avanza por el camino de tierra en dirección sureste hasta el punto P9 de coordenadas (735.294,52E; 9'754.129,01N)

AL SUR: A partir del punto P9, se sigue por la Carretera Nacional en dirección suroeste hasta el punto P10 de coordenadas (735.018,24E; 9'753.726,62N); se continua por linderos de propiedades en dirección sureste pasando por el punto P11 de coordenadas (735.016,63E; 9'753.636,05N). De la misma manera, en dirección suroeste cruzando por el punto P12 de coordenadas (734.943,84E; 9'753.660,86N) y siguiendo en dirección suroeste hasta el punto P13 de coordenadas (734.871,72E; 9'753.602,68N).

De aquí se continua por linderos de propiedades en dirección suroeste pasando por el punto P14 de coordenadas (734.770,61E; 9'753.477,11N), de la misma manera en dirección noroeste cruzando por el punto P15 de coordenadas (734.733,78E; 9'753.516,90N); se sigue por linderos en dirección noroeste sureste pasando el punto P16 de coordenadas (734.637,42E; 9'753.460,73N) y avanzando en dirección noroeste hasta el punto P17 de coordenadas (734.614,96E; 9'753.508,27N). Se continua por Carretera Nacional que más adelante se convierte en la calle 13 de noviembre en dirección suroeste hasta el punto P18 de coordenadas (734.491,43E; 9'753.523,96N).

Se continua por linderos de propiedades en dirección suroeste pasando por el punto P19 de coordenadas (734.476,96E; 9'753.501,25N); en dirección noroeste, de la misma manera, se cruza por el punto P20 de coordenadas (734.300,03E; 9'753.596,60N), luego en dirección suroeste se sigue linderos hasta el punto P21 de coordenadas (734.222,16E; 9'753.552,14N) y en dirección noroeste hasta el punto P22 de coordenadas (734.164,37E; 9'753.588,60N).Se avanza por la calle Guayaquil en dirección suroeste hasta el punto P23 de coordenadas (734.123,80E; 9'753.546,80N).

Al OESTE: A partir del punto P23 se sigue por linderos de propiedades en dirección noroeste hasta el punto P24 de coordenadas (734.071,91E; 9'753.613,37N), se avanza por la quebrada San Andrés en dirección noreste hasta el punto P25 de coordenadas (734.141,56E; 9'753.663,43N); se continua por linderos de propiedades hasta al punto P26 de coordenadas (734.074,83E; 9'753.748,87N).

Se toma la calle Eloy Alfaro en dirección este hasta el cruce con el sendero de tierra en el punto P27 de coordenadas (734.119,94E; 9'753.738,40N), se sigue por sendero de tierra en dirección norte hasta el cruce con el camino vecinal en el punto

P28 de coordenadas (734.090,33E; 9'753.924,42N); se avanza por camino vecinal en dirección noreste hasta el punto P29 de coordenadas (734.186,49E; 9'753.945,24N).

De aquí se sigue por linderos de propiedades en dirección noroeste pasando por el punto P30 de coordenadas (734.181,99E; 9'754.000,77N), de la misma manera, se cruza en dirección noreste por le punto P31 de coordenadas (734.191,10E; 9'754.016,22N) y en dirección este hasta el punto P32 de coordenadas (734.258,75E; 9'754.023,60N).

Se sigue por la calle 1 en dirección norte hasta el punto P33 de coordenadas (734.287,19E; 9'754.202,95N), se continua por límites de linderos en dirección oeste pasando por el punto P34 de coordenadas (734.246,07E; 9'754.194,07N); de la misma manera, se avanza en dirección norte cruzando el punto P35 de coordenadas (734.246,31E; 9'754.215,64N) y en dirección noreste, por linderos, hasta el punto P36 de coordenadas (734.284,82E; 9'754.251,84N). Se sigue por la escalinata Atahualpa en dirección norte hasta el punto P37 de coordenadas (734.282,46E; 9'754.262,42N); se avanza linderos de propiedades en dirección noreste hasta el P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

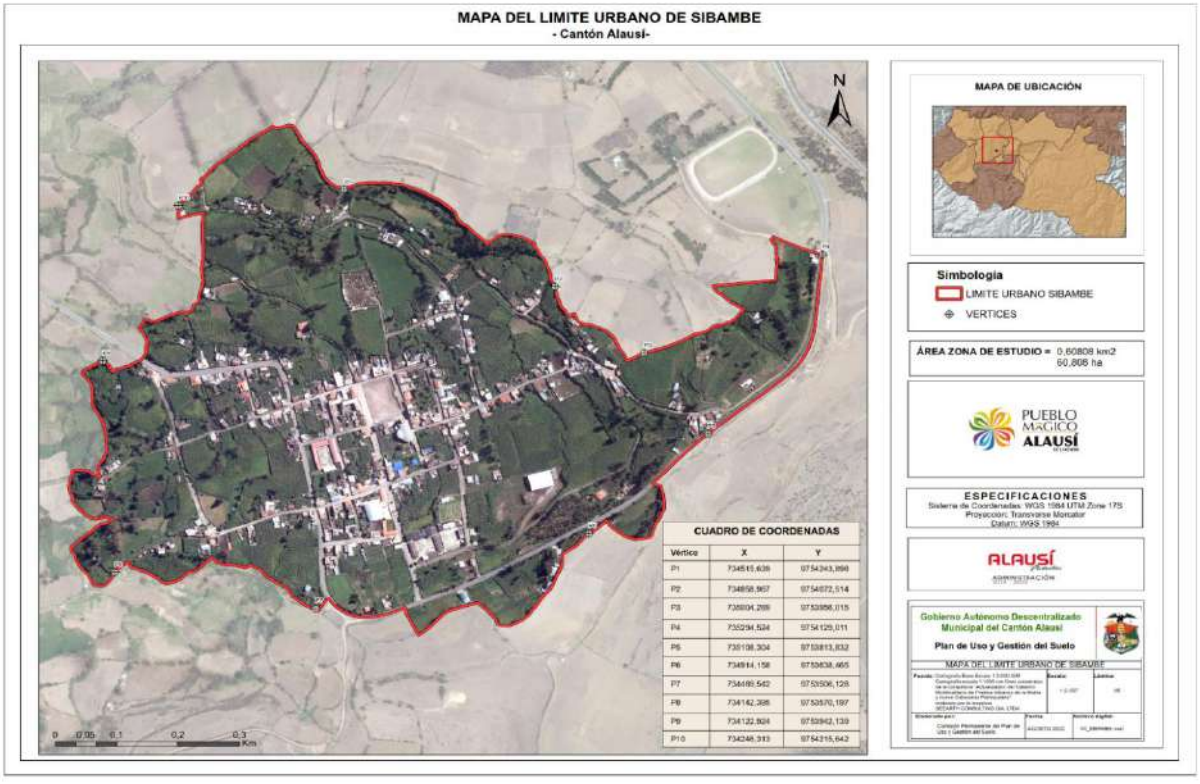
La superficie delimitada alcanza un área de 60,41ha.

Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Sibambe

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	734399,68	9754354,76
2	734515,4	9754244,27
3	734748,86	9754147,7
4	734826,1	9754149,48
5	734882,8	9754020,88
6	734890,41	9754025,42
7	734975,85	9753943,53
8	735214,79	9754159,84
9	735294,52	9754129,01
10	735018,24	9753726,62
11	735016,63	9753636,05
12	734943,84	9753660,86
13	734871,72	9753602,68
14	734770,61	9753477,11
15	734733,78	9753516,9
16	734637,42	9753460,73
17	734614,96	9753508,27
18	734491,43	9753523,96
19	734476,96	9753501,25
20	734300,03	9753596,6
21	734222,16	9753552,14
22	734164,37	9753588,6

23	734123,8	9753546,8
24	734071,91	9753613,37
25	734141,56	9753663,43
26	734074,83	9753748,87
27	734119,94	9753738,4
28	734090,33	9753924,42
29	734186,49	9753945,24
30	734181,99	9754000,77
31	734191,1	9754016,22
32	734258,75	9754023,6
33	734287,19	9754202,95
34	734246,07	9754194,07
35	734246,31	9754215,64
36	734284,82	9754251,84
37	734282,46	9754262,42

Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Sibambe



Cabecera parroquial de Tixán

AL NORTE: Se parte del cruce de la calle Bolívar con vía en proyección donde se ubica el punto P1 de coordenadas (744.115,38E; 9'762.291,82N), se sigue por la calle Bolívar en dirección noroeste hasta el fin del adoquinado donde está el punto P2 de coordenadas (744.045,03E; 9'762.401,85N); se continua por el lindero del cementerio en dirección noreste hasta el punto P3 de coordenadas (744.092,49E; 9'762.455,01N).

De aquí, se avanza por lindero posterior de cementerio en dirección sureste hasta el punto P4 de coordenadas (744.189,97E; 9'762.333,85N), se sigue por sendero 1 en dirección sureste hasta el punto P5 de coordenadas (744.228,09E; 9'762.362,10N).

AL ESTE: A partir del punto P5 se sigue la acequia S/N en dirección sureste hasta el punto P6 de coordenadas (744.430,03E; 9'762.204,24N), se avanza por camino vecinal en dirección sureste hasta el cruce con la Panamericana antigua que se ubica en el punto P7 de coordenadas (744.630,29E; 9'762.047,01N); se continua por Panamericana antigua en dirección noroeste hasta el cruce con la Troncal de la Sierra en el punto P8 de coordenadas (744.626,56E; 9'762.062,44N).

AL SUR: A partir del punto P8, se sigue por la Troncal de la Sierra en dirección sur hasta el cruce de la Panamericana antigua con la Troncal de la Sierra en el punto P9 de coordenadas (744.437,97E; 9'761.552,48N), se avanza por la Panamericana antigua en dirección noreste aproximadamente 148 m hasta el punto P10 de coordenadas (744.555,75E; 9'761.639,75N); se continua por Panamericana antigua en dirección oeste hasta el punto P11 de coordenadas (744.078,98E; 9'761.530,70N).

Se avanza por la ruta de Humbolt y Vonpland en dirección noreste hasta el punto P12 de coordenadas (744.114,14E; 9'761.548,75N), se sigue por lindero de propiedades en dirección noroeste hasta el punto P13 de coordenadas (744.094,12E; 9'761.582,64N).

AL OESTE: A partir del punto P13, se sigue aguas arriba la quebrada Morocho-Atalaya hasta el punto P14 de coordenadas (744.198,76E; 9'761.749,12N), se continua por sendero que viene de la quebrada Morocho Atalaya hasta el cruce con la calle García Moreno en el punto P15 de coordenadas (744.167,76E; 9'761.781,58N); se avanza por la García Moreno en dirección suroeste hasta el punto P16 de coordenadas (744.137,30E; 9'761.768,55N).

Se sigue por la variante de la línea férrea en dirección noroeste hasta el punto P17 de coordenadas (744.113,10E; 9'761.919,75N), se continua por la calle Tadeo Veloz en dirección noroeste hasta el punto P18 de coordenadas (744.034,80E; 9'761.958,10N). Se sigue por vía en proyección en dirección noreste hasta el P1 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

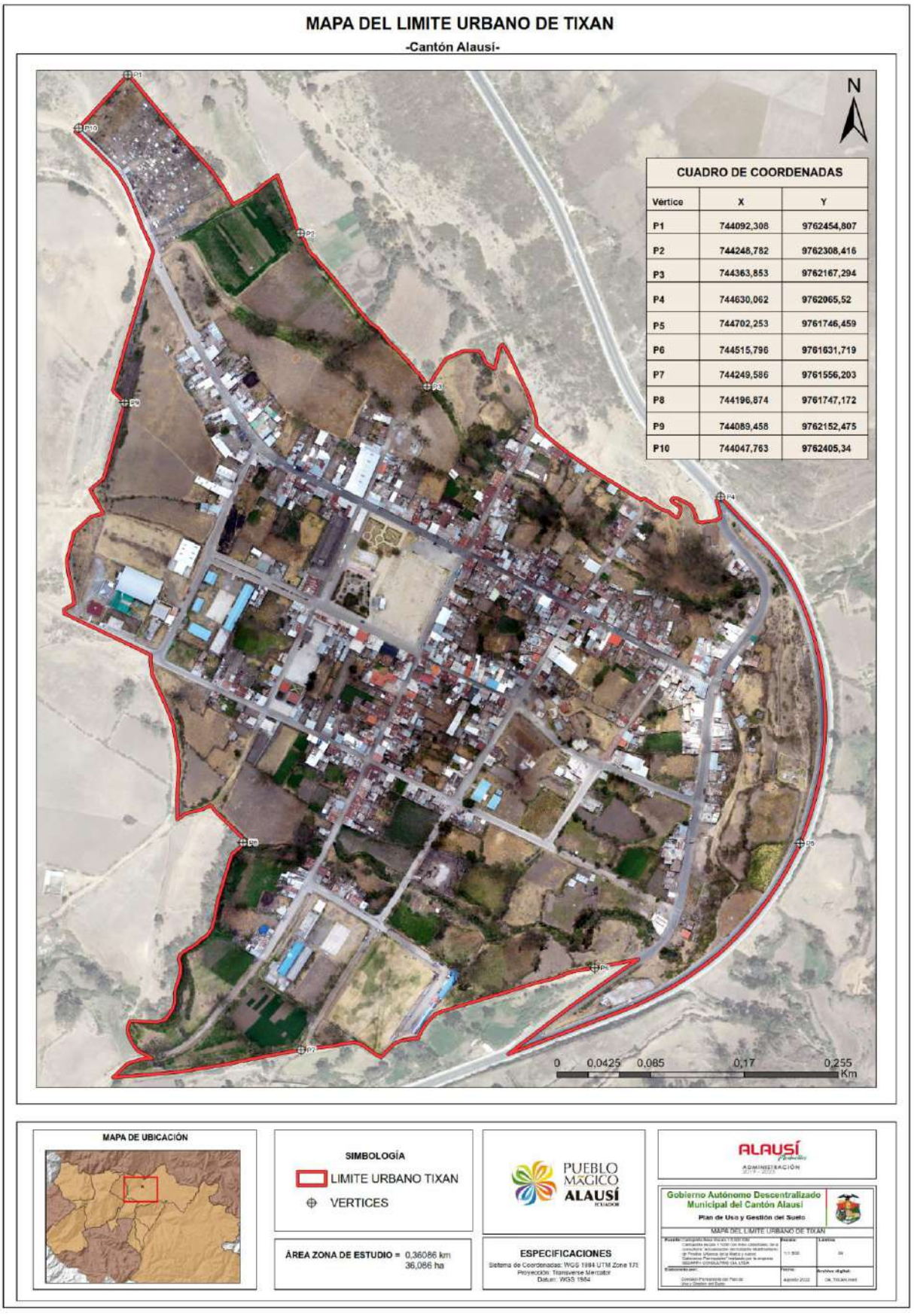
La superficie delimitada alcanza un área de 36,21 ha.

Coordenadas de los vértices de los límites urbanos cabecera parroquial de Tixán

VERTICE NO.	COORDENADAS WGS84 UTM ZONA 17S	
	ESTE	NORTE
1	744115,38	9762291,82
2	744045,03	9762401,85
3	744092,49	9762455,01
4	744189,97	9762333,85
5	744228,09	9762362,1
6	744430,03	9762204,24
7	744630,29	9762047,01

8	744626,56	9762062,44
9	744437,97	9761552,48
10	744555,75	9761639,75
11	744078,98	9761530,7
12	744114,14	9761548,75
13	744094,12	9761582,64
14	744198,76	9761749,12
15	744167,76	9761781,58
16	744137,3	9761768,55
17	744113,1	9761919,75
18	744034,8	9761958,1

Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial de Tixán



ARTÍCULO 59.- 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.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo urbano consolidado. -** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2. **Suelo urbano no consolidado. -** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. **Suelo urbano de protección. -** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

ARTÍCULO 60.- SUELO RURAL. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. **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 será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa.

   La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

   Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto

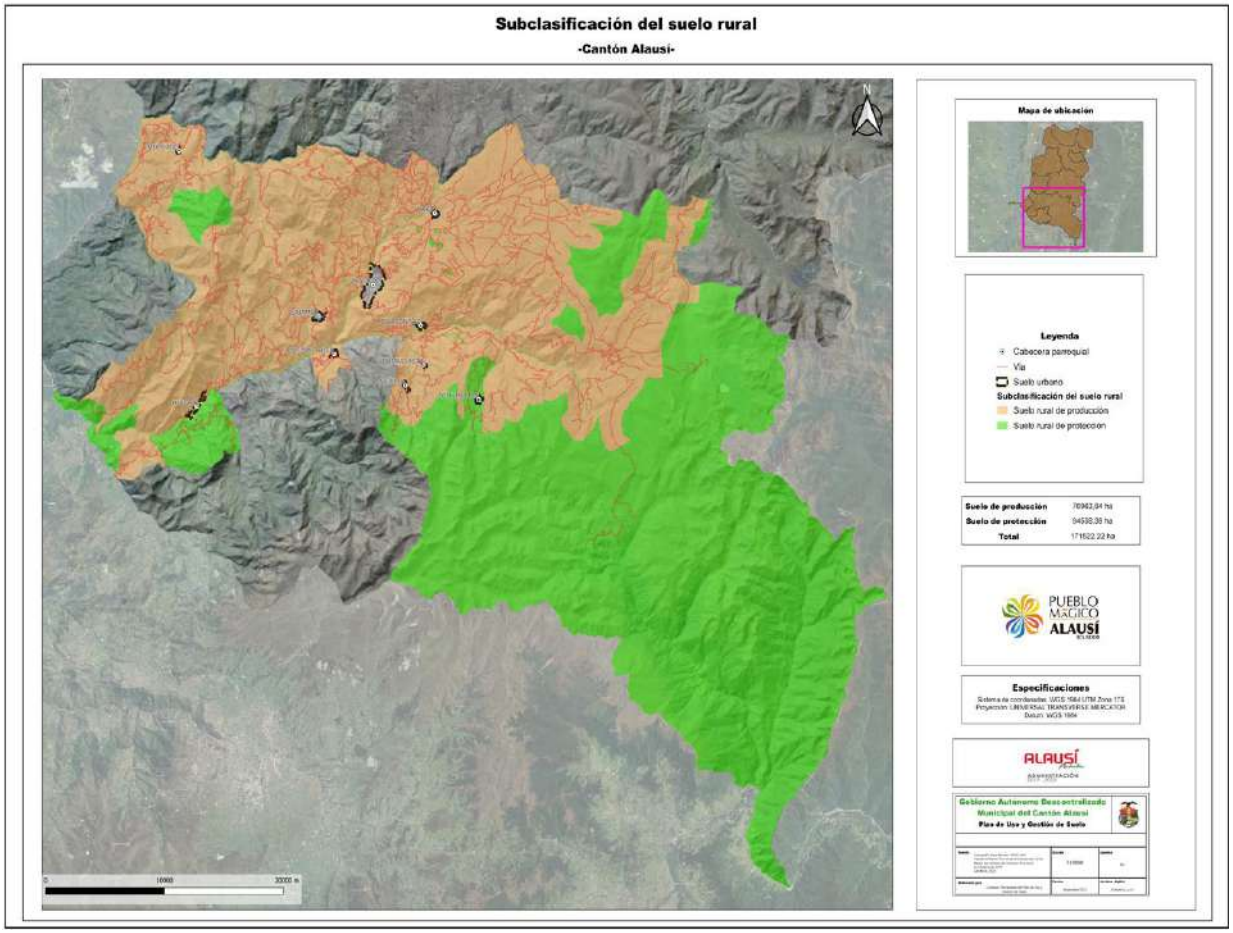
valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

3. **Suelo rural de protección. -** Es el 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. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.
4. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo**. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Subclasificación del suelo rural cantonal



CAPÍTULO III
COMPONENTE URBANÍSTICO

ARTÍCULO 61.- ESQUEMA DEL COMPONENTE URBANÍSTICO. - El componente urbanístico desarrolla principalmente dos esquemas básicos:

1. Los instrumentos de planeamiento de suelo.
2. Aprovechamiento del suelo (uso, ocupación y edificabilidad).

Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Sección Segunda. - Planes urbanísticos complementarios)

SECCIÓN I
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

ARTÍCULO 62.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO. - Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

ARTÍCULO 63.- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- Los polígonos de intervención territorial 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 del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Ver literal 16 Polígonos de intervención Territorial del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Alausí

ARTÍCULO 64.- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. - Los tratamientos 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 socio-eco nómico. Los tratamientos están definidos en el glosario del presente documento.

La consideración por el plan de uso y gestión de suelo, de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.

1. **Conservación. -** Para zonas que posean un alto valor histórico, 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. **Sostenimiento.** - Para áreas con 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 intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
3. **Renovación. -** Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

1. **Mejoramiento Integral.** - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
2. **Consolidación. -** Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
3. **Desarrollo. -** Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.

1. **Desarrollo.** - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.

1. **Conservación.** - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, 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. **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.

Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

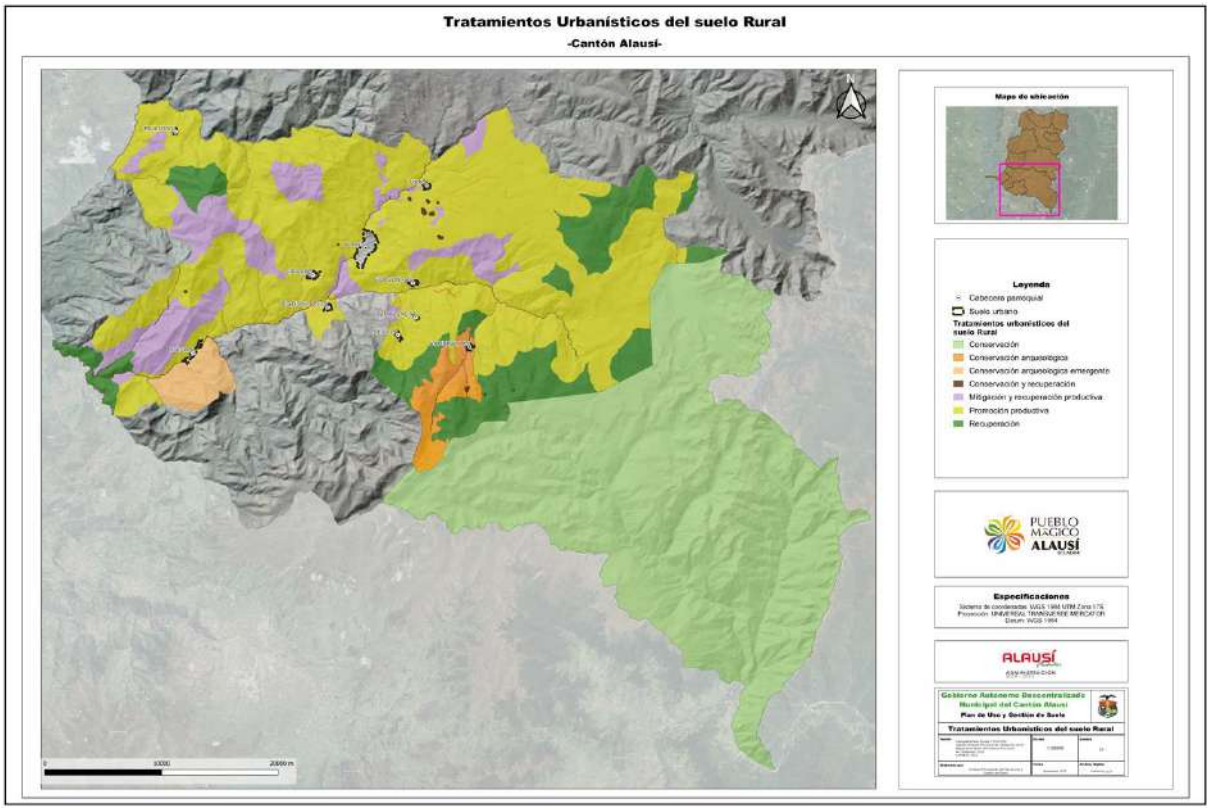
1. **De Mitigación. -** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
2. **De recuperación. -** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido 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.
3. **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

Tratamientos en el suelo Urbano del cantón Alausí

Denominación PIT	Tratamiento
Suelo urbano consolidado	Sostenimiento
Suelo urbano consolidado de protección de influencia patrimonial	Conservación patrimonial
Suelo urbano consolidado de protección arqueológica	Conservación patrimonial y arqueológica
Suelo urbano consolidado de protección patrimonial	Conservación patrimonial
Suelo urbano de protección	Conservación
Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
Suelo urbano no consolidado de protección arqueológica	Desarrollo y conservación patrimonial
Suelo urbano no consolidado de protección ecológica	Desarrollo y conservación ecológica

Tratamientos en el suelo Rural del cantón Alausí

Denominación PIT	Tratamiento	Código
Suelo rural de protección arqueológica y/o paleontológica	Conservación arqueológica	SR-PAR
Suelo rural de protección arqueológica emergente	Conservación arqueológica emergente	SR-PARE
Suelo rural de protección ecológica	Conservación	SR-PE
Suelo rural de producción agrícola 1	Promoción productiva	SR-PRA1
Suelo rural de producción agrícola 2	Promoción productiva	SR-PRA2
Suelo rural de producción agrícola 3	Promoción productiva	SR-PRA3
Suelo rural de producción agrícola 4	Mitigación y recuperación productiva	SR-PRA4
Suelo rural de protección de uso sostenible	Recuperación	SR-PRUS
Suelo rural de protección, susceptibilidad a movimientos de masa	Recuperación	SR-PSMMA
Suelo rural de protección de franjas hídricas	Conservación y recuperación	SR-PFH



ARTÍCULO 65.- ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.- El GADMCA, establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Los estándares urbanísticos nacionales no han sido emitidos por el ente rector nacional conforme lo establece el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo. Sin embargo, con la finalidad de dotar de herramientas y estándares mínimos que permitan una calidad de vida optima, y a la vez que el GADMCA disponga de un instrumento para la aplicación en los planes urbanísticos complementarios u otros planes, se establecen los siguientes parámetros que deben ser considerados en la planificación urbana del cantón Alausí.

1. Dotación de espacios públicos y equipamientos;
2. Previsión del suelo para vivienda de interés social;
3. Protección y aprovechamiento del paisaje;
4. Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
5. Protección y mitigación de riesgos; y,
6. Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Dotación De Espacios Públicos Y Equipamientos. -Todos los proyectos de urbanización que superen los 3000m² deberán obligatoriamente ceder el 15% de

suelo calculado del área útil urbanizable para equipamientos y áreas verdes. El 50% de la superficie entregada se destinará exclusivamente a áreas verdes. Estas superficies cumplirán con lo siguiente:

- Su localización debe garantizar el acceso a todos los predios. La distancia de recorrido entre el predio más alejado y el área verde, no superará los 400 m.
  La pendiente del terreno no debe superar el 30%.
- La relación frente fonda debe ser entre 1:1 y 1:2

- El suelo destinado a equipamientos y áreas verdes podrán ubicarse contiguos o separados siempre y cuando garanticen el acceso para todos los predios resultantes.

Previsión Del Suelo Para Vivienda De Interés Social. **-** La población del cantón Alausí supera los 20 mil habitantes, establece que en los proyectos de urbanización para residencia que superen los 10 predios deberán incluir el 10% de predios para el desarrollo de vivienda de interés social. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Art. 87.- Acceso al suelo para vivienda de interés social)

Protección Y Aprovechamiento Del Paisaje, Conservación Y Protección Del Patrimonio Natural Y Ecológico. - Con la finalidad de proteger el paisaje dentro del que se ubican los atractivos naturales, se prohíbe la urbanización en un radio de un kilómetro alrededor del atractivo. Estos sitios deben constar en el registro del Ministerio del Ambiente. Para el ingreso de nuevos lugares, se deberá seguir el procedimiento correspondiente.

Para precautelar la protección de las fuentes hídricas, se prohíbe la urbanización en las franjas de protección hídrica.

Protección y mitigación de riesgos. -Las políticas de mitigación de riesgo son prioridad nacional, por tal motivo se prohíbe la ocupación de márgenes de ríos y quebradas. Para la construcción de edificaciones en taludes, pendientes superiores al 30% y zonas que riesgo medio, se cumplirá con la normativa nacional de construcción.
Las edificaciones que superen los 300m², los dos pisos de altura o desnivel desde el acceso principal, deberán presentar estudios de suelo que determine la factibilidad constructiva.

Accesibilidad al medio físico y espacio público. -La construcción de edificación públicas y privadas proyectadas o existentes que brinden servicios de atención al público, deberán cumplir con la eliminación de barreras arquitectónicas que limiten la movilidad y permitan el acceso a todas las personas, es especial los grupos de atención prioritaria. De igual manera los equipamientos públicos, áreas verdes y recreativas, garantizaran el acceso a todas las personas. Para su cumplimiento se observará lo establecido en las Normas INEN de accesibilidad.

ARTÍCULO 66.- REGULARIZACION DE TIERRAS EN PERTENECIENTES AL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS Y PATRIMONIO FORESTAL NACIONAL: La regularización de tierras tiene por objeto el registro de propietarios de tierras que se encuentran dentro de áreas delimitadas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Patrimonio Forestal

Nacional. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 5.- Reglamento Al Código Orgánico Del Ambiente

ARTÍCULO 67.- SUJETOS DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS. - La regularización de tierras, tanto en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas como en Patrimonio Forestal Nacional, se realizará a aquellos propietarios que han estado con anterioridad a la declaratoria del área protegida o de las tierras forestales declaradas como Patrimonio Forestal Nacional. Para el efecto, la Autoridad Ambiental Nacional incluirá en el Sistema Único de Información Ambiental el título que confiere el dominio de dicha tierra legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 5.- Reglamento Al Código Orgánico Del Ambiente

ARTÍCULO 68.- LEGALIZACIÓN DE TIERRAS. - La legalización de tierras tiene por objeto la adjudicación de tierras en dominio público de áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Patrimonio Forestal Nacional. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 5.- Reglamento Al Código Orgánico Del Ambiente

ARTÍCULO 69.- SUJETOS DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS. - Son sujetos de adjudicación de tierras bajo el siguiente orden de prelación, los siguientes:

1) Las comunas, comunidades, pueblos o nacionalidades que demuestren una posesión ininterrumpida, actual y pacífica sobre las tierras y territorios ancestrales; y que en ellos se desarrollen actividades de conservación, recolección, caza y pesca por subsistencia, y prácticas culturales, medicinales y religiosas propias de la identidad cultural de un pueblo o nacionalidad constituidos en un territorio determinado de propiedad comunitaria. Por excepción se reconocerá el derecho de propiedad en caso de que la posesión no sea actual, cuando se compruebe conforme a derecho que ha existido desalojo violento o desplazamiento forzoso de alguna comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad de los territorios de posesión ancestral;
2) Las personas naturales o jurídicas con derechos preexistentes a la declaratoria de áreas protegidas y del Patrimonio Forestal Nacional que demuestren la ocupación material de buena fe, sin violencia ni clandestinidad por un periodo ininterrumpido no menor a cinco (5) años antes de la declaratoria de dicha área, siempre y cuando el predio objeto de adjudicación no constituya tierra ni territorio ancestral

SECCIÓN II
APROVECHAMIENTO DEL SUELO

ARTÍCULO 70.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO O DE SUELO. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

ARTÍCULO 71.- USO. - El uso del suelo es la destinación asignada al suelo**,** conforme con su clasificación y su clasificación, en esta ordenanza. Los usos se determinan en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

ARTÍCULO 72.- DE LA COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO. - Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

ARTÍCULO 73.- USOS ESPECÍFICOS. - Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

1. **Uso principal. -** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario. -** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido**. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido. -** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

ARTÍCULO 74.- DE LOS DESTINOS DE LOS USOS DEL SUELO. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón

ARTÍCULO 75.- 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

ARTÍCULO 76.- CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DE SUELO. -El PUGS reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

	USO GENERAL	**CÓDIGO**
1	RESIDENCIAL	R
2	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CS
3	MIXTO Y MÚLTIPLE	MM
4	INDUSTRIAL	I
5	EQUIPAMIENTOS	E
6	PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL	PP
7	AGROPECUARIO	AG
8	FORESTAL	F
9	ACUICOLA	A
10	PROTECCION	P
11	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE

ARTÍCULO 77.- USO RESIDENCIAL. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

ARTÍCULO 78.- CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL. –

1. **Residencial de baja densidad.** - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
2. **Residencial de mediana densidad.** - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

En el cantón Alausí, el uso residencial estará regulada por los siguientes usos específicos:

- **Residencial de baja densidad**. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial, comunitario o parroquial (cabeceras parroquiales rurales). En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura
- **Residencial de mediana densidad**. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
- **Residencial rural.** Es el uso complementario destinado para vivienda unifamiliar y/o bifamiliar en un predio independiente con tipología aislada localizada en suelo rural, cuyo predio debe mantener bajos índices de ocupación y usos principales como los agropecuarios, forestales, acuícolas o de protección.

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	SUBCLASIFICACIÓN	CODIGO
RESIDENCIAL	Residencial de baja densidad	Vivienda unifamiliar, bifamiliar	RU1
	Residencial de mediana densidad	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar	RU2
	Residencial rural	Vivienda unifamiliar, bifamiliar	RR

3. **Uso Comercial Y De Servicios**. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
		(SUBCLASIFICACIÓN)	(CATEGORÍA)

Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo personal	**COM-1**	Comercios al por menor de venta directa al consumidor: De bebidas elaboradas como cafés, jugos de fruta, etc., De carnes, pescados 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, computadores y suministros, equipo de telecomunicación y suministros, equipos informáticos. De equipo de sonido y vídeo, video vigilancia. De grabaciones de música y de vídeo. 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; panadería, pastelería, fruterías, heladerías.	Comercio de proximidad.
Comercio al por mayor, para consumo humano, animal, insumos ventas al por mayor	**COM-2**	Comercio al por mayor de productos en general a cambio de una comisión o por contrato: De frutas, hortalizas y especias. De productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. De carne, productos cárnicos y de la pesca. De otros productos alimenticios. De prendas de vestir, accesorios, calzado, textiles. De aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. De productos de farmacéuticos, De computadoras, equipo y programas informáticos. De equipo, partes y piezas	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.

		electrónicos y de telecomunicaciones. De materias primas agropecuarias. De maquinaria, equipo y materiales agropecuarios, de oficina, industria textil, u otras industrias. De artículos de ferreterías, fontanería (plomería o gasfitería) y calefacción. De productos de reciclaje, desechos y desperdicios. Comercio al por mayor no especializado.	
Comercio de alimentos y bebidas (se excluye venta de licor de manera predominante)	**COM-3**	Venta de comida incluida la comida para llevar en restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etc.; (a partir de 5 mesas). Restaurantes de comida rápida, y establecimientos que ofrecen comida para llevar: heladerías, fuentes de soda, reparto de pizza, etcétera. Venta de comida basada en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Venta de comida asociado a actividades de contratistas de servicio de comidas (servicio de catering).	Siempre que cumpla con las respectivas normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen como ARCSA, bomberos, entre otras.
Comercio de bebidas alcohólicas	**COM-4**	Comercio de bebidas alcohólicas como suministro para bares, coctelerías, discotecas, cervecerías, karaokes.	Para la venta y distribución de bebidas alcohólicas contaran espacios con parqueos de carga y descarga para aprovisionamiento. Cumplirán con lo establecido en las normas de arquitectura y construcción, además de lo determinado por las unidades y entidades competentes.
Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros.	**COM-5**	Comercio de vehículos automotores. Comercio de partes, piezas, suministros y accesorios para vehículos automotores.	Siempre que cumplan con las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Podrán

		Comercio de llantas y servicios, a menor y mayor escala distribuidora.	funcionar, siempre que no generen ningún tipo de impacto, y produzcan conflicto con otros usos.
Comercio y reparación de vehículos y maquinaria pesada	**COM-6**	Comercio de vehículos y maquinaria pesada	Siempre que cumplan con las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Podrán funcionar, siempre que no generen ningún tipo de impacto, y produzcan conflicto con otros usos. Para su implantación se realizaran análisis de mitigación sobre impactos de movilidad.
		Comercio de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada	
Comercio de materiales de construcción	**COM-7**	Comercialización de materiales construcción a mediana y gran escala	Por sus condiciones de funcionamiento, requerirán una certificación de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos. Deberán disponer de estacionamientos y zonas para carga y descarga.
Comercio de combustibles para automotores. Comercio de materiales peligrosos	**COM-8**	Comercio al por menor de productos químicos e inflamables	Por su condición de funcionamiento, requerirán un certificación o licenciamiento de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, las regulaciones de hidrocarburos y las normas de arquitectura y construcción.
		Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 500 cilindros con venta directa o distribución por vehículo.	
	COM-9	Comercio al por mayor de productos químicos.	Por su condición de funcionamiento, requerirán un certificación o licenciamiento de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, las regulaciones de hidrocarburos y las normas de arquitectura y construcción.
		Venta al por menor y mayor de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a 500 cilindros con venta directa o distribución por vehículo.	
		Comercio de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, gasolineras. Estaciones de Servicio	
		Bodegas de almacenamiento y venta de materiales	

		peligrosos y altamente inflamables	
Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales	**SERV-1**	Servicios de peluquería, salones de belleza, tratamientos de belleza, y otros estéticos. Servicios relacionados a la salud, laboratorios clínicos, rayos x, ecografías, visual etc., consultorios médicos, odontológicos. Servicios personales, punto de pago servicios básicos de vivienda y personales. Atención médica para mascotas. Reparación de equipo de comunicaciones computadora y celulares, reparación de aparatos electrónicos, reparación de aparatos de uso doméstico, jardinería. Reparación de indumentaria, calzado, artículos de uso personal o a fin 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 la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Fotocopiadoras e impresiones a fines a la vivienda y personal. Oficinas de consultoría y servicios personales profesionales, oficinas jurídicas, arquitectura, asesoría, publicidad, etc. Oficinas de agencias de viajes, programas turísticos Actividades de seguridad privada, de servicios de sistemas de seguridad. Servicios exequiales punto de atención y asesoría	Servicios de proximidad.
Servicios administrativos y de apoyo.	**SERV-2**	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	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.

		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 profesionales, científicas y técnicas.	**SERV-3**	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.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios de actividades de administración pública en general,	**SERV-4**	Actividades de la administración pública en general.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar

financieras, atención de la salud humana y de asistencia social		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.	con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
		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	**SERV-5**	Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones.	Contando con los respectivos estudios especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
		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-6**	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.	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según

		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	las entidades que lo regulen.
Servicios para vehículos automotores livianos y motocicletas	**SERV-7**	MECÁNICAS Y LAVADORAS	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad, manejo de residuos y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, las demás establecidas por el GADMCA y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes. Se prohíbe su ubicación en las zonas de protección hídrica y cuerpos de agua.
		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-8**	Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada.	Infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad, manejo de residuos y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, las demás establecidas por el GADMCA y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes. Se prohibí su ubicación en las zonas de protección hídrica y cuerpos de agua.
		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 anti óxido, 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, etcétera.	
Servicios de actividades temporales	**SERV-9**	Espectáculos teatrales, recreativos, Espectáculos deportivos	Actividades que se regularan con la Dirección de Planificación,

		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	Comisaría Municipal y Unidad de ambiente (control de ruido)
Servicio de almacenaje y bodegaje	**SERV-10**	Bodega de productos perecibles. Bodegas comerciales de productos no perecibles	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
		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.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y por el GADMCA y sus ordenanzas, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
		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, hipódromos, 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	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y las emitidas de acuerdo con requerimiento por parte del Departamento de Planificación del GADMCA, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.

		relacionadas con carreras automovilísticas. 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, lanchas, etcétera. 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 pesca deportiva o recreativa.	Debe estar regulada por el ente competente en coordinación del GADMCA a través de la Unidad de Ambiente y la Unidad de Turismo y Cultura, el MAAE, MINTUR, u otras entidades reguladoras.
		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.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
		Servicios de grabación de sonidos en discos gramo fónicos 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	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y construcción, además de los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
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, casas de huéspedes e internados. Otras actividades de alojamiento para visitantes	De acuerdo con las normas de arquitectura y construcción, además de las regulaciones emitidas por el MINTUR (turísticos y no turísticos)
Centros de tolerancia	**SERV-17**	Nigth club	De acuerdo con las regulaciones especiales establecidas por la Dirección de Planificación, Unidad de Ambienta, Comisaría Municipal, ARCSA, Intendencia, y demás entidades reguladoras.
		Cabarets	
		Prostíbulos	
		Espectáculos en vivo (striptease)	
Diversión público adulto	**SERV-18**	Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs.	Deben contar con estudio de impacto a la movilidad, ambiental, acústico, riesgos y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.

4. **Uso mixto o múltiple. -** Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

   Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	ACTIVIDADES	CODIGO	OBSERVACIONES
USO MIXTO	Residencial de baja densidad - comercio y servicios	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de baja y media escala	MIX	Centro de la Ciudad

USO MÚLTIPLE	Residencial de baja densidad - comercio y servicios - equipamientos	Relacionadas a la residencia de baja densidad, comercio y servicios de media y alta escala con equipamientos zonales.	MUL	Con usos zonales

5. **Uso industrial. -** Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

Industrial de mediano impacto. **-** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

*Industrial del alto impacto***. -** Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

Industrial de Alto Riesgo. **-** Corresponde a las industrias 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. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Industria de apoyo a la Producción. - Corresponde a las industrias en donde se desarrollan actividades de apoyo o soporte a las actividades de producción sostenible, corresponde a industrias de bajo impacto.

TIPO DE IMPACTO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES (TIPO DE REGULARIZACIÓN)
INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	IBI	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos(excepto la manufactura	Certificado ambiental

		de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos(pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales.	
		ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos.	Cumplimiento de condiciones regulatorias
INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	IMI	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), productos de grafito	Licencia Ambiental
			Cumplimiento de condiciones regulatorias
INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	IAI	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas), metalmecánica, asbestos, asfalto, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, caucho natural y sintético (llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado,	Licencia Ambiental
			Cumplimiento de condiciones regulatorias

		metal o productos de metal, fabricación de partes de automóviles y camiones, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco, curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas madera , plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, bloqueras y tabiques, porcelanizados (muebles de baño, cocina), yeso e imprentas industriales. Operación de Fábricas para pasteurización y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla y sus derivados (Capacidad 25000 - mayor)	
INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	IAR	Incineración de residuos, productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, agentes exterminadores, insecticidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, resinas sintéticas y plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos, entre otros de alto impacto.	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias
INDUSTRIA DE APOYO A LA PRODUCCIÓN	IPP	Centros de acopio, plantas de procesamiento, industrias amigables con el medio.	Estas Industrias no serán de mediano y alto impacto, son para la producción sostenible

6. **Uso Equipamiento. -** 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, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

   Nivel de servicio Zonal. En este nivel están aquellos equipamientos que dan servicio a toda la población de la Ciudad y del Cantón Alausí, e inclusive pueden dar servicio a poblaciones de otros cantones. Las actividades que generalmente se realizan en estos equipamientos son de gran envergadura y existen uno o dos máximos en el territorio del Cantón; la implementación de un equipamiento de este tipo responde a una estrategia o necesidad de Ciudad o Cantón; y son direccionados por el PUGS, PDOT y Plan Nacional de Toda una vida.

La localización de estos equipamientos puede realizarse dentro de los límites del cantón Alausí, bajo criterios de Macro-localización y Micro-localización

*Nivel de servicio Sectorial o Parroquial***.** En este nivel están aquellos equipamientos urbano menores que dan servicio a las poblaciones que se asientan dentro de los límites de los polígonos de intervención territorial en el área urbana, rural y de expansión urbana; cuyo número depende de la cobertura de servicio territorial y poblacional que se debe prestar dentro de un PIT; estos equipamientos son necesarios para el buen funcionamiento de estos territorios, y su implementación corresponderá a los planes parciales o especiales bajo la normativa establecida por el PUGS y Ministerios.

Nivel de servicio Barrial o Comunal. En este nivel están los equipamientos que forman parte de los equipamientos urbano menores, dan servicio a la población que se asientan dentro de un barrio en el área urbana y comunidades dentro de los asentamientos en las áreas rurales, siendo estos los de mayor desconcentración y proximidad en el territorios; su número depende de la cobertura de servicio que debe prestar dentro de un barrio o comunidad; estos equipamientos se implementan de acuerdo a los planes parciales o especial bajo la normativa establecida por el PUGS y Ministerios.

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), Unidad del Mileniun, Estudio a Distancia, Centros Bilingües de lengua nativa, Centro Bilingüe de Lengua extranjera
		BARRIAL O COMUNAL: Centros de Desarrollo Infantil, guarderías.
CULTURA Y ARTE	**ECA**	**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, Cafetería, Espacio Administrativo.
		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	**ESA**	**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, clínicas veterinarias
		BARRIAL O COMUNAL: Puestos de Salud
BIENESTAR SOCIAL	**EBS**	**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	**ERD**	**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
ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN	**EADM**	**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 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
ESPECIALES	**EES1**	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios
	EES2	Centros de gestión animal
INFRAESTRUCTURA DE MITIGACIÓN	**EIM**	Infraestructura para mitigación de riesgos, protección de fuentes hídricas, recuperación de áreas protegidas.

7. **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. -** Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente. Conforman el Patrimonio Arquitectónico Cultural el conjunto de elementos urbanos en donde los usos deben ser regulados para su conservación y protección. Estos usos se determinan a nivel de polígono de acuerdo a sus características. El uso que se le asigne a un predio patrimonial estará condicionado a los usos permitidos en el polígono cuyas actividades no afecten al patrimonio.

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES	OBSERVACIONES
ARQUEOLÓGICA	**CONSERV_ARQ**	CONSERVACION	En complejos arqueológicos, monumentos y sitios arqueológicos o los determinados por la entidad competente, (exploración, investigación, prospección y excavaciones, museo de sitio, venta suvenir recuerdos, artesanías, servicios de comidas, excavaciones o prospecciones, recuperación o restauración de sitios arqueológicos, instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos , instalaciones o infraestructura de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos actividades que sean permitidas por la entidad/es competentes
ACTIVIDADES TRADICIONALES	**CONSERV_TRAD**	CONSERVACION	En sitios determinados por la entidad competente, referido a las actividades artesanales que se trasmiten de generación en generación, talabarterías, panaderías,

			cestería, alfarería y todas las definidas por INPC

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

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PRODUCCION DE CULTIVOS (AGRICOLA)	AGPC	Cultivos no perennes (maíz, frejol, etc.)
		Cultivos de especies perennes (banano, cacao)
		Plantaciones florícolas bajo invernadero
		Otros cultivos bajo invernadero
		Plantaciones ornamentales
		Actividades de soporte de la agricultura (cosecha, silos, almacenes) con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el empoderamiento de las mujeres
AGROFORESTAL	AGAF	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales
PRODUCCION ANIMAL (PECUARIA)	AGPA	Granjas porcícolas
		Granjas avícolas para: reproducción, aves de engorde, postura, ponedoras, pavos y otras afines
		Cría de ganado vacuno, ovino y animales menores
		Otro tipo de producción animal (producción)
		Actividades de soporte de la producción pecuaria
SISTEMA TRADICIONALES ANCESTRALES	AGSTA	Pesca de supervivencia
		Actividades autóctonas (espiritualidad, religión) valorando los saberes ancestrales de las mujeres principalmente

9. **Uso Forestal. -** Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que

garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
FORESTAL DE PROTECCION	FPC	Viveros forestales
		Recolección de productos forestales no maderables con fines de bio emprendimiento y biocomercio con enfoque de género
		Reforestación de protección (en pendientes > 50%)
FORESTAL DE PRODUCCIÓN	FPP	Viveros forestales
		Establecimiento de proyectos de aprovechamientos de especies forestales de bosques nativos
		Reforestación de producción con fines comerciales (acuerdo ministerial 002 MAGAP)
		Actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género
SILVOPASTORIL	FPS	Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias

10. **Uso Acuícola.** - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ACUACULTURA	AA	Cultivo de peces de agua dulce y granjas piscícolas
		Pesca para comercialización y producción, pesca deportiva
		Construcción y/u operación de granjas acuícolas
		Construcción y operación de laboratorios para cría de otras especies
		Actividades de soporte para la acuacultura

11. **Uso de Protección Ecológica. -** Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
12. **Uso de protección de Riesgos. -** Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está

destinado a la protección en la que se restringe la construcción y se prohíbe la urbanización.

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PEE	Protección de santuarios de vida silvestre
		Conservación y uso sustentable
		Recuperación ambiental
		Protección del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Reserva de la Biosfera, zonas de protección municipales y bosques protectores
		Restauración y rehabilitación del suelo
		Protección de márgenes de ríos, quebradas, zonas de recarga hídrica y otros cuerpos de agua
		Reserva de bosques primarios con vegetación protectora, destinados para: Servicios ambientales, turismo comunitario, emprendimientos de investigación científica y bio conocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.
		Construcción de infraestructuras o instalaciones afines a la conservación ambiental (centros de investigación, senderos, puentes)
		Educación ecológica, centros de enseñanza en temas de ecología, con actividades de caminatas, campamentos
PROTECCIÓN DE RIESGOS	PER	Ecoturismo, turismo vivencial (Caminatas, senderos ecológicos, campamento con carpa temporal, excursiones, avistamiento de flora y fauna)
TURISMO ECOLÓGICO ACTIVO	PETEA	Refugios, campamentos, hostales rústicos, hosterías con materiales propios de la zona, zonas de campamento, cabañas ecológicas, refugios de vida silvestre, Zoológicos.
TURISMO ECOLÓGICO PASIVO	PETEP	Ecoturismo, turismo vivencial (Caminatas, senderos ecológicos, campamento con carpa temporal, excursiones, avistamiento de flora y fauna)
RESTAURACIÓN ECOSISTÉMICA	PERE	Recolección de semillas de especies nativas, siembra de plantas de especies nativas, biocomercio con enfoque de género (artesanías, bebidas, medicinas, comestibles, etc con plantas nativas)
		Restauración con especies ornamentales para proyectos turísticos
		Siembra de especies forestales frutales

13. **Uso de Aprovechamiento Extractivo. -** Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional. Por lo que para estas zonas solo se permitirán los siguientes usos:

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MINERÍA ARTESANAL (METÁLICA, NO METÁLICA Y	AEMA	Exploración

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN)		Explotación de materiales de construcción (áridos y pétreos)
PEQUEÑA MINERÍA	AEPM	Exploración y explotación simultanea - metálicos
		Exploración y explotación simultanea - no metálicos
		Exploración inicial con sondeos de prueba o reconocimiento
		Exploración inicial - metálicos y no metálicos
MEDIANA MINERÍA	AEMM	Explotación - metálicos y no metálicos
		Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
MINERÍA A GRAN ESCALA	AEMGE	Explotación - metálicos y no metálicos
		Beneficio, fundición, refinación - metálicos y no metálicos
MINERÍA DE LIBRE APROVECHAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	AEMMC	Explotación de materiales de construcción
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS PARA MINERÍA	AEACM	Transporte por ductos de mineral, concentrados o relaves, fuera de concesiones mineras
		Construcción de relaveras fuera de concesiones mineras

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Alausí

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
AL-01	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	SERV-17
AL-02	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8 SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-17, SERV-18	NA

					Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE		
AL-03	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-6, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SEERV-17 IAI, IAR
AL-04	Suelo urbano de protección	Mitigación de riesgos	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SEERV-17 IAI, IAR
AL-05	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-06	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de mediana densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-07	Suelo urbano consolidado de protección patrimonial	Conservación patrimonial	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural	Residencial de mediana densidad Comercio y servicios	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10,	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF,	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

					SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	
AL-08	Suelo urbano consolidado de protección de influencia patrimonial	Conservación patrimonial	Residencial	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-20	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-20
AL-09	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-10	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	SERV-17
AL-11	Suelo urbano consolidado	Sostenimiento	Residencial	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4,	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2	COM-6, SERV-8, SERV-17

					SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	IAI, IAR
AL-12	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	SERV-17
AL-13	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	SERV-17
AL-14	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-6, COM-9 EES1, EES2 IAI, IAR AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-17, SERV-18	NA

AL-15	Suelo urbano de protección	Conservación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AL-16	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-2, COM-3, COM-4, COM-5, COM-7, COM-8, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM	COM-6, COM-9 IAI, IAR EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-8, SERV-18	SERV-17
AL-17	Suelo urbano consolidado	Consolidacion	Residencial	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-20	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-20

Usos de suelo asignados a la Parroquia Achupallas

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Achupallas

PIT	Denominacion PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido

AC-01-CP	Suelo urbano consolidado de protección arqueológica	Conservación arqueológica	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AC-02-CP	Suelo urbano no consolidado de protección arqueológica	Desarrollo y conservación arqueológica	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
AC-03-CP	Suelo urbano no consolidado de proteccion arqueologica	Desarrollo y conservacion arqueologica	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Usos de suelo asignados a la Parroquia Guasuntos

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Guasuntos

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido

GU-01-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Equipamiento	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
GU-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Equipamiento	Residencial de media densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
GU-03-CP	Suelo urbano consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
GU-04-CP	Suelo urbano de protección	Mitigación de riesgos	Protección ecológica	Protección de riesgos	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18 Residencial de baja densidad	COM-6, COM-7 SERV-8, SERV-17 IAI, IAR Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD,

							ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV, EIM

Usos de suelo asignados a la Parroquia Huigra

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Huigra

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
HU-01-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
HU-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
HU-03-CP	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
HU-04-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

					Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV		

Usos de suelo asignados a la Parroquia Multitud

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Multitud

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
MU-01-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV Protección ecológica: PEE, PER, PETEA, PETEP, PERE	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6 SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Usos de suelo asignados a la Parroquia Pishtishi-Tolte

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Pishtishí

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
PI-01-CP	Suelo urbano no consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Usos de suelo asignados a la Parroquia Pumallacta

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Pumallacta

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
PU-01-CP	Suelo urbano consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19
PU-02-CP	Suelo urbano de protección	Conservación	Equipamiento	PETEA	Protección: PETEA, PETEP, PERE Equipamiento: EIM	COM-1 ERD AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS	IAI, IAR
PU-03-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
PU-04-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-19	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Usos de suelo asignados a la Parroquia Sevilla

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Sevilla

PIT	Denominacion PIT			Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	

		Tratamiento	Uso General				Uso Prohibido
SE-01-CP	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
SE-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Usos de suelo asignados a la Parroquia Sibambe

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Sibambe

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
SI-01-CP	Suelo urbano consolidado	Consolidación	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
SI-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13,	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

					SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	SERV-18	

Usos de suelo asignados a la Parroquia Tixan

Usos de suelo asignados en la cabecera parroquial de Tixán

PIT	Denominación PIT	Tratamiento	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
TI-01-CP	Suelo urbano consolidado	Mejoramiento integral	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
TI-02-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
TI-03-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7, SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	COM-2, COM-5, COM-8 EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	COM-6, SERV-8, SERV-17 IAI, IAR
TI-04-CP	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo	Residencial	Residencial de baja densidad	Comercial y de servicios: COM-1, COM-3, COM-4, COM-7,	COM-2, COM-5, COM-8	COM-6,

					SERV-1, SERV-2, SERV-3, SERV-4, SERV-5, SERV-6, SERV-7, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-13, SERV-14, SERV-15, SERV-16 Industrial: IBI, IMI, IPP Equipamiento: EE, ECA, ESA, EBS, ERD, ESEG, EAPR, ET, EADM, EISV	EES1, EES2 AGPC, AGAF, AGPA, AGSTA FPC, FPP, FPS SERV-18	SERV-8, SERV-17 IAI, IAR

Usos de suelo asignados al Suelo Rural del cantón

Usos de suelo asignados en el suelo rural del cantón Alausí

Denominación PIT	Tratamiento	Implantación	Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Usos Restringido	Uso Prohibido
Suelo rural de protección arqueológica y/o paleontológica	Conservación arqueológica	Aislada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelo rural de protección arqueológica emergente	Conservación arqueológica emergente	Aislada	Protección Ecológica	PEE	PETEA, PETEP FPC, FPP, FPS EIM	RR COM-1 COM-3 SERV-5, SERV-13	IBI, IMI, IAI, IAR, IPP AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM COM-2, COM-4, COM-5, COM-6, COM7, COM-8 RU1, RU2 SERV-16, SERV-17, SERV-18 SERV-11, SERV-12, SERV-14, SERV-15, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-1, SERV-2, SER-4, SERV-6,
Suelo rural de protección ecológica	Conservación	Aislada	Protección Ecológica	PEE	PETEA PETEP FPC, FPP, FPS EIM	RR COM-1 COM-3 SERV-5, SERV-16	IBI, IMI, IAI, IAR, IPP AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE,

							AEMCC, AEACM COM-2, COM-4, COM-5, COM-6, COM7, COM-8 SERV-1, SERV-2, SER-4, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-14, SERV-15, SERV-16, SERV-17, SERV-18 RU1, RU5
Suelo rural de producción agrícola 1	Promoción productiva	Aislada	Agropecuario	AGPC	AGAF, AGPA, AGSTA, AA FPC, FPP, FPS PEE, PETEA, PETEP, PERE, PER SERV-13 IPP COM-1 RR EIM	IBI, IMI COM-2, COM-3, COM-8, COM-9 SERV-5, SERV-7, SERV-16	COM-5, COM-6 SERV-17, SERV-18 IAI, IAR, AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM
Suelo rural de producción agrícola 2	Promoción productiva	Aislada	Agropecuario	AGPC	AGAF, AGPA, AGSTA, AA FPC, FPP, FPS PEE, PETEA, PETEP, PERE, PER SERV-13 IPP COM-1 RR EIM	IBI, IMI COM-2, COM-3, COM-8, COM-9 SERV-5, SERV-7, SERV-16	COM-5, COM-6 SERV-17, SERV-18 IAI, IAR, AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM
Suelo rural de producción agrícola 3	Promoción productiva	Aislada	Agropecuario	AGPC	AGAF, AGPA, AGSTA, AA FPC, FPP, FPS PEE, PETEA, PETEP, PERE, PER SERV-13 IPP COM-1 RR EIM	IBI, IMI COM-2, COM-3, COM-8, COM-9 SERV-5, SERV-7, SERV-16	COM-5, COM-6 SERV-17, SERV-18 IAI, IAR, AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM

Suelo rural de producción agrícola 4	Mitigación y recuperación productiva	Aislada	Agropecuario	AGPC	AGAF, AGPA, AGSTA, AA FPC, FPP, FPS PEE, PETEA, PETEP, PERE, PER SERV-13 IPP COM-1 RR EIM	IBI, IMI COM-2, COM-3, COM-8, COM-9 SERV-5, SERV-7, SERV-16	COM-5, COM-6 SERV-17, SERV-18 IAI, IAR, AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM
Suelo rural de protección de uso sostenible	Recuperación	Aislada	Protección Ecológica	PEE	PETEA PETEP FPC, FPP, FPS	RR COM-1 COM-3 SERV-5, SERV-17	IBI, IMI, IAI, IAR, IPP AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM COM-2, COM-4, COM-5, COM-6, COM7, COM-8 SERV-1, SERV-2, SER-4, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-14, SERV-15, SERV-16, SERV-17, SERV-18 RU1, RU6
Suelo rural de protección, susceptibilidad a movimientos de masa	Recuperación	Aislada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Suelo rural de protección de franjas hídricas	Conservación y recuperación	Aislada	Protección Ecológica	PEE	PETEA PETEP FPC, FPP, FPS EIM	RR COM-1 COM-3 SERV-5, SERV-15	IBI, IMI, IAI, IAR, IPP AEMA, AEPM, AEMM, AEMGE, AEMCC, AEACM COM-2, COM-4, COM-5, COM-6, COM7, COM-8 SERV-1, SERV-2, SER-4, SERV-6, SERV-7, SERV-8, SERV-9, SERV-10, SERV-11, SERV-12, SERV-14, SERV-15, SERV-16, SERV-17, SERV-18 RU1, RU4

SECCIÓN III
COMPONENTES DE ZONIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 79.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO. - La Zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso, la ocupación del suelo, la edificabilidad.

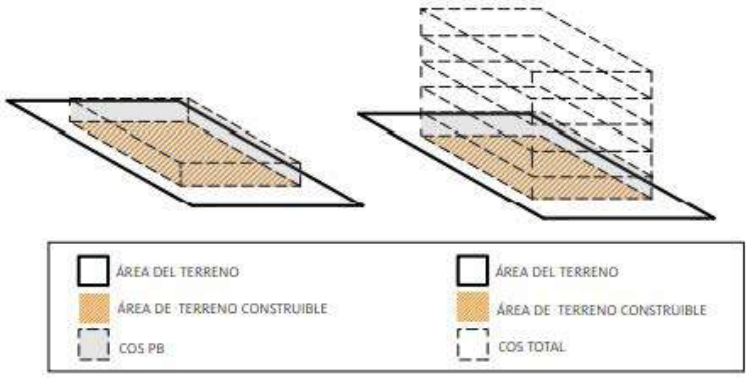
ARTÍCULO 80.- OCUPACIÓN DEL SUELO. - La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por el GADMCA mediante la normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas.

ARTÍCULO 81.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrizadas y volúmenes edificados.

Son 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).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

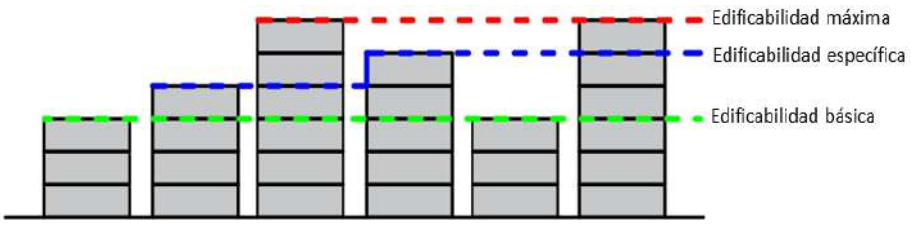


ARTÍCULO 82.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GADMCA. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

ARTÍCULO 83.- EDIFICABILIDAD BÁSICA. - La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo y que está definida en cada polígono de intervención territorial.

ARTÍCULO 84.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA. - Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial, que supera la edificabilidad básica y cuyo derecho será otorgado a través de una contraprestación o concesión onerosa de derechos.

ARTÍCULO 85.- EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. Es decir, el número de pisos y coeficiente de ocupación de suelo dependerá de las características propias de un predio. La edificabilidad específica en ningún caso podrá ser superior a la máxima, a excepción de lo determinado en un plan parcial.



Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Alausí

Normativa para la cabecera parroquial de Alausí

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
AL-01	250	3	10	5	0	3	Continua	68	204
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-02	350	3	15	5	3	3	Pareada	52	156
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-03	200	3	10	3	0	3	Continua	70	210
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-04	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
AL-05	150	3	10	0	0	3	Continua	80	240
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-06	128	3	8	0	0	3	Continua	80	240
AL-07	120	3	9	0	0	3	Continua	77	231
	Altura de la edificación determinada con estudio del tramo								
AL-08	128	3	8	0	0	3	Continua	77	231
	Altura de la edificación determinada con estudio del tramo								
AL-09	150	3	10	3	0	3	Continua	60	180
AL-10	160	3	8	3	0	3	Continua	60	180
	*SUJETO A ESTUDIO DE PLAN PARCIAL								
AL-11	180	3	9	3	0	3	Continua	64	192
	Frente a la Avenida 5 de Junio, calle Esteban Orozco y calle México								
	180	4	9	3	0	3	Continua	64	256
AL-12	180	4	9	3	0	3	Continua	60	240
	*Sujeto a estudio de plan parcial *Los predios con frente a la panamericana (E-35) serán de máximo 3 pisos								
AL-13	180	3	9	3	0	3	Continua	64	192
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-14	240	4	12	3	3	3	Pareada	50	200
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-15	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
AL-16	300	3	12	5	3	3	Pareada	51	153
	*Sujeto a estudio de plan parcial								
AL-17	128	3	8	0	0	3	Continua	77	231

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Achupallas

Normativa para la cabecera parroquial de Achupallas

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
AC-01	200	3	NA	10	0	0	3	Continua	88	264
AC-02	300	3	NA	12	0	3	3	Pareada	54	162
	*Sujeto a estudio de plan parcial									
AC-03	300	3	NA	12	3	3	3	Pareada	54	162
	*Sujeto a estudio de plan parcial									

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Guasuntos

Normativa para la cabecera parroquial de Guasuntos

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
GU-01	*Sujeto a estudio de plan parcial									
GU-02	500	3	NA	18	5	3	3	Aislada	65	195
	*Sujeto a estudio de plan parcial									
GU-03	Al Sur de la vía Panamericana (E35)									
	200	3	NA	10	0	0	3	Continua	85	255
	Al Norte de la vía Panamericana (E35)									
	200	3	NA	10	0	0	3	Continua	85	255
GU-04	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Huigra

Normativa para la cabecera parroquial de Huigra

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
HU-01	240	2	NA	10	0	0	3	Continua	85	170
	*Sujeto a estudio de plan parcial									
HU-02	240	2	NA	10	0	0	3	Continua	85	170
HU-03	150	3	NA	8	0	0	3	Continua	84	252
HU-04	240	2	NA	10	0	0	3	Continua	85	170
	*Sujeto a estudio de plan parcial									

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Multitud

Normativa para la cabecera parroquial de Multitud

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
MU-01	150	3	NA	9	0	0	3	Continua	80	240

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Pistishí – Tolte

Normativa para la cabecera parroquial de Pistishí

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
PI-01	200	2	NA	10	0	0	3	Continua	95	190
	*Sujeto a estudio de plan parcial (3)									

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Pumallacta

Normativa para la cabecera parroquial de Pumallacta

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
PU-01	150	3	NA	10	0	0	3	Continua	87	261
PU-02	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	*Sujeto a estudio de plan parcial									
PU-03	450	3	NA	15	5	3	3	Aislada	56	168
PU-04	450	3	NA	15	5	3	3	Aislada	56	168

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Sevilla

Normativa para la cabecera parroquial de Sevilla

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
SE-01	250	3	NA	12	3	0	3	Pareada	85	255
SE-02	450	2	NA	18	5	3	3	Aislada	65	130
	*Sujeto a estudio de plan parcial									

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Sibambe

Normativa para la cabecera parroquial de Sibambe

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Edificabilidad Máxima (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
SI-01	200	3	NA	9	3	0	3	Continua	85	255
SI-02	500	3	NA	12	5	3	3	Pareada	60	180
	*Sujeto a estudio de plan parcial									

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Edificabilidad en Suelo Urbano de la Parroquia Tixán

Normativa para la cabecera parroquial de Tixán

PIT	Lote Mínimo (m²)	Edificabilidad Básica (Pisos)	Frente (m)	Retiro F (m)	Retiro L (m)	Retiro P (m)	Implantación	COS PB %	COS Total %
TI-01	160	3	8	0	0	3	Continua	80	240
TI-02	300	3	12	5	0	3	Continua	68	204
TI-03	300	3	12	5	0	3	Continua	68	204
	*SUJETO A ESTUDIO DE PLAN PARCIAL								
TI-04	300	3	12	5	0	3	Continua	68	204
	*SUJETO A ESTUDIO DE PLAN PARCIAL								

* Normativa aplica para zonas consolidadas.

Aprovechamiento de suelo para subdivisiones de 10 lotes en adelante en zonas no consolidadas de las cabeceras parroquiales del cantón Alausí.

Con un frente de lote hasta 12m								
Lote Mínimo (m²)	**Edificabilidad Básica (Pisos**	**Frente (m)**	**Retiro F (m)**	**Retiro L (m)**	**Retiro P (m)**	**Implantación**	**COS PB %**	**COS Total %**
240	2	10	0	0	3	Continua	87	261
* En casos de vivienda de interés social/interés público								
Con frente desde 12,01 m hasta 15m								
300	2	12	5	3	3	Pareada	43	129
Con frente desde 15,01 m hasta 18m								
450	2	15	5	3	3	Aislada	56	168

Aprovechamiento de suelo para fraccionamiento agrícola en suelo rural de producción del cantón Alausí.

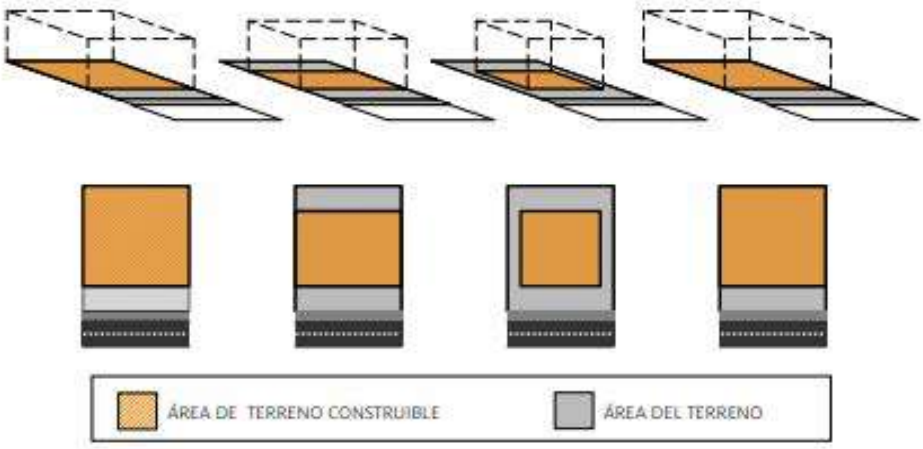
Código	**Denominación PIT**	**Lote Mínimo**	**Frente Mínimo**	**Edificabilidad básica (Pisos)**	**R Frontal**	**R Lateral**	**R Posterior**	**Implantación**	**COS PB%**	**COS TOTAL %**
SR-PAR	Suelo rural de protección arqueológica y/o paleontológica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SR-PARE	Suelo rural de protección arqueológica emergente	N/A	N/A	2	N/A	N/A	N/A	Aislada	N/A	N/A
SR-PE	Suelo rural de protección ecológica	N/A	N/A	2	N/A	N/A	N/A	Aislada	N/A	N/A
SR-PRA1	Suelo rural de producción agrícola 1	2500	25	2	5	N/A	N/A	Aislada	N/A	N/A
SR-PRA2	Suelo rural de producción agrícola 2	5000	25	2	5	N/A	N/A	Aislada	N/A	N/A
SR-PRA3	Suelo rural de producción agrícola 3	10000	25	2	5	N/A	N/A	Aislada	N/A	N/A
SR-PRA4	Suelo rural de producción agrícola 4	60000	50	2	5	N/A	N/A	Aislada	N/A	N/A
SR-PRUS	Suelo rural de protección de uso sostenible	60000	50	2	N/A	N/A	N/A	Aislada	N/A	N/A
	* Corresponde a suelo que colinda con áreas protegidas (SNAP).									
SR-PSMMA	Suelo rural de protección, susceptibilidad a movimientos de masa	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SR-PFH	Suelo rural de protección de franjas hídricas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
* Los retiros para la implantación de construcciones estarán sujetas a las actas de acuerdo establecidas en cada comunidad. De no existir acta/propuesta, se respetará un retiro mínimo de 5 m, salvo en los casos en que exista normativa específica de retiro por derecho de vía o franja de protección emitida por la entidad competente o normativa superior.										

Aprovechamiento de suelo para fraccionamiento en comunidades consolidadas del cantón Alausí.

Edificabilidad en predios de superficie menor a la establecida

En los predios cuya superficie sea menor a la establecida en los polígonos de intervención territorial, se permitirá la construcción siempre y cuando el fraccionamiento haya sido anterior a la aprobación de este plan, para lo que deberán respetar el COS y COST asignado al polígono que corresponda, además el área de construcción no podrá ser superior a los 100m² por piso edificado.

ARTÍCULO 86.- FORMAS DE OCUPACION DEL SUELO. - Se refiere a la manera en que la edificación debe ser dispuesta en el lote de terreno con el fin de desarrollarlo urbanísticamente; para este efecto se especificará mediante tipologías de ubicación si se necesita dejar espacios (denominados retiros) en los cuatros o más lados del predio, solamente en los laterales o en el lado posterior o frontal



ARTÍCULO 87.- DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES. - Las habilitaciones del suelo sean: subdivisión o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este documento y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal. Ver Articulo 162

Informe Predial De Regulaciones De Uso Del Suelo – IPRUS,

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.

1. Continúa sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

ARTÍCULO 88.- RETIROS. - Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el IPRUS.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores.

ARTÍCULO 89.- TIPOLOGÍAS DE 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:** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
2. **Pareada:** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
3. **Continua:** Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales. Excepcionalmente se permitirá la ocupación del retiro frontal solo en planta baja.

ARTÍCULO 90.- ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIONES. - Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en este libro y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el IPRUS. Ver Articulo 163 (Informa Predial de Regulación Uso de Suelo).

ARTÍCULO 91.- ALTURA DE EDIFICACIÓN. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos o altura absoluta de la zonificación asignada, según lo especificado en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de 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.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Altura de Edificación en una zona catalogada con bienes Patrimoniales: La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación catalogada como bienes Patrimoniales, corresponde al número de pisos o altura absoluta de la zonificación asignada en una zona catalogada con bienes patrimoniales se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la altura de la fachada dominante.

Se permite la construcción en zonas Patrimoniales de acuerdo a lo establecido en el PUGS en su zonificación. Se recomienda realizar un Plan Parcial en Zonas Patrimoniales para una mejor gestión del Territorio de acuerdo a la normativa del Ministerio de Patrimonio y Cultura

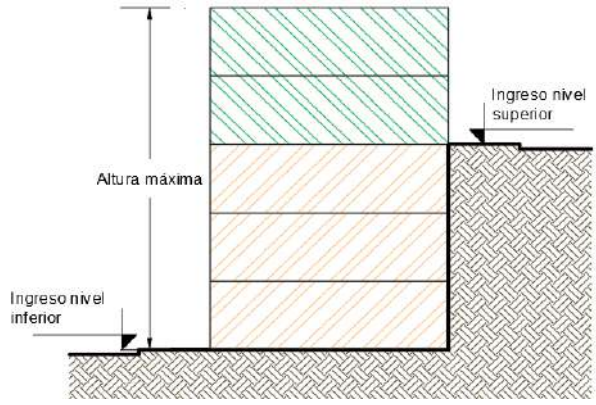
ARTÍCULO 92.- NUMERO DE PISOS: Se entiende por número de pisos a cada de los niveles horizontales de una edificación. Cada nivel podrá tener una altura entre 2,40 y 3,50m. Para el efecto de la edificabilidad por pisos, la altura máxima en metros de cada polígono será el resultado de aplicar el número de pisos permitido por 3,50 m.

Ningún edificio ni elemento constructivo podrá superar la altura en metros establecida para el PIT

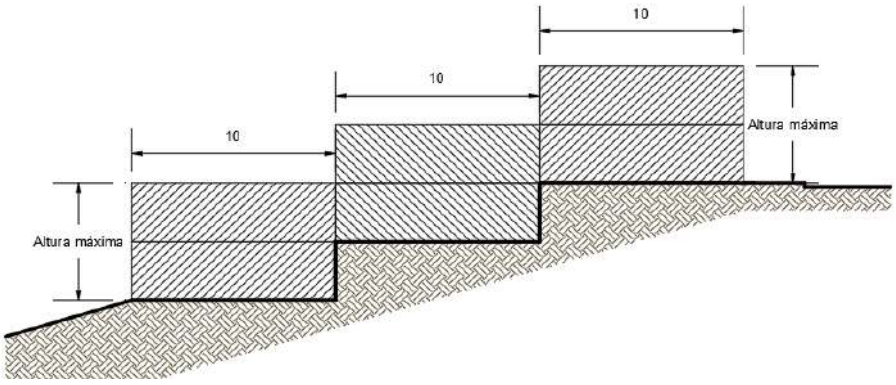
Altura máxima en pisos y metros

Altura	
Nro. Pisos	**Metros**
1	3,5
2	7
3	10,5
4	14
5	17,5
6	21

ARTÍCULO 93.- ALTURA MAXIMA EN TERRENOS CON DESNIVELES Y DOBLE ACCESO. - se considera piso a la construcción que está sobre el nivel del principal acceso a la edificación. En los casos de que el predio disponga de dos accesos con distinto nivel, el piso se contara desde el acceso inferior



ARTÍCULO 94.- ALTURA DE PISOS EN TERRENOS CON PENDIENTES MAYORES A 30%. -En los terrenos con pendiente superior al 30%, cada uno de los pisos serán paralelos a la topografía del suelo, la altura no podrá ser superior a los dos pisos y se realizará de manera escalonada con una longitud máxima de 10 m en dirección de la pendiente.



SUBSUELO: se entiende como subsuelo, a cada uno de los pisos construidos bajo el nivel de acceso de su acceso principal. En todos los polígonos se permitirán hasta dos subsuelos, los mismos que no podrán ocupar áreas de retiros

ARTÍCULO 95.- ALTURA DEL LOCAL. - La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Normas Ecuatoriana de Construcción.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2.10m.

ARTÍCULO 96.- EDIFICACIONES EN BLOQUES. - En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas Ecuatoriana de la Construcción.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial.

ARTÍCULO 97.- INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS O ÍNDICE CREADO. - A través de los Instrumentos de Planificación principales y complementarios podrá disponer del incremento de pisos de la altura establecida siempre y cuando esta disposición sea introducida como parte integrante de la zonificación respectiva. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Construcción y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción. Esta estipulación se creará en Plan Parcial. Ver Articulo 42.- Concesión Onerosa de Derechos.

ARTÍCULO 98.- SUELO CREADO EN EDIFICACIONES EXISTENTES. -Los propietarios de predios de suelo urbano podrán solicitar el incremento de número de pisos si la zonificación así lo permite, para construcciones existentes siempre y cuando cumplan con el lote mínimo para la nueva edificabilidad y cuenten con las respetivas autorizaciones, para este efecto deberán cumplir con las normas técnicas arquitectónicas y de la construcción previstas en esta ordenanza y la legislación nacional.

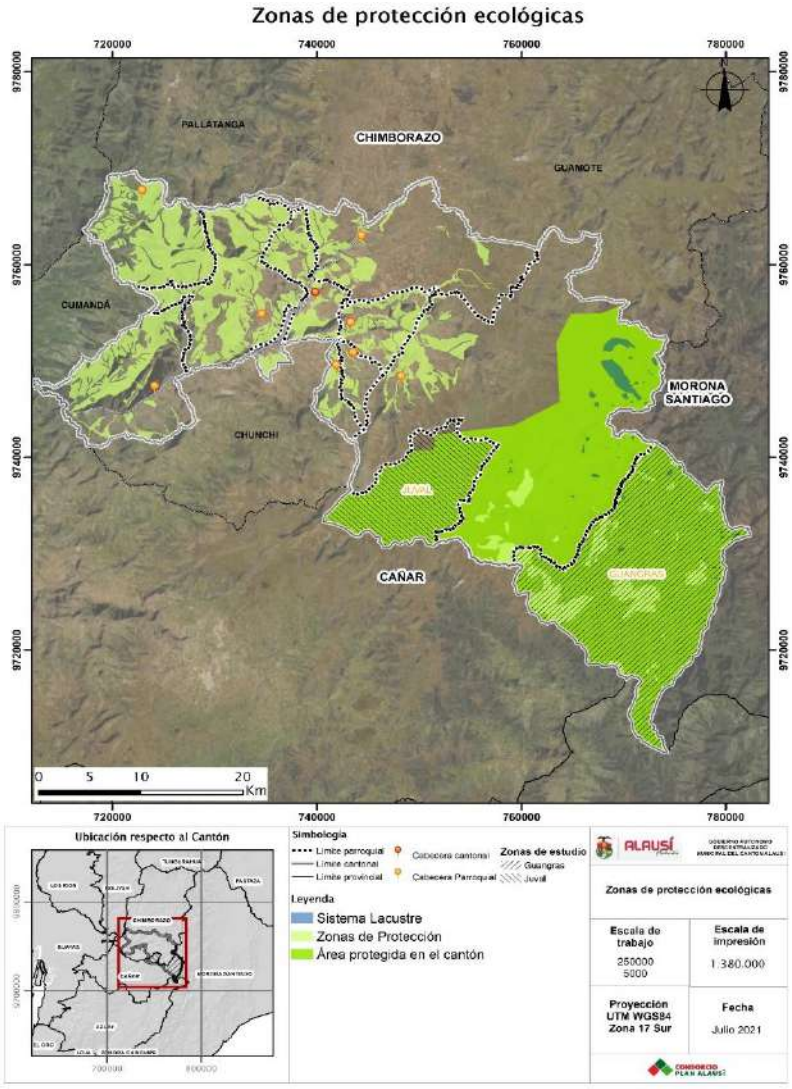
ARTÍCULO 99.- CAPTACIÓN DEL INCREMENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE POR ÍNDICE CREADO. - El Concejo Municipal podrá autorizar mediante ordenanza la venta o transferencia del índice de construcción creado, esta captación podrá ser onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que se técnicamente se defina. Ver Articulo 42.- Concesión Onerosa de Derechos

ARTÍCULO 100.- AUTORIDAD ADMINISTRATIVA RESPONSABLE. - Son órganos responsables del GADMCA para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territrorial encargada de la planificación urbana y la gestión del territorio.

SECCIÓN IV
AFECTACIONES POR PROTECCIÓN

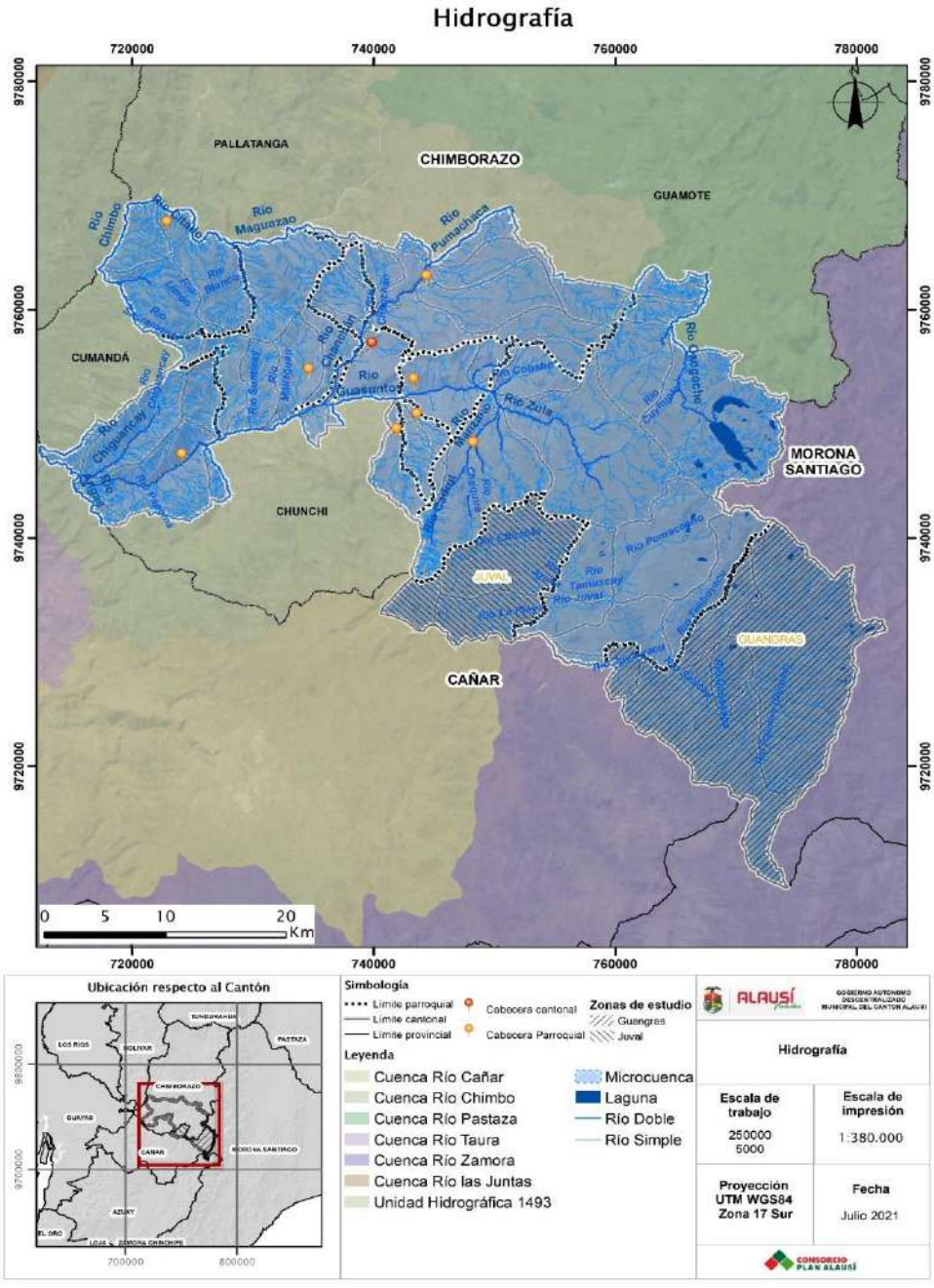
ARTÍCULO 101.- AFECTACIONES POR PROTECCIÓN. - Las afectaciones por protección serán establecidas, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales.

Zonas ecológicas del Cantón	Área (Ha.)
Sistema Lacustre	1.187,27
Zonas de protección	38.741,31
Área protegida en el Cantón	72.726,48
Total Parque Nacional Sangay	486.612,53



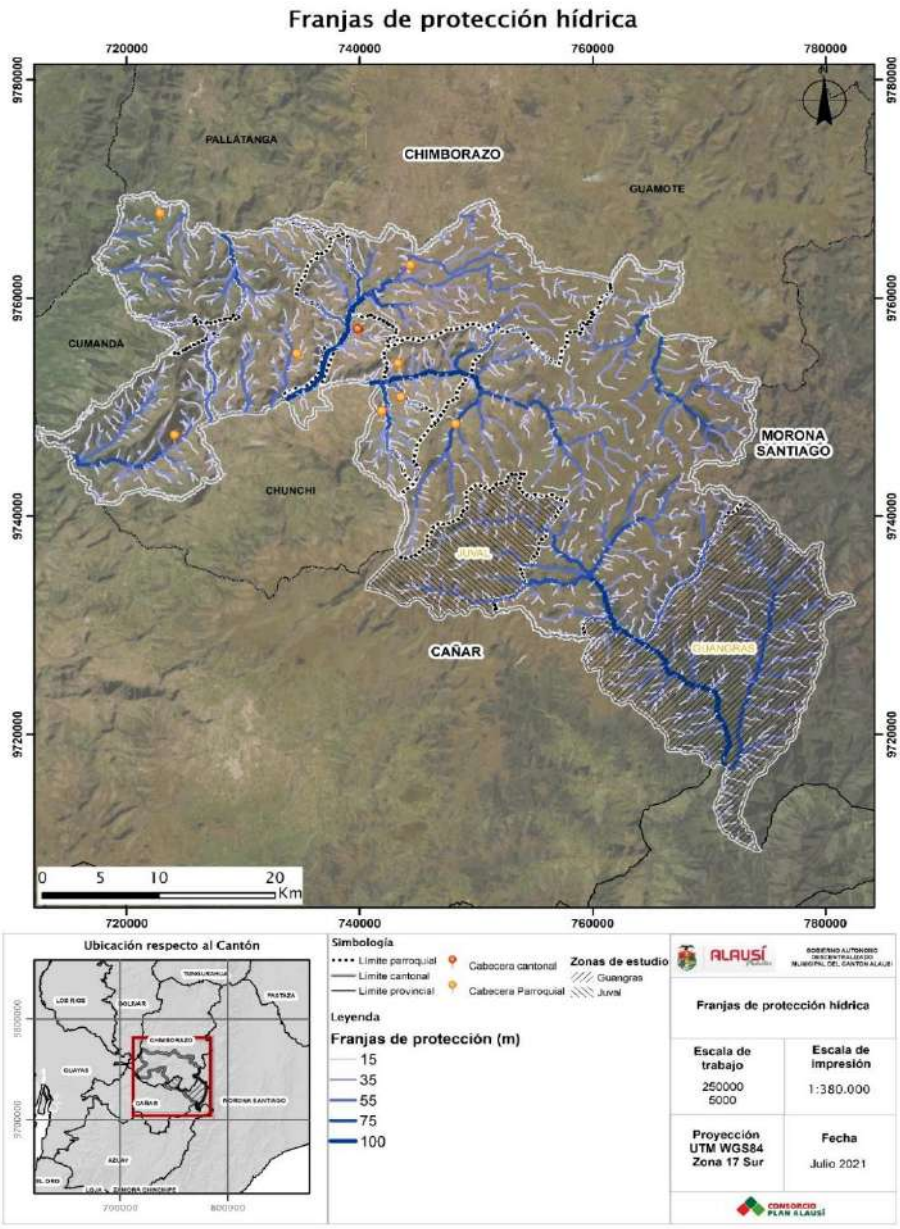
ARTÍCULO 102.- ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA: Corresponden a aquellas áreas que deben conservarse porque proveen un servicio ecosistema esencial para el bienestar humano, que es el de provisión de agua pura para la población. Se delimitan aquellas microcuencas donde existen captaciones de agua, por lo que es esencial conservar estos sitios. Bajo este contexto las zonas protecciones quedan establecidas para los embalses superficiales como lagos y lagunas con una protección de 100 metros.

Las zonas de protección Hídrica corresponden a las áreas de influencia de ríos o arroyos que deben mantenerse en conservación como franjas de protección con el fin de asegurar que no se generen procesos de contaminación del agua, así como evitar posibles riesgos naturales que afecten a la población y/o sistemas productivos en caso de eventos extremos de lluvias.



ARTÍCULO 103.- FRANJAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA EN RÍOS. – Para el cálculo de la franja de protección en ríos se trabajó en base al ancho de cada rio, caudales y máximas crecientes, la faja paralela será medida desde su borde. En estas franjas se prohíbe la construcción y la urbanización. Se permitirán obras como caminerías, senderos y zonas de descanso, durante la inspección de campo correspondiente se verificará el ancho de cada rio y se determinara la franja de protección en base a lo siguiente:

ÁREA RURAL	
ANCHO DE RIO	**MARGEN DE PROTECCIÓN**
Hasta 5 m	8 m
6 - 10 m	10 m
11 – 20 m	15 m
>20 m	20 m
ÁREA URBANA	
Franja de protección	30 m



ARTÍCULO 104.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS. –

Para el cálculo de la franja de protección en quebradas se trabajó en base al MDT (Modelo Digital del Terreno) del cantón Alausí proporcionado por el Instituto Geográfico Militar (IGM) a una escala 1:5000, en la cual se basó de acuerdo a los rangos de pendientes en porcentaje (0 – 100%), la faja paralela será medida desde su borde. En estas franjas se prohíbe la construcción y la urbanización. Se permitirán obras como caminerías, senderos y zonas de descanso, durante la inspección de campo correspondiente se verificará el porcentaje de pendiente en el que se encuentra la quebrada y se determinará la franja de protección en base a lo siguiente:

PENDIENTES (porcentaje)	MARGEN DE PROTECCIÓN
ÁREA RURAL	
0 -45 %	3 m
46 – 80%	5 m
> 80%	10 m
ÁREA URBANA	
Franja de protección	**10 m**

ARTÍCULO 105.- ÁREAS DE AFECTACIÓN ESPECIAL (PE). Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, entre otros.

AREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL	AREA DE PROTECCIÓN
Liena de Alta Tension (69)	Desde el eje 8m
Liena de Alta Tension (138)	Desde el eje 10m
Liena de Alta Tension (230)	Desde el eje 15m
Liena de Alta Tension (500)	Desde el eje 30m
Acueducto	Desde el eje 10m
Oleoducto	Desde el eje 15m
Poliducto	Desde el eje 15m
Canales de Riego	Desde el borde 1.5m
Líneas de Conducción, Transmisión y redes de agua en servidumbres de paso	3m desde el eje del colector
Taludes/laderas	-30% = 0m 30% - 50% = 15m >50% = 20m

ARTÍCULO 106.- FAJA DE PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN. - La imposición de servidumbre sobre los predios en los cuales se construirán las variantes de la línea de transmisión, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley para la Constitución de Gravámenes y Derechos Tendientes a Obras de Electrificación, siguiendo las normas técnicas establecidas para líneas de transmisión de 138kv, cuyos parámetros principales son los siguientes:

1. La servidumbre comprenderá una franja de 20 m de ancho, 10 m a cada lado del eje; solamente en la franja central de 5 m, esto es 2.5 m a cada lado del eje de la línea, se autorizará el desbroce y corte total de la vegetación, en los 15 m restantes se permitirán cultivos de hasta 4 m de altura. - La distancia del punto más bajo de la línea hasta el punto más alto de la vegetación será como mínimo 4.0 m, mientras que la distancia mínima entre el conductor y el suelo, dentro de la franja de servidumbre, será de 8.0 m.

2. Las construcciones de viviendas u otro tipo de edificaciones que se realicen en zonas rurales por las que atraviese la Línea de Transmisión, deberán mantener una separación mínima de 7.0m, en sentido horizontal al conductor más cercano hacia cualquier punto accesible o no accesible de la edificación.
3. No se permitirá ningún tipo de construcción y/o vivienda dentro de la franja de servidumbre, si existiera alguna, esta deberá ser reubicada.

En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos, muros de conteniendo según el estudio correspondiente protección vegetativa.

Los prestadores de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

Las zonas de protección estarán expresamente y exclusivamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural;

Se prohíben las obras, procesos extractivos, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente.

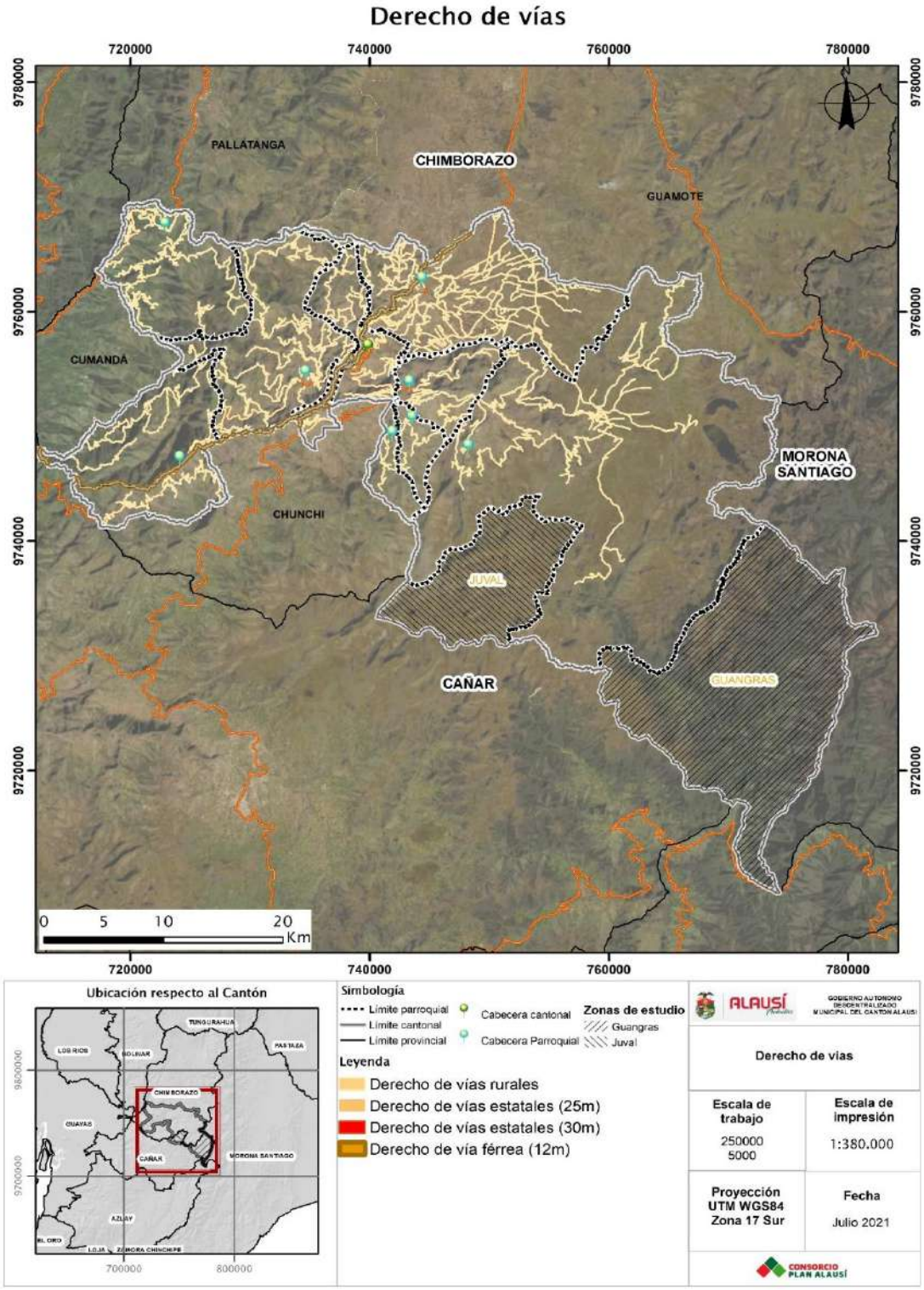
ARTÍCULO 107.- ÁREAS DE AFECTACIÓN POR VÍAS. - Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. Estas afectaciones serán fijadas por el ministerio rector de la política vial nacional.

DERECHO DE VÍA. – Es la afectación producida por vías, oleoducto y redes de alta tensión. Para las vías estatales se aplicará un retiro desde el eje de 25m para el cerramiento y 30m para la construcción de edificaciones. El cantón está atravesado también por la infraestructura Ferroviaria, para lo que se propone un derecho de vía de 12m a cada lado de su eje. En el caso de las vías rurales se respetarán los retiros para construcción establecidos en la siguiente tabla, derecho que aplicará en los casos que el ente rector (GAD Provincial) no haya emitido la normativa correspondiente.

Parroquia	Propuesta GAD	Propuesta Organizaciones
Alausí	3 m	
Achupallas	3 m	0 m (USIZA)
Guasuntos	3 m	
Huigra	3 m	
Multitud	3 m	
Pistishi	3 m	
Pumallacta	3 m	

Sevilla	3 m	
Sibambe	3 m	
Tixan	3 m	

ARTÍCULO 108.- OLEODUCTOS. - Área de protección: desde el eje 15.00 metros a cada lado del eje.



SECCIÓN V
APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 109.- ASIGNACIÓN TRATAMIENTOS Y NORMAS DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO A LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. -La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

1. La asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
2. En las áreas del urbano que posean manzanas estructuradas por vías, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
3. En las áreas urbano que estén determinadas como ejes estructurantes cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje estructurante en un 50% del área del lote y el 50% restante a la zonificación correspondiente al polígono de planificación en el cual se encuentra localizado siempre y cuando cumplan con el lote mínimo de la zonificación.
4. En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.
5. En predios con uso equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan especial.

SECCIÓN VI
ZONIFICACIÓN NORMATIVA

La zonificación tiene por objeto regular y normar el territorio cantonal con el planeamiento, en un sentido amplio, indica la división de un área geográfica en sectores homogéneos conforme los criterios de singularidad y morfología se le asigna normativa y aprovechamiento de suelo específico con un propósito de regular sus usos, la densidad de población, el tamaño de los lotes, etc. Por medio de Polígonos Urbanos y Rurales, se presenta la normativa con su ficha técnica.

Las fichas técnicas de zonificación normativa de cada polígono de intervención se encuentran en el Atlas cartográfico actualizado.

CAPÍTULO IV
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

ARTÍCULO 110.- LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. - Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

1. Planes maestros sectoriales;
2. Planes parciales; y,
3. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa urbanística, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (Sección Segunda. -Planes urbanísticos complementarios)

ARTÍCULO 111.- PLANES MAESTROS SECTORIALES. - Tienen como objetivo 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, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

Las iniciativas para la elaboración de estos planes deberán ser motivada por parte de la administración municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

ARTÍCULO 112.- INCORPORACIÓN DE PLANES MAESTROS SECTORIALES. - La incorporación de Planes Maestros Sectoriales se lo realizara por medio de un Informe técnico Motivado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, de acuerdo a las determinaciones de propuesta y modelo de gestión del plan de desarrollo y ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Alausí.

ARTÍCULO 113.- CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES MAESTROS SECTORIALES. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
2. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
3. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
4. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

ARTÍCULO 114.- PLANES PARCIALES. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la

determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorial izan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especial- mente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.
5. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Los mapas de planes parciales del cantón Alausí se encuentran en el Atlas cartográfico actualizado.

ARTÍCULO 115.- CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES PARCIALES. – El contenido mínimo de los Planes Parciales son:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
2. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
3. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
4. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
5. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
6. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
7. Mecanismos de gestión del suelo;
8. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,

9. Conclusiones y Anexos.

ARTÍCULO 116.- DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES. - Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

Diagnóstico de las Condiciones Actuales. - este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:

1. La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
2. Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
3. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
4. Estructura Predial.
5. Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
6. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
7. Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

*Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística. -*En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

1. Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
2. Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
3. Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

Instrumentos de Gestión del Suelo. -Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).

2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
3. Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
4. Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
5. Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

Mecanismos de Financiamiento. - Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

ARTÍCULO 117.- PLANES PARCIALES PARA LA GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL. - Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión.

ARTÍCULO 118.- ALCANCE DEL PLAN PARCIAL. - En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido de Ley Orgánica de Ordenamiento Uso y Gestión del Suelo.

ARTÍCULO 119.- OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL. - Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación.

Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

ARTÍCULO 120.- INICIATIVA DEL PLAN PARCIAL. - Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

ARTÍCULO 121.- OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. – El GADMCA podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características

territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en esta Ordenanza, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales.

ARTÍCULO 122.- APROBACIÓN DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana. La instancia técnica municipal o metropolitana de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación.

La instancia técnica municipal o metropolitana de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del GADMCA

ARTÍCULO 123.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el Consejo Municipal, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

ARTÍCULO 124.- VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GADMCA en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

1. Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
2. Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
3. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
4. Por solicitud del Consejo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

ARTÍCULO 125.- REGISTRO DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. – El GADMCA almacenará el repositorio de los Planes

Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

ARTÍCULO 126.- CARÁCTER NO INDEMNIZABLE. El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

1. Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

ARTÍCULO 127.- PLANES COMUNITARIOS ESPECIALES Serán utilizados con el fin de establecer la normativa de fraccionamiento dentro de las áreas consolidadas de las comunidades rurales, bajo las siguientes determinaciones:

a. **Condiciones para delimitación:** La delimitación se determinará a partir de las características de consolidación que presente la comunidad:
   - **i.** Comunidad de crecimiento lineal a lo largo de una vía: a partir de la determinación del área consolidada se establece una expansión desde el eje de la vía hasta 150m del área consolidada.
   - **ii.** Comunidad de crecimiento radial o concéntrico: a partir de la determinación del área consolidada, se establece una expansión de máximo 100m desde el área consolidada.

b. Condiciones para fraccionamiento: Para el caso de planes comunitarios especiales el fraccionamiento que se permitirá dentro del área consolidada y delimitada mediante un plan comunitario especial, los lotes oscilarán entre 100m2 y 500m2 con frente mínimo de 8m a 20m, en base al siguiente cuadro:

Lote Mínimo	Frente	Edificabilidad Básica	R Front	R Lat	R Post	Implantación	COS PB%	COS T %
100	8	2	3	0	3	Continua		
144	9	2	5	0	3	Continua		
200	10	2	5	0	3	Continua		
300	12	2	5	3	3	Pareada		
500	15	2	5	3	3	Aislada		

Determinantes adicionales:
1. Lotes de 100 m2 aplica solo para beneficiarios de programas de vivienda del Gobierno Central, el peticionario deberá presentar un documento que certifique/acredite que son beneficiarios del programa o proyecto, respetando la normativa legal vigente, y partición hereditaria.
2. Los retiros para la implantación de construcciones estarán sujetas a las actas de acuerdo establecidas en cada comunidad. De no existir acta/propuesta, se respetará un retiro mínimo de 5 m, salvo en los casos en que exista normativa específica de retiro por derecho de vía o franja de protección emitida por la entidad competente o normativa superior.
3. En comunidades donde predomine la ocupación a línea de fábrica (continua sin retiro) se respetará la ocupación existente en el lugar.

ARTÍCULO 128.- PROCEDIMIENTO PARA LOS PLANES COMUNITARIOS ESPECIALES. - Podrán ser realizados por iniciativa pública o por iniciativa privada conforme a la ley. Por iniciativa privada se deberán presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Alcalde, suscrita por la directiva de la comunidad, solicitando la revisión y aprobación del plan comunitario especial.
2. Documentación que acredite que la comunidad se encuentra legalmente conformada.
3. Acta o resolución de la asamblea general de la comunidad.
4. Memoria técnica del plan comunitario especial que contenga:
    a. Diagnóstico de las condiciones actuales y características del área de actuación: estructura actual, condiciones físicas, ambientales y de riesgos y sistemas públicos de soporte.
    b. Propuesta de delimitación, características, estructura o condiciones físicas, ambientales y de riesgos del área del plan, en físico y en digital.
    c. Normativa de aprovechamiento de suelo para fraccionamiento y edificación.
    d. 3 Juegos Planos de la delimitación del plan comunitario especial (.shp (Shapefile) o .dwg (CAD)).

Por iniciativa pública, el GADMCA establecerá la necesidad para la creación de un plan comunitario especial en un sector determinado, conforme a las necesidades que se presenten.

ARTÍCULO 129.- APROBACIÓN DE LOS PLANES COMUNITARIOS ESPECIALES. - Los planes comunitarios especiales deberán aprobarse por el Concejo Municipal, previo a informe favorable de las direcciones que correspondan del GADMCA.

TITULO III
PROTOCOLO PARA DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y POLÍGONOS DE SENSIBILIDAD ARQUEOLÓGICA.

CAPÍTULO I
OBJETIVO Y ÁMBITO

ARTÍCULO 130.- OBJETIVO. - El objetivo del presente instrumento es establecer los parámetros técnicos para la delimitación de polígonos de protección arqueológica con el fin de promover una adecuada gestión integral de este patrimonio, como precautelar, salvaguardar la gestión del patrimonio arqueológico del Ecuador, sea este de propiedad pública o privada. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 2.- RESOLUCIÓN No. 038-DE-INPC-2021(Instituto Nacional De Patrimonio Cultural)

ARTÍCULO 131.- ÁMBITO.- El contenido de este instrumento se aplicará de forma general en los procesos de delimitación de polígonos de protección y polígonos de sensibilidad arqueológica; y rige para las entidades del Sistema Nacional de Cultura, Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen

Especial, instituciones de Educación Superior con programas de arqueología, profesionales en arqueología y otros que realicen delimitación arqueológica, de acuerdo a la Ley Orgánica de Cultura, su Reglamento General y las Normas vigentes.

CAPÍTULO II
DE LAS DELIMITACIONES

ARTÍCULO 132.- Las delimitaciones deberán incluir el levantamiento de información geoespacial vigente y se articularán con los instrumentos de planificación y gestión territorial de los distintos niveles de Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial

ARTÍCULO 133.- La delimitación de polígonos de protección patrimonial en sitios arqueológicos podrá ser ejecutada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, instituciones de Educación Superior que cuenten con profesionales en arqueología e investigadores de un proyecto arqueológico autorizado.

ARTÍCULO 134.- CRITERIOS DE VALORACIÓN. - Los criterios de valoración para definir polígonos de protección serán los siguientes:

a) Valor histórico. - Identifica el valor del área a delimitar según las características de los contextos y bienes muebles o inmuebles que en ella se encuentran y que acreditan al espacio, objeto de la delimitación, como producto de la dinámica social, económica, cultural, conductual, ritual y tecnológica de las sociedades humanas pretéritas. Se deberán tomar en cuenta, además, los indiciadores cronológicos que determinan el período de tiempo en el cual habitaron dichas sociedades.

b) Valor cultural y simbólico. - Representa la importancia de los vestigios arqueológicos que se encuentran en un espacio físico, en la construcción de significados, imaginarios, identidades y cosmovisiones dentro de uno o varios grupos socioculturales. Este valor pudo adquirirse en un momento histórico particular o construirse a lo largo del tiempo y mantenerse vigente hasta la actualidad.

c) Valor científico. - Define la potencialidad para el desarrollo del conocimiento en el área a delimitarse, como un eje fundamental para su valoración. Se reconoce el valor de los vestigios arqueológicos en el espacio por la información que brindan sobre condiciones ecológicas pretéritas y prácticas sociales, económicas, tecnológicas, rituales, domésticas, entre otras, de las sociedades que habitaron en el Ecuador.

ARTÍCULO 135.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. - La delimitación se realizará en sitios arqueológicos que, por los bienes que contengan en su interior tales como: monumentalidad, relevancia o particularidad científica y cultural, deban resguardarse y preservarse bajo un régimen especial de protección. A través de los diferentes instrumentos legales que se puedan derivar de esta delimitación se buscará proteger no solo los bienes patrimoniales sino también el entorno paisajístico en el que se encuentran asentados, promoviendo su conservación y gestión mediante un uso controlado del suelo y la restricción de las actividades que se puedan desarrollar en estos espacios.

ARTÍCULO 136.- ETAPAS DE LA DELIMITACIÓN. - Las etapas de la delimitación serán las siguientes:

a) Diagnóstico. **-** Es el procedimiento mediante el cual se recupera información básica del patrimonio arqueológico presente en un espacio geográfico para establecer una línea base referencial de información y, con base en ésta, planificar y priorizar los bienes a ser protegidos y gestionados, conforme a los requerimientos de las entidades autorizadas para ejecutar delimitaciones.

b) Inventario del sitio: realizar la ficha de inventario del sitio donde se colocarán las coordenadas de los límites del asentamiento. Es importante que los sitios arqueológicos deberán primero subirse al Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador.

c) Levantamiento de información geoespacial. - El levantamiento de información geoespacial relevante para la protección del sitio, bien o conjunto de bienes arqueológicos en campo, se realizará de acuerdo con los lineamientos técnicos especificados en este protocolo. El objetivo de esta etapa será el registro y generación de una base datos arqueológicos, georeferenciada, utilizando diferentes tipos de sensores remotos y de teledetección, que permitan generar datos de gran precisión y calidad para obtener la cartografía de la ubicación del sitio, bien o conjunto de bienes arqueológicos previamente seleccionados.

d) Análisis geoespacial. - Es el procedimiento mediante el cual se manipulan, procesan, cruzan y analizan los datos espaciales, tanto recuperados en campo como aquellos disponibles en otras geodatabases, aplicando técnicas y herramientas de análisis espacial, para producir conocimiento sobre los procesos que ocurren en el espacio determinado, con la finalidad de tener una mejor comprensión del mismo.

En este caso, se busca obtener información espacial completa que permita lograr una mejor delimitación, atendiendo a multiplicidad de criterios -biofísicos, sociales, económicos, culturales, políticos- que se encuentran en estrecha relación con el patrimonio arqueológico que se desea proteger.

El análisis espacial tiene la capacidad de representar las características, dinámicas y comportamientos de diversas variables que confluyen en un espacio determinado, sean estas variables físicas, sociales, culturales, económicas, políticas y/o ambientales, definiendo los elementos que las conforman y la manera cómo éstos actúan y se relacionan entre sí; lo que permite transformar datos cualitativos y cuantitativos en información de utilidad para realizar una delimitación más óptima y real del patrimonio arqueológico y que sirva de apoyo en la toma de decisiones, la formulación de propuestas y la generación de estrategias que favorezcan a la gestión del entorno espacial y social estudiado.

e) Definición de zonificación. - A partir del análisis espacial ejecutado en la fase anterior, se establecerán zonas con distintos niveles de restricción y protección. Cada una de las zonas, precisa pautas de manejo acordes a las necesidades del sitio, bien o conjuntos de bienes arqueológicos y de la población que los resguarda.

En este tipo de delimitaciones se reconocerán las siguientes zonas a definirse, mediante la creación de polígonos:

1. Zona 1 o Núcleo (Bien o conjunto de bienes patrimoniales arqueológicos): Corresponde al área ocupada por el bien o conjunto de bienes

patrimoniales arqueológicos y un entorno definido de protección total y restricción máxima a las actividades antrópicas. Para ello se establecerá un polígono que contemple, tres metros de distancia desde la base del elemento arqueológico. Es importante considerar el entorno que rodea a cada bien o conjunto de bienes patrimoniales arqueológicos, como: formación geológica-geomorfológica, jurisdicción, ubicación, zonificación urbana o rural, presencia de caminos u obras de infraestructura asociada, entre otros; lo que incidirá en la delimitación con límites naturales y culturales, medida estimada según el resultado del análisis geoespacial y el correspondiente criterio de los técnicos.

2. Zona 2 o Área de Influencia o Amortiguamiento: Concierne a una zona de restricción y protección media que permitirá la preservación del entorno paisajístico y de los contextos asociados con el bien o conjunto de bienes arqueológicos. Esta área consiste en definir un polígono equidistante a la Zona 1 que, dependiendo de las particularidades de cada caso y del análisis geoespacial previo, podrá tener una distancia mínima de veinte metros, desde el polígono que corresponda a la zona 1. El área máxima dependerá del criterio técnico respectivo, las características del bien a proteger y las particularidades del área en donde se lleve a cabo la delimitación.

f) Definición de usos de suelo. - Cada zona delimitada deberá incluir una propuesta de uso de suelo, misma que servirá como referencia para la protección y correcta gestión del sitio, bien o conjunto de bienes. Para la Zona 1 y Zona 2 se definirán usos de suelo según las cuatro categorías referenciales, establecidas en la legislación pertinente:

1. Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal.
3. Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una zona determinada. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Aunque los usos se establecerán conforme a las particularidades de cada delimitación se podrán, según la zona, considerar las siguientes referencias:

1. *Zona 1 o Núcleo (Bien o conjunto de bienes patrimoniales arqueológicos)*
Uso principal: Trabajos de investigación arqueológica y, en general, de índole científica que no impliquen la destrucción, deterioro, afectación y/o uso indebido del sitio, bien o conjunto de bienes arqueológicos que se propone proteger. Además, se admiten proyectos de conservación y/o puesta en valor del patrimonio arqueológico. Toda intervención que se pretenda desarrollar en esta área deberá contar previamente con la

autorización del INPC y cumplir con las normas científico-patrimoniales exigidas por las entidades competentes.
Uso complementario: Tareas de acondicionamiento ambiental, ecológico, paisajístico, y/o de puesta en valor del patrimonio arqueológico, que no impliquen deterioro, afectación y/o uso indebido del sitio, bien o conjunto de bienes arqueológicos que se propone proteger. Toda intervención que se pretenda desarrollar en esta área, deberá contar previamente con la autorización del INPC y cumplir con las normas científico-patrimoniales exigidas por la entidad competente.

Uso restringido: Reforestación controlada; pastoreo controlado, no intensivo, dando prioridad a los animales nativos de la zona. Desarrollo de actividades pedagógicas y turísticas sostenibles, con relación al patrimonio cultural y natural, siempre y cuando no impliquen deterioro, afectación y/o uso indebido del sitio, bien o conjunto de bienes arqueológicos que se propone proteger. Toda intervención que se pretenda desarrollar en esta área deberá contar previamente con la autorización del INPC y cumplir con las normas científico-patrimoniales exigidas por la entidad competente.

Uso prohibido: Todo tipo de obra de infraestructura, servicios, remoción de suelos y/o modificación en el terreno, incluidas las edificaciones, aperturas de vías, explotación minera y de materiales pétreos, arborización o deforestación indiscriminada e invasiva (que no contengan estudios de impacto previos), usos industriales, comerciales y de implementación de equipamientos, excavaciones sin autorización previa del INPC, acciones de “huaqueo” o expolio ilegal

del patrimonio y/o cualquier otra actividad que contravenga las leyes vigentes.

2. Zona 2 o Área de Influencia o Amortiguamiento:

Uso principal: Trabajos de investigación arqueológica y, en general, de índole científica que no impliquen destrucción, deterioro, afectación y/o uso indebido del sitio, bien o conjunto de bienes arqueológicos que se propone proteger. Implementación de proyectos de conservación y/o puesta en valor del patrimonio cultural y natural del Ecuador. Acondicionamiento ambiental, ecológico, paisajístico, y/o de puesta en valor patrimonial. Toda intervención que se pretenda desarrollar en esta área deberá contar previamente con la autorización del INPC, de acuerdo con lo establecido por Ley, y cumplir con las normas científicopatrimoniales exigidas por la entidad competente.

Uso complementario: Desarrollo de actividades pedagógicas, turísticas y recreativas sostenibles, con relación al patrimonio cultural y natural, siempre y cuando, no impliquen deterioro, afectación y/o uso indebido del sitio, bien o conjunto de bienes arqueológicos que se propone proteger. Reforestación controlada con especies nativas. Pastoreo controlado, no

intensivo, dando prioridad a los animales nativos de la zona. Toda intervención que se pretenda desarrollar en esta área deberá contar previamente con la autorización del INPC y cumplir con las normas científico-patrimoniales exigidas por la entidad competente

Uso restringido: Desarrollo controlado de construcciones livianas, de hasta 2 pisos de altura, construcciones con características autóctonas, obras civiles (sociales y/o comunitarias) y obras de infraestructura para servicios básicos, que no impliquen deterioro, afectación o destrucción del sitio arqueológico y su entorno visual-paisajístico, siempre y cuando se realicen previamente investigaciones para la mitigación del impacto de la obra sobre el patrimonio arqueológico, conforme a los requerimientos de Ley. Toda intervención que se pretenda desarrollar en esta área deberá contar previamente con la autorización del INPC y cumplir con las normas científico-patrimoniales exigidas por la entidad competente.

Uso prohibido: Construcción de edificaciones de carácter industrial, comercial y de implementación de equipamiento, cualquier tipo de explotación minera y explotación de materiales pétreos, arborización o deforestación indiscriminada e invasiva que pueda afectar o destruir la integridad total o parcial del sitio. Excavaciones arqueológicas sin autorización previa del INPC, acciones de “huaqueo” o expolio ilegal de bienes patrimoniales y cualquier otra actividad que contravenga la legislación vigente.

g) Áreas adyacentes. - Fuera de las zonas 1 y 2 se pueden realizar todo tipo de actividades relacionadas con construcciones de museos, salas de exposición, baterías sanitarias, o todo tipo de obras de infraestructura que no afecte al sitio.

h) Elaboración del expediente técnico de delimitación. - El personal encargado del levantamiento de la información para la delimitación de polígonos de protección arqueológica deberá elaborar un expediente que conste de:

1. Informe de delimitación: Se realizará un documento en donde se incluya información pertinente respecto a todo el proceso ejecutado para llevar a cabo la delimitación. El informe deberá entregarse en formato físico y digital (CD o Memoria Flash) y contener, como mínimo, los siguientes apartados:
    1. Título
    1.1. Autoría
    1.2. Revisión, correcciones y aprobación
2. Introducción
3. Marco legal
4. Antecedentes
    4.1 Antecedentes arqueológicos
5. Procesos de perturbación y análisis legal del tipo de afectación (cuando exista el caso).
6. Descripción y valoración histórica, simbólica y científica.
7. Estado de conservación e integridad del bien o conjunto de bienes.
8. Caracterización geográfica

8.1. Localización geográfica y político-administrativa
8.2. Descripción físico-ambiental
8.3. Descripción histórica y sociocultural
9. Análisis geoespacial
10. Delimitación de los polígonos de protección patrimonial
10.1. Metodología empleada en el levantamiento topográfico
10.3. Cartografía generada
10.4. Cuadros de coordenadas geográficas
10.5. Propuesta de zonificación y uso del suelo
11. Conclusiones
12. Recomendaciones
13. Bibliografía
14. Anexos

2. Fichas de inventario del sitio y/o los bienes arqueológicos objeto de la delimitación, en las herramientas de registro e inventario proporcionadas por el INPC.

3. Archivo digital: Junto con el informe en formato digital se creará una carpeta en donde consten las láminas generales y los mapas finales tanto en formato tipo PDF y JPG, como en formato tipo .shp (Shapefile) o .dwg (CAD editable).

4. Borrador de propuesta de Acuerdo Ministerial: Según los formatos establecidos por la Sede Matriz del INPC se entregará, en formato físico y digital una propuesta de Acuerdo Ministerial para la delimitación de los polígonos de protección arqueológica.

5. Otros documentos pertinentes: De existir, se deberán incluir, en formato físico o digital: expediente administrativo para la delimitación del polígono de protección patrimonial; los informes de afectación, deterioro o destrucción del sitio o bien arqueológico; informes de riesgos; proyectos de conservación y/o puesta en valor dentro del área de influencia directa; cualquier otra información relevante para la gestión del polígono delimitado.

i) Entrega del expediente técnico de delimitación. - El expediente técnico se entregará a la Dirección de Áreas Arqueológicas, Paleontológicas y Patrimonio Subacuático en la Sede Matriz del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, mediante un documento formal en donde se enumeren todos los archivos generados, para su revisión. La DAAPPS, podrá solicitar nuevos documentos de considerarse necesario.

j) Revisión del expediente técnico. - Una vez recibido el expediente, la DAAPPS enviará una copia del mismo al Área de Geomática del INPC, para proceder con la revisión de los archivos enviados, en el ámbito de su competencia.

De requerirse más información o la reformulación de los documentos, el Director de Áreas Arqueológicas, Paleontológicas y Patrimonio Subacuático solicitará tal información mediante un requerimiento formal, con las debidas instrucciones.

En caso de considerarse que la propuesta de delimitación cumple con todos los parámetros técnicos, el director de la DAAPPS emitirá la evaluación técnica correspondiente y recomendará el envío de la documentación al ente rector de la

Cultura y el Patrimonio para la aprobación de la delimitación. k) Solicitud de aprobación de la delimitación.

- La Dirección Ejecutiva del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural enviará el expediente técnico de la Delimitación al ente rector de la Cultura y el Patrimonio para su aprobación. l) Aprobación de la delimitación y emisión del respectivo Acuerdo Ministerial.

- De considerarse pertinente, el ente rector de la Cultura y el Patrimonio aprobará la propuesta de Delimitación y emitirá el Acuerdo Ministerial respectivo, con base en el borrador de Acuerdo enviado por el INPC. Una vez emitido el Acuerdo, se enviará una copia del Informe de Delimitación y del Acuerdo Ministerial al Gobierno Autónomo Descentralizado o de Régimen Especial correspondiente, para que incorpore esta información en sus herramientas y planes de gestión y ordenamiento territorial. El INPC otorgará asesoría técnica al GADMCA para la gestión y conservación del sitio o bien arqueológico delimitado en caso de solicitarse.

CAPÍTULO IV
INFORMACIÓN GEOESPACIAL

ARTÍCULO 137.- La generación de información geoespacial, en el marco de las delimitaciones de polígonos de protección arqueológica, deberá ajustarse a las siguientes especificaciones técnicas:

a) Sistema de Referencia. - Los datos deberán ser presentados conforme a los siguientes requisitos:

1. Datum Geográfico: WGS 84 (World Geodesic System 84).

2. Sistema de Coordenadas: Planas.

3. Proyección geográfica para coordenadas planas: UTM (Universal Transverse Mercator).

4. Zonas UTM: La información geoespacial se registrará en la zona correspondiente al espacio geográfico donde se encuentra el bien (Zona 15, 16, 17 y 18, Norte y sur). Para el tratamiento de la información y elaboración de cartografía y demás productos se deberán transformar los datos y presentarse en la Zona 17, hemisferio sur

5. Coordenadas: Los valores deberán encontrarse entre los siguientes rangos de valores:

I. Para Ecuador Continental (Todas las provincias, excepto Galápagos):

1	≥	Y	≤	221370	**ZONA 17**
489000	≥	X	≤	833763	**NORTE**
1	≥	Y	≤	221370	**ZONA 18**
166033	≥	X	≤	480000	**NORTE**
9336762	≥	Y	≤	9999999	**ZONA 17 SUR**
489290	≥	X	≤	833960	
9336734	≥	Y	≤	9999999	**ZONA 18 SUR**
167853	≥	X	≤	479827	

II. Para Ecuador Insular (Galápagos):

1	≥	Y	≤	221368	**ZONA 15 NORTE**
609273	≥	X	≤	833966	
1	≥	Y	≤	221369	**ZONA 16 NORTE**
166033	≥	X	≤	277547	
9778903	≥	Y	≤	9999999	

609205	≥	X	≤	833966	**ZONA 15 SUR**
9778631	≥	Y	≤	9999999	**ZONA 16 SUR**
166236	≥	X	≤	277547	

6. Datum Vertical: Metros en referencia al nivel medio del mar.

b) Georreferencia. - La georreferenciación se utilizará GPS diferencial de alta precisión, para determinar las bases o puntos de partida. También se podrá utilizar estación total o cualquier equipo de medición de precisión para el levantamiento topográfico y delimitación del polígono. Además, se podrá complementar la información levantada con el uso de drones, LIDAR, y otros tipos de técnicas de sensores remotos y de teledetección.

c) Precisión planimétrica y altimétrica. - La precisión a alcanzar en el punto de control para el cierre de poligonal será de 0,01m.

d) Área. - El área total del levantamiento topográfico de los polígonos será la que el arqueólogo responsable de la delimitación determine, conjuntamente, con el técnico geomático con base en los criterios establecidos en este instrumento. e) Sistematización de la información. - Los datos de campo serán procesados en los diferentes Softwares (Sistemas de Información Geográfica o AutoCAD) para generar los análisis espaciales respectivos. La información deberá ser presentada en formato tipo .shp (Shapefile) o .dwg (CAD).

ARTÍCULO 138.- La cartografía producida durante el proceso de delimitación deberá ajustarse a las siguientes especificaciones técnicas:

f) En general, toda la cartografía generada deberá presentar:

1. Título. - Es la palabra o frase corta con la que se da a conocer el nombre o asunto al que se refiere el mapa.

2. Sistema de Coordenadas. - Es el conjunto de valores que permitirá al usuario definir la posición de cualquier elemento sobre el espacio.

3. Membrete. - Constituye información precisa que da cuenta sobre aspectos como: número de mapa, fecha de levantamiento de la información, temática del mapa, autor/es, fuente de la información, escala, proyección, datum, zona, formato del mapa, entre otros. El INPC utilizará el siguiente formato:

INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL				
MAPA N.- 1	**FECHA:** 08/ENE/2020	**TEMA:** INSPECCIÓN TURUBAMBA BAJO		
ELABORADO POR: DIRECCION DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN - GEOMATICA		**FUENTE:** TEMATICA: INPC FOTO: GOOGLE EARTH		
ESCALA: 1:1.000	**DATUM:** WGS 84	**PROYECCION:** UTM	**ZONA:** 17S	**IMPRESION:** A3

4. Escala. - Es el cociente entre las distancias medidas sobre el mapa y las correspondientes en el terreno. Es decir, aquello que indica que el mapa es una representación aproximada de la realidad y señala el número de veces que se ha reducido de tamaño la superficie real. Se deberá especificar la escala utilizada en todos los productos visuales elaborados para la delimitación. La escala podrá expresarse de forma numérica, es decir mediante una fracción que indica la proporción entre la distancia entre dos lugares señalados en un mapa y su correspondiente en el terreno, o gráfica, en la cartografía.

5. Leyenda. - Información temática de la que se trata el mapa.

6. Simbología. - Permite la interpretación y comprensión de los elementos de un mapa. Se elabora siguiendo un curso adecuado de colores y formas para no causar confusión en el receptor de la información. La simbología para mapas base, deberá estar alineada al Catálogo de Objetos del Instituto Geográfico Militar (IGM), considerando, además, el siguiente orden y tipología interna del INPC:

SIMBOLOGÍA								
TEMA	**COMBINACIÓN CMYK**				**VECTOR**	**TIPO DE LÍNEA (librería ArcGIS)**	**TAMAÑO/GROSOR**	**SÍMBOLO**
	C	**M**	**Y**	**K**				
I. Zona urbana	0	0	0	49	Polígono	Continuo / Sólido	0,4	
II. Centros poblados	0	0	0	100	Punto	ESRI default marker / Unicode 33	8	
III. Red vial								
i. Vías Primer Orden	0	100	100	0	Línea	Continuo	2	

ii. Vías Segundo Orden	0	0	0	100	Línea	Continuo	1	
iii. Vías Tercer orden	0	0	0	100	Línea	Punteado	1	
IV. Ríos								
i. Simples	96	42	1	0	Línea	Continuo	1	
ii. Dobles	25	9	0	0	Polígono	Category All / Freeway, Proposed	2	
V. Curvas de nivel	10	20	30	0	Línea	Continuo	0,2	
VI. Quebradas	25	18	0	0	Línea	Dashed with 3 dots	0,4	
VII. Lagos Lagunas	41	14	5	0	Polígono	Continuo / Sólido	0,4	

7. Netline. - Representa el marco alrededor de todo el mapa.

8. Grilla. - Es la cuadrícula o malla proyectada en un sistema de referencia con coordenadas UTM representadas sobre el mapa.

9. Ubicación. - Es la representación de un mapa que muestra la localización del área seleccionada con referencia al nivel nacional, provincial, cantonal o parroquial, según la escala de trabajo.

10. Norte. - Representación gráfica del norte de la cuadrícula.

g) La lámina de delimitación de los polígonos de protección podrá contener en su distribución espacial los siguientes elementos:

1. Levantamiento topográfico del área georeferenciada, objeto de la delimitación;

2. Perfil transversal o longitudinal de los elementos arqueológicos que conforman el sitio, en el caso de la delimitación de polígonos de protección arqueológica;

3. Gráfico de geometrías de los elementos y áreas delimitadas, en planta, conforme a los siguientes criterios:

TEMA	COMBINACIÓN CMYK				VECTOR	TIPO DE LÍNEA (Librería Arc GIS)	PESO (GROSOR DE PLUMA)	SÍMBOLO
	C	M	Y	K				
Sitio arqueológico	100	0	100	0	Punto	ESRI default marker / Unicode 74	8	
Zona 1 o Núcleo	0	100	0	0	Polígono	Continuo	1,5	
Zona 2 o Área de Influencia o Amortiguamiento	100	0	0	0	Polígono	Continuo	1,5	

4. Cuadro de coordenadas de los vértices de las áreas delimitadas y descripción de linderos;

5. Gráfico de ubicación referencial;

6. De ser necesario, se podrá hacer uso de ortofotografías, imágenes satelitales de Google u otro tipo de proveedores, con la debida referencia, como parte de los insumos de validación de la información levantada en campo sobre el lugar delimitado;

7. Layers Temáticos (Vegetación, Tipo Suelo, Geomorfología, Áreas Protegidas, etc.) que sirvan de apoyo para graficar el territorio en el que se encuentra el sitio o bien arqueológico delimitado; y,

8. Membrete Institucional.

h) La información geoespacial generada, que se adjuntará en formato digital, dentro del expediente de delimitación deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La información deberá ser entregada en una carpeta, en donde podrán constar las siguientes subcarpetas, dependiendo del programa en donde se elaboró la cartografía:

i. GDB: Información de geodatabase en formato. gdb

ii. SHP: Archivos tipo shapefile finales en formato .shp

iii. CAD: Planos generados en formato .dwg iv. JPG: Cartografía base utilizada en formato .jpg v. Otros archivos que pudieran ser generados en distintos softwares SIG utilizados por los profesionales.

2. El archivo generado, deberá estar organizado por capas (layers) de acuerdo con el número de elementos levantados, es decir, una capa para el levantamiento topográfico, otra para los bienes arqueológicos, una tercera para la Zona 1 o Núcleo, una cuarta la Zona 2 o Área de Influencia o de Amortiguamiento, de ser el caso; en cada una constarán los polígonos respectivos.

3. Los polígonos deberán ser georreferenciados, conteniendo información X, Y, Z; realizados en escala, que será claramente identificada.

4. En el levantamiento topográfico con gps diferencial o estación total, las curvas de nivel se presentarán cada (1) metro.

5. Se entregará también un dibujo preparado para impresión en láminas, a escala 1:100; 1:250; 1:500; 1:1000; 1:1500; 1:2000, en formato INEN acorde a la extensión del dibujo.

ARTÍCULO 139.- Encárguese de su ejecución a la Dirección de Áreas Arqueológicas, Paleontológicas y Patrimonio Subacuático, a la Dirección de Transferencia del Conocimiento y Tecnología, a las Direcciones Técnicas Zonales, en el ámbito de sus competencias, y a la Dirección de Asesoría jurídica de la notificación.

TABLA DE CONTENIDO

LIBRO III

HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO

TÍTULO I
LICENCIAS URBANÍSTICAS
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II
DE LAS LICENCIAS DE HABILITACION DEL SUELO
SECCIÓN I
PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DEL SUELO
SECCIÓN II
INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USOS DE SUELO-IPRUS
SECCIÓN III
CERTIFICADO DE USO DE SUELO
SECCIÓN IV
SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS
SECCIÓN V
FRACCIONAMIENTO SUELO RURAL- AGRÍCOLA
SECCIÓN VI
SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS
SECCIÓN VII
REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS
SECCIÓN VIII
INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES
CAPÍTULO III
LICENCIAS DE EDIFICACIÓN
SECCIÓN I
PARA EL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES
SECCIÓN II
INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES

SECCIÓN III .....
PARA EL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES .....
SECCIÓN IV .....
MODIFICACION DE PLANOS .....
SECCIÓN V .....
INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES .....
SECCION VI .....
DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....
SECCIÓN VII .....
AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....
SECCION VIII .....
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....
SECCIÓN IX .....
PROYECTO TÉCNICO .....
TÍTULO II .....
CONTROL A LOS PROCESOS DE HABITABILIDAD DE SUELO .....
CAPÍTULO I .....
DISPOSICIONES GENERALES DE REGULACIÓN Y CONTROL .....
SECCIÓN I .....
PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO .....
SECCIÓN II .....
PROCESO DE CONTROL .....
SECCIÓN III .....
DE LAS GARANTÍAS .....

LIBRO III

HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO

TÍTULO I

LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 140.- OBJETO. - Establecer el proceso para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales que son los Actos administrativos para habilitar el suelo en el Cantón Alausí.

ARTÍCULO 141.- APLICACIÓN. - Los Actos administrativos para la habilitación del suelo en el Cantón Alausí, están obligados a solicitarlos y obtenerlos todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público.

ARTÍCULO 142.- ACTOS SUJETOS A LA LICENCIA URBANÍSTICA. - Se debe solicitar licencia para:

1. Habilitación del suelo.
2. Edificaciones, Ampliaciones
3. Declaración de Propiedad Horizontal.

En procesos de habilitación de suelo se emitirán para: las subdivisiones, los fraccionamientos agrícolas, las reestructuraciones o reajuste de terrenos.

Para edificación son: Obras Menores (Trabajos Varios); Obras Mayores, Edificación de Proyectos Especiales. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, edificación en áreas históricas y la declaratoria de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 143.- VIGENCIA DE REQUISITOS. - Una vez ingresado el trámite por ventanilla única, el certificado de gravamen y certificado de no adeudar al municipio, siempre y cuando se encuentren actualizados a la fecha de ingreso del trámite, no caducarán mientras dure el trámite.

ARTÍCULO 144.- VIGENCIA DEL TRÁMITE. - La vigencia del trámite se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 212 del Código Orgánico Administrativo.

ARTÍCULO 145.- HABILITACIÓN DEL SUELO. - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo, y las

normas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

ARTÍCULO 146.- PERMISO DE EDIFICACIÓN. – Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

Para los predios que sean de menor superficie al tamaño del lote mínimo, existentes con anterioridad a la vigencia del plan de uso y gestión de suelo, se permitirá la construcción de la edificación siempre y cuando cumplan con las condiciones de uso, ocupación y condiciones mínimas de habitabilidad (espacios y dimensiones), salubridad e higiene (iluminación y ventilación) y seguridad (instalaciones y materiales).

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del GADMCA. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a un año. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar el permiso de edificación no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación.

ARTÍCULO 147.- DEL CONTROL DE LA HABITABILIDAD. -Mientras dure la construcción, el GADMCA debe ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al GADMCA de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Ver

Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

ARTÍCULO 148.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y MEJORA DE LAS EDIFICACIONES. - Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GADMCA. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

ARTÍCULO 149.- INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA. -La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

La administración municipal que determine Técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.

2. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GADMCA procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia de GADMCA, el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

ARTÍCULO 150.- USOS PREEXISTENTES Y PROVISIONALES. - Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este o que no cumplan con las condiciones mínimas contempladas en el Art. 145 párrafo tercero, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GADMCA en el Registro de la Propiedad

respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa. En este caso el Concejo Municipal, podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

ARTÍCULO 151.- DELEGACIÓN DE INFORMES. - El GADMCA, podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanzas.

1. En ningún momento el GADMCA, podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

ARTÍCULO 152.- FINALIDAD. – La Habilitación del suelo tiene como finalidad lo siguiente:

1. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;

2. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;

3. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,

4. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

ARTÍCULO 153.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. – El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte del GADMCA.

ARTÍCULO 154.- DEFINICIONES. - Para efectos se establecen las siguientes definiciones:

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

2. **Edificabilidad. -** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GADMCA;

3. **Equipamiento social y de servicios. -** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;

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

5. **Fraccionamiento, partición o subdivisión. -** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GADMCA, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;

6. **Habilitación del suelo. -** La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;

7. **Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. -** Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, se refiere al documento expedido resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros;

8. **Instrumentos de gestión urbana 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 predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;

9. **Norma urbanística. -** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

10. **Tecnologías de la información.** - Las entidades reguladas por esta Resolución harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;

11. **Planeamiento urbanístico. -** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;

12. **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

13. **Territorial – PDOT.-** Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GADMCA 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;

14. **Profesionales competentes. -** Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;

15. **Promotor. -** Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;

16. **Reajuste de terreno. -** 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;

17. **Simplificación de Trámites. -** La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública;

18. **Sistemas públicos de soporte. -** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;

19. **Unidades de actuación urbanística.-** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios;

20. **Urbanización. -** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo; y,

21. **Vivienda adecuada y digna. -** Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultura.

22. **Planes comunitarios especiales. -** Estos planes tienen como finalidad específica la regulación, control y normativa del fraccionamiento dentro de las áreas consolidadas de las comunidades rurales. Podrán ser realizados por iniciativa pública o por iniciativa privada conforme a la ley.

CAPÍTULO II

DE LAS LICENCIAS DE HABILITACION DEL SUELO

ARTÍCULO 155.- TIPOS DE AUTORIZACIÓN. – Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones o licencias de habilitación de suelo. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el

Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción

1. **Autorizaciones para la habilitación del suelo. –** Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes.

   La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

   En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

   1.1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante cual el GADMCA autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;

   1.2. Autorización para subdivisión de más de diez predios. – Es el documento habilitante mediante el cual el GADMCA autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;

   1.3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. - Es el documento habilitante mediante el cual el GADMCA, autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

2. **Autorizaciones para edificación. -** La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADMCA. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

   Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

1. Autorización para el procedimiento de intervenciones constructivas menores. – Es el documento habilitante que el GADMCA otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente Resolución; y,

2. Autorización para el procedimiento de intervenciones construcciones mayores. - Es la autorización emitida por el GADMCA, dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 156.- AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Se entiende a la facultad que concede el GADMCA a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 157.- AUTORIZACIÓN PARA OCUPACIÓN DE ACERA Y CALZADA. – Se entiende a la autorización temporal que concede el GADMCA para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada.

ARTÍCULO 158.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS DE APROBACIÓN DE PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO: Los órganos Administrativos que realizan la aprobación para la Habilitación de la Edificación y Uso de suelo son los siguientes:

Aprobación de Subdivisión de Dos a Diez Predios: La aprobación de la Subdivisión de dos a diez predios lo realizará la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, motivada con informe Legal y Técnico previo al pago de la tasa correspondiente.

La Subdivisión de dos a diez predios que amerite obras de infraestructura, viales, serán aprobadas por Concejo Municipal motivada por informe Legal y Técnico previo al pago de la tasa correspondiente

Aprobación de Fraccionamiento Suelo Rural- Agrícola: La aprobación de Fraccionamiento en suelo Rural - Agrícola lo realizara la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, motivada con informe Legal y Técnico previo al pago de la tasa correspondiente.

Aprobación de Subdivisión de más a Diez Predios: El Concejo Aprobará mediante Resolución toda subdivisión de más de diez que se realice dentro del área de extensión urbana y suelo urbano, previo informe legal y técnico favorable en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS.

Aprobación de Reestructuración o Reajuste de predios: La aprobación de Reestructuración o Reajuste de predios lo realizara la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, motivada por un informe técnico y legal favorable en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Aprobación de Integración o Unificación de Lotes: La aprobación de Integración o Unificación de Lotes lo realizara la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, motivada por un informe técnico y legal favorable en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Aprobación para el Procedimiento de Intervenciones Constructivas Menores: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la Intervenciones Constructivas de Obra Menor, motivada por un informe Favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Aprobación para el Procedimiento de Intervenciones Constructivas Menores en Edificaciones Inventariados Patrimoniales: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la Intervenciones Constructivas de Obra Menor en Edificaciones Inventariados Patrimoniales, motivada por los informes técnicos favorables de la Unidad de Patrimonio y de la Unidad de Control Urbano y Rural en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Aprobación para el Procedimiento de Intervenciones Construcciones Mayores: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la Intervenciones Constructivas de Obra Mayor, motivada por un informe favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Aprobación para el Procedimiento de Intervenciones Construcciones Mayores en Edificaciones Inventariados Patrimoniales: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la Intervenciones Constructivas de Obra Mayor en Edificaciones Inventariados Patrimoniales, motivada por la Resolución de la Comisión de Patrimonio y el informe favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Aprobación Declaración de Propiedad Horizontal: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien realice la aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal, motivada por un informe técnico y legal favorable en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

ARTÍCULO 159.- PARTICION JUDICIAL: En el caso de Partición Judicial de Inmuebles, los jueces ordenaran que se cite con la demanda al GADMCA, no se podrá realizar dicha partición si no se cuenta con informe favorable del Concejo Municipal, si de hecho se realiza la partición esta será nula.

ARTÍCULO 160.- PARTICION EXTRAJUDICIAL. En el caso de partición extrajudicial el o los propietarios pedirán la autorización respectiva a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial motivada por informes Técnicos y Legales favorables.

ARTÍCULO 161.- En los casos de subdivisión de predios por herencia o división de hecho, el tamaño o frente mínimo podrá ser menor hasta en un 25% y no se exigirá áreas verdes

ARTÍCULO 162.- DE LA HABITABILIDAD. - Mientras dure la construcción, el GADMCA deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al GADMCA de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GADMCA emitirá un certificado una vez culminada la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 4.- Reglamento de Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Art. 56 y 67.

SECCIÓN I

PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 163.- PARA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DE SUELO. - Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GADMCA para obtener la autorización de Subdivisión de dos a 10 lotes, Fraccionamiento de Suelo Agrícola, Subdivisión de más de 10 lotes, Reestructuración o Reajuste de Suelo, Integración y Reajuste de Suelo, Obras Menores, Obras Mayores, Propiedad Horizontal, el propietario deberá obtener con antelación los informes de Factibilidad para Habilitación de suelo, de ser el caso:

1. Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GADMCA;

2. Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GADMCA;

3. Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GADMCA;

4. Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GADMCA; y,

5. Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte.

Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”. - Capítulo II Procedimiento De Habilitación De Suelo

ARTÍCULO 164.- DE LOS REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL INFORME DE HABILITACIÓN DEL SUELO. - Los requisitos para la expedición del Informe de Habilitación de Suelo, son los siguientes:

1. Solicitud suscrita por el propietario en el formulario establecido por el GADMCA (Enumerando todos los requisitos), a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

2. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. (opcional)

3. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;(Poder Especial).

4. Certificado de No adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio.

5. Carta de Pago del Impuesto Predial Urbano/Rural del Año en curso.

6. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad (Cuerpo Cierto no Derechos y Acciones).

7. Informe de Regulación Urbano y Rural (IPRUS)

8. Certificado de gravámenes actualizado.

9. Fotos del inmueble, predio

10. Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio conteniendo: cuadro de coordenadas, cuadro de linderos, construcciones, líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas, vías (existentes y proyectadas) y demás afectaciones que existan sobre el predio. En físico y en digital, firmados por el propietario y profesional responsable.

11. Certificado de Factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electricidad (planillas de pago para predios urbanos).

12. Copia de la resolución administrativa emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Alausí o Informe de aprobación directa emitida por la Unidad de Control Urbano. Este documento se puede omitir si dentro del certificado de gravamen consta inscrito cualquiera de estos dos informes. De ser el caso un técnico de la Unidad de Control Urbano y Rural realizará la inspección del bien, verificando que esté conforme a la información ingresada a la Unidad.

ARTÍCULO 165.- EMISIÓN Y VIGENCIA DEL INFORME DE HABILITACIÓN DE USO DEL SUELO. – El Informe de Factibilidad de Habilitación del Suelo será emitido por la Unidad de Control Urbano y Rural, Unidad de Riesgos, Unidad de Catastro, Dirección Jurídica, dependiendo de la competencia se incluirá la Unidad respectiva, en un término de 25 días contados a partir del ingreso de toda la documentación, el tiempo de vigencia será de un año desde su emisión siempre y cuando no existiere variación en la situación física o jurídica del inmueble.

SECCIÓN II

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USOS DE SUELO-IPRUS

ARTÍCULO 166.- DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS. - Se refiere al documento expedido por el GADMCA resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”. - Capítulo III.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.

Será expedido por la Unidad de Control Urbano y Rural ha pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 167.- DEL LEVANTAMIENTO DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS. –Es obligación del GADMCA levantar la información de los predios bajo su jurisdicción.

ARTÍCULO 168.- CONTENIDO DEL IPRIUS. - El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

1. Datos del titular de dominio;
2. Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);
3. Ubicación;
4. Áreas de construcción;
5. Regulaciones municipales (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));
6. Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));
7. Servicios públicos de soporte; y,
8. Observaciones.

ARTÍCULO 169.- DE LOS REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS. - Los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS son los siguientes:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADMCA; (Enumerando todos los requisitos), a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. (opcional)
3. Carta de Pago del Impuesto Predial Urbano/Rural del Año en curso.
4. Certificado de gravámenes actualizado.
5. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital, Sistema SIRGAS Ecuador, representando las construcciones habitables; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas terreno y bloques de construcciones existentes, dimensiones dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con dimensiones, líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas, vías (existentes y proyectadas) y demás afectaciones que

existan sobre el predio. En físico y en digital versión 2004, firmados por el propietario y profesional afín a la materia.

6. Comprobante de Pago de la tasa correspondiente

De ser el caso un técnico realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

ARTÍCULO 170.- VIGENCIA DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO – IPRUS. - El tiempo de vigencia del IPRUS será de un año desde su emisión y se remitirá en el documento en un plazo de hasta 15 días.

El IPRUS se emitirá automáticamente solicitando en ventanilla única y pagando el costo por la emisión del documento; en caso de que el documento no pueda ser emitido automáticamente, se solicitará la actualización gráfica con un oficio dirigido a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial con los requisitos mencionados en el presente artículo.

La entrega del IPRUS se la podrá realizar cuando se emita la resolución administrativa de regularización de superficies (excedente, diferencia o inexistencias de área) del GADMCA o adjunto al Informe de Aprobación Directa emitida por la Unidad de Control Urbano y Rural.

SECCIÓN III

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 171.- CERTIFICADO DE USO DE SUELO. – Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, lote, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación señalada en el plan de uso y gestión del suelo.

ARTÍCULO 172.- DE LOS REQUISITOS PARA LA EMISION DEL CERTIFICADO DE USO DE SUELO. – El solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

2. Compromiso de ejecución de obras básicas (bordillos, aceras, adoquinado de calles, instalaciones de agua potable y alcantarillado) - (de carácter privado), en caso de ser necesario;

3. Cuando se trate de obras de carácter social debidamente justificadas deberán presentar la personería jurídica y calificación del Organismo competente y no poseer otro bien inmueble urbano, para lo cual justificará con el Certificado del Registro de la Propiedad;

4. Copia de las Escrituras y certificado de gravamen actualizado del Registro de la Propiedad; o el contrato de arriendo debidamente notariado si es arrendatario;

5. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital, Sistema SIRGAS Ecuador, representando las construcciones habitables; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas terreno y bloques de construcciones existentes, dimensiones dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con dimensiones, líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas, vías (existentes y proyectadas) y demás afectaciones que existan sobre el predio. En físico y en digital versión 2004, firmados por el propietario y profesional afín a la materia.;

6. Fotografías del predio, mínimo 2.

7. Perfil del proyecto a implantarse;

8. El certificado de uso de suelo tendrá una vigencia de un año calendario, debiendo renovarse en los casos de: Bares, Karaokes, Centros de Tolerancia y otros;

9. Cuando se trate de Cooperativas de Vivienda, se aplicará lo que dispone el Art. 26 de la Ley de Economía Popular y Solidaria y del Sector Popular y Solidario, sobre la prohibición de pertenecer los dos cónyuges o personas que mantienen unión de hecho a la misma Cooperativa; así como también lo que ordena el Art. 81 del Reglamento a la referida Ley, sobre la prohibición a toda persona de pertenecer a más de una Cooperativa de Vivienda;

10. El pago previo al otorgamiento del permiso de uso y ocupación de suelo será del 1 por mil del valor total del proyecto, por gastos administrativos y control de uso de suelo;

ARTÍCULO 173.- OBLIGATORIEDAD. - El Certificado de Uso de Suelo conforme será requisito indispensable para dar inicio a toda actividad económica y/o funcionamiento de establecimientos de diferente índole, el mismo que será tramitado en el plazo de hasta 10 días laborables (5 días de Unidad de Control Urbano y Rural y 5 días Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana), documento que será necesario previo a la obtención de la Patente Municipal, o permisos de funcionamientos. En caso de contar con la Patente sin haber solicitado el Certificado de uso conforme y sus respectivos informes, se considerará como un establecimiento sin legalización de ocupación del suelo.

Exigir el certificado de uso del suelo como requisito para actualizar la patente municipal cada año o permisos de funcionamiento.

La comisaria municipal en los primeros tres meses de cada año realice un barrido exigiendo la patente y certificado de uso del suelo en todo tipo de local y/o establecimientos comerciales en todo el cantón.

En caso de establecimientos especiales como:

Estaciones de servicios, gasolineras, chatarreras, almacenamiento de GLP, entre otros señalados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, será necesario la presentación del permiso ambiental aprobado por el Misterio del Ambiente y Agua del Ecuador; así como de establecimientos que dependiendo de la inspección

técnica por parte de la Unidad de Control Urbano y Rural y/o la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos Municipal lo soliciten.

Los requisitos para renovación del mismo uso compatible serán los siguientes:

1. Certificado Uso de Suelo
2. Copia de la cedula del propietario o arrendatario
3. Copia del Pago del Impuesto predial
4. Copia del RUC.
5. Permiso ambiental del MAAE (de ser necesario de acuerdo a la actividad)

ARTÍCULO 174.- VIGENCIA. - El Certificado de Uso de Suelo será válido por el plazo de un año, contabilizados a partir de la fecha de expedición efectuado por la Unidad de Control Urbano y Rural. Previo a la expedición de este certificado se deberá cancelar la tasa correspondiente.

ARTÍCULO 175.- RESPONSABILIDAD. - El propietario y/ o arrendatario firmante de un Certificado de Uso de Suelo asume totalmente la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Documento.

ARTÍCULO 176.- CESE FORZOSO. - Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el GADMCA podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo, dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

1. La antigüedad y el estado de las construcciones;
2. El monto de las inversiones realizadas; y,
3. El grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

ARTÍCULO 177.- USO CONFORME QUE PERMITA ACTUALIZACIÓN. - En caso de actividades barriales que no requiera informes o permisos especiales como son tiendas de abarrotes, kioscos, micromercados y que no han cambiado su actividad comercial o dirección podrán actualizar el mismo uso de suelo previo al pago de la patente Municipal anual.

En caso de locales donde se expendan productos de frutas y legumbres, frigoríficos, kioscos con productos de primera necesidad, queda prohibida la venta de bebidas alcohólicas y/o de moderación; permiso que saldrá con la presente aclaración.

Los establecimientos como abacerías, tiendas de abarrotes, micromercados o tiendas ubicadas al interior de gasolineras podrán expender bebidas alcohólicas y/o de moderación, con una asignación del 10% de los metros cuadrados del local para el expendio de bebidas.

Está prohibido consumir dichas bebidas dentro de dichos locales como en las áreas públicas adyacentes al establecimiento, además de su horario de expendio y regulación de funcionamiento deberá acatarse a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

ARTÍCULO 178.- USOS CONFORMES ESPECIALES. - Para establecimientos de mecánicas, lubricadoras y lavadoras que ya cuenten con el uso conforme por más de 2 años podrán solicitar un nuevo permiso en la misma ubicación y con las mismas actividades; en caso de nuevos establecimientos destinados a las mismas actividades se regulará de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los establecimientos de expendio de bebidas alcohólicas deberán regirse en lo establecido en este documento.

ARTÍCULO 179.- EDIFICACIONES PARA USO INDUSTRIAL. -A más de los requisitos previstos con carácter general las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

1. Retiros industriales para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos.

2. Disposición de desechos sólidos industriales: se sujetarán a las normas de la Unidad de Medio Ambiente, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia conforme a la Ley.

3. Vertidos Industriales: estarán sometidos a las disposiciones del Unidad de Medio Ambiente, Alcantarillado y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

ARTÍCULO 180.- USO NO CONFORME CON ACTIVIDADES INDUSTRIALES. - La ampliación de edificios que desarrollen actividades industriales consideradas como uso no conforme según la zonificación, se regirán por el siguiente procedimiento:

1. Caso de ampliación edilicia en la parcela actual y/o lindera, la cual incorpora el uso, siempre que dicha ampliación cumpla con las normas de zonificación. La Unidad de Control Urbano y Rural, evaluará el proyecto técnico y edilicio para su aprobación o rechazo. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

2. Caso de industria que habiendo realizado ampliaciones no cumplan con las normas de su zonificación se requiere de la evaluación por la Unidad de Control Urbano y Rural, de las obras existentes y del desarrollo efectuado o pretendido, con detalle del cumplimiento o no de la normativa. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

ARTÍCULO 181.- OCUPACIÓN PROVISIONAL DE LOS PREDIOS. -En todos los predios no edificados, podrán autorizarse con carácter provisional y hasta un máximo de dos años, para usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y

publicidad. Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y tipo desmontable. Queda prohibida la utilización de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

ARTÍCULO 182.- DE LOS CENTROS DEDICADOS AL CULTO. -Todos los centros dedicados al culto de cualquier religión deberán contar con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano la readecuación del espacio arquitectónico, así como deberá tener el permiso de uso del suelo, el informe del cuerpo de bomberos y el informe de la secretaria general de riesgos (protección a los usuarios).

ARTÍCULO 183.- DE LOS CENTROS DE DIVERSION DE ADULTOS. - Todos los centros a la diversión de adultos como Karaokes, Restaurantes, Discotecas deberán contar con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano la readecuación del espacio arquitectónico, así como deberán tener el permiso de uso del suelo, el informe del cuerpo de bomberos y el informe de la Secretaria General de Riesgos (protección a los usuarios).

ARTÍCULO 184.- DE LOS CENTROS DE TOLERANCIA.- Todos los centros de Tolerancia de adultos (actuales y futuros) deberán ubicarse a 1 Km del perímetro urbano, y que no afecte a la Ciudad y a las comunidades, contarán con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano el proyecto arquitectónico así como deberán tener el "permiso de uso del suelo" (vigente por un año), el informe del cuerpo de bomberos , el informe de la Secretaria General de Riesgos (protección a los usuarios), un guardia de seguridad y un ojo de águila monitoreado por la central de la Policía Nacional del Cantón.

SECCIÓN IV

SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS

ARTÍCULO 185.- SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS. - Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto en el suelo rural de expansión urbana o en el suelo urbano. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADMCA. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo "Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción", Título II Autorizaciones Para La Habilitación Del Suelo, Capítulo I Subdivisión De Dos A Diez Predios

ARTÍCULO 186.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS. – El solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional de acuerdo al formato establecido por el GADMCA (Enumerando todos los requisitos) a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

2. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

3. Certificado de No adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio.

4. Certificado de gravámenes vigente.

5. 3 juegos de Planos de la propuesta de subdivisión con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT), con cuadro de coordenadas, cuadro de linderos, y afectaciones. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura. 3 juegos de planos de cada uno de los lotes resultantes. Esta información se presentará georreferenciada en tres copias en físico y en un archivo digital en formato CAD georreferenciado.

6. Fotografías del predio.

7. Certificado de Factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electricidad o planillas de pago para predios urbanos).

8. 3 juegos de Planos (en físico y en digital en formato CAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado en físico y digital, deberán incluir:

1. Ubicación a escala máxima de 1:50000.

2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

3. Propuesta de la división del predio.

4. Equipamiento comunal y áreas verdes.

5. Identificación en el Plano las Construcciones existentes con su sistema constructivo básico

6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.

7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.

8. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

9. Tarjeta de identificación que las firmas del profesional responsable del proyecto y del o los propietarios.

De ser pertinente, la Unidad de Control Urbano y Rural solicitara informes adicionales de otras unidades departamentales.

ARTÍCULO 187.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS. – La aprobación de la Subdivisión de dos a diez predios se lo realizara por medio de Resolución Administrativa, motivada con informe Legal y Técnico previo al pago de la tasa correspondiente.

La Unidad Control Urbano y Rural, emitirá el o los informes favorables, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura en sectores que no posean una vía publica habilitada o una planificación vial municipal en proyección, no posean servicios de soporte básicos, la autorización emitida, habilitara en el área rural de expansión Urbana y área Urbana para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, y viales con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADMCA. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 479.- Transferencia de domino de áreas de uso público)

ARTÍCULO 188.- PORCENTAJE DE ÁREA VERDE, COMUNAL Y VÍAS. - En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico del GADMCA se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta y cinco por ciento (35%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales.

Es decir, hasta 10 lotes se exigirá el 15% de área verde del área útil.

Se exceptúa la obligación de entregar áreas verdes y comunales a favor del GADMCA, si la superficie del terreno a dividirse no supera los 3000m2, para lo cual se establece un pago proporcional al 15% del avaluó del predio, que conste en la última carta de emisión del impuesto predial. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada)

ARTÍCULO 189.- PASAJES. - En el área urbana se aceptarán pasajes de 3.60m de ancho hasta 30.00m de longitud y hasta 3 lotes; de 7.20m de ancho de 4 hasta un máximo de 6 lotes y una longitud de 60.00 m.

ARTÍCULO 190.- DE LOS INFORMES DE AVANCE DE OBRA E INSPECCIONES DE LA SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS. - En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

ARTÍCULO 191.- DE LA VENTA: No se concederá la construcción de edificios en las subdivisiones que no tengan servicios e infraestructuras recibidas en forma definitiva a satisfacción del GADMCA. En caso de solicitar autorización en subdivisiones en lotes para venta con obras de infraestructura parcialmente construidas, el promotor o propietario cederá lotes de terreno en garantía por un valor equivalente al de las obras de infraestructura faltantes.

SECCIÓN V

FRACCIONAMIENTO SUELO RURAL- AGRÍCOLA

ARTÍCULO 192.- DEL FRACCIONAMIENTO SUELO RURAL-AGRÍCOLA. - Se considera 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 ecológicas sensibles o que posean una clara vocación agrícola. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 471.- Fraccionamiento Agrícola)

ARTÍCULO 193.- LOTE MÍNIMO DE FRACCIONAMIENTO RURAL. - El lote mínimo de fraccionamiento en el área rural o agrícola se establece de acuerdo al aprovechamiento Urbanístico determinado en los Polígonos (PIT) Rurales.

ARTÍCULO 194.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL. – Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional de acuerdo al formato establecido por el GADMCA, (Enumerando todos los requisitos) a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

2. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

3. Certificado de gravámenes vigente.

4. Certificado de No Adeudar al GADMCA.

Documentación de Carácter Técnico:

5. Fotografías del terreno en estudio.

6. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital, Sistema SIRGAS Ecuador, representando las construcciones habitables; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas terreno y bloques de construcciones existentes, dimensiones dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con dimensiones, líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas, vías (existentes y proyectadas) y demás afectaciones que existan sobre el predio. En físico y en digital versión 2004, firmados por el propietario y profesional afín a la materia.;

7. Propuesta de fraccionamiento y planimetrías de cada uno de los lotes resultantes de la propuesta de fraccionamiento.

La propuesta de fraccionamiento se graficará sobre el plano planímetro deberán incluir:

1. Ubicación a escala;

2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;

3. Propuesta de la división del predio;

4. Identificación en el Plano las Construcciones existentes con su sistema constructivo básico:

5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

6. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;

7. La tarjeta de identificación que contendrá: Clave Catastral, Ubicación a escalas (calles, entre otros) el registro y las firmas del profesional Técnico responsable del proyecto y del propietario de ser el caso los representantes legales;

8. Se presentará 3 juegos originales y el archivo digital en formato CAD.

ARTÍCULO 195.- APROBACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RURAL. – La Unidad de Control Urbano y Rural, emitirá los informes de fraccionamiento de lotes rurales previa Resolución administrativa con informe legal y técnico, previo al pago de la tasa correspondiente.

ARTÍCULO 196.- CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS COMUNALES, VERDES Y VIAL. - En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, no entregarán a favor del GADMCA la contribución de áreas verdes y comunales siempre y cuando las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; no se destinen para urbanización y lotización. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada)

En el área rural el camino mínimo será de 3.00m de ancho de acuerdo a la gradiente independiente de la longitud de la vía.

Para sectores de uso netamente agrícola y/o ganadero; para sectores cercanos a núcleos de construcciones o asentamientos concentrados o dispersos el ancho mínimo de la vía será de 6,00 m.

SECCIÓN VI

SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS

ARTÍCULO 197.- DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Resolución. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Los predios que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los requisitos de localización y físicos, previo a la entrega del Anteproyecto y Proyecto definitivo. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, Capítulo II.- Subdivisión de Más de Diez Predios.

ARTÍCULO 198.- DE LOS REQUISITOS DE LOCALIZACIÓN. – Los requisitos como mínimo son:

1. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada como suelo Urbano Consolidado, y suelo Urbano No Consolidado en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;

2. El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;

3. Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios; informe de agua potable, alcantarillado, informe de la empresa eléctrica certificado del cuerpo de bomberos

4. Respetar la faja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADMCA;

5. No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;

6. No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;

7. Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;

8. No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,

9. Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

ARTÍCULO 199.- DE LOS REQUISITOS FÍSICOS. – Los requisitos físicos son:

1. Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;

2. Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,

3. Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

4. Respetar la faja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADMCA.

ARTÍCULO 200.- DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado del GADMCA, así como también las Juntas de Agua de acuerdo a su Jurisdicción, de energía eléctrica por la Empresa Eléctrica y de telefonía por el Ministerio de Telecomunicación, mediante los informes de factibilidad.

Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

ARTÍCULO 201.- ÁREAS DE CESIÓN EN FRACCIONAMIENTOS DESTINADAS PARA ÁREAS VERDES, RECREATIVAS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL. –Las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

1. Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 3.- Código

Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada)

2. Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;

3. Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;

4. Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADMCA de acuerdo a lo estipulado en la normativa;

5. No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30°. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;

6. Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregas por los promotores al GADMCA totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Unidad de Control Urbano y Rural del GADMCA.

7. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADMCA;

8. El GADMCA determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso;

9. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADMCA podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley;

10. Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas o presencia de lagunas, se deberán considerar zonas de protección recomendadas en el plan de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

    La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares; a continuación, se detalla la superficie de área verde de acuerdo

al número de lotes. Las Subdivisiones de hasta 10 lotes se exigirá el 15% de área verde del área útil, superiores a 10 lotes de acuerdo al siguiente rango:

11.1. De 10 hasta 30 lotes se exigirá el 20% del área útil.

11.2. De 31 hasta 50 lotes se exigirá el 25% del área útil.

11.3. De 51 hasta 75 lotes, se exigirá el 30% del área útil.

11.4. De 76 en adelante, se exigirá el 35% del área útil.

ARTÍCULO 202.- DEL SISTEMA VIAL. - En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

Además, toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales de ser el caso, al Plan vial municipal y particularmente a los proyectos viales correspondientes a éstos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente ordenanza, a las normas establecidas en la Ley, zonas de protección de oleoductos y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, de zonas arqueológicas y zonas de protección natural y ecológica.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el funcionario competente, el propietario o responsable de la urbanización, tendrá un plazo máximo de un año) para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, bordillos y obras para drenaje pluvial.

ARTÍCULO 203.- DE LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. -El solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

2. Certificado de No adeudar al GADMCA;

3. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. (opcional)

4. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;(Poder Especial);

5. Certificado de gravámenes actualizado;

6. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;

7. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

8. Plano topográfico del predio en escala 1:1000 en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.; el archivo debe estar georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM Zona 17S, formato dwg, versión 2010, indicando los puntos los vértices de la red geodésica Cantonal que fueron utilizados en la georreferenciación y el polígono del predio en poli línea ;

9. Informe Factibilidad Municipal de Agua Potable, que establezca la posibilidad de dotación de servicio, y la densidad máxima que puede ser atendida en la zona. En el caso de dotación de servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;

10. Informe factibilidad Municipal del alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento;

11. Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;

12. Certificado del Cuerpo de Bomberos en el que garantice las condiciones de seguridad y prevención contra incendios;

13. Certificado de Riesgos;

14. Planos (en físico y en digital en extensión CAD dwg, versión 2010 georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura; y,

15. La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir.

    15.1. Ubicación a escala;

    15.2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;

    15.3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;

    15.4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio, producto del diseño urbanístico;

    15.5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;

15.6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

15.7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, área recreacional, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;

15.8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,

15.9. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto.

Se presentará 6 juegos originales y el archivo digital en formato CAD del anteproyecto a escala 1.1000.

ARTÍCULO 204.- PLAZO. - El solicitante en el término de 15 días, contados a partir de la fecha de su presentación recibirá el Informe favorable del Anteproyecto, el plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de dos años improrrogables; si los informes fueron negativos la Unidad Control Urbano y Rural señalará las razones fundamentadas.

ARTÍCULO 205.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. - El solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2. Certificado de gravámenes actualizado;

3. Informe de anteproyecto urbanístico

4. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

5. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto;

6. Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;

7. Los Planos (en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010 georreferenciados, con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, la norma

ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto; en cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario;

8. Garantía a favor del GADMCA por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;

9. La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:

   9.1. Ubicación a escala;

   9.2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;

   9.3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;

   9.4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio, producto del diseño urbanístico;

   9.5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;

   9.6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

   9.7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, área recreacional, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;

   9.8. Plano de detalle de diseño del área comunal;

   9.9. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,

   9.10. Cronograma valorado de obras de urbanización y memoria técnica justificativa.

Se presentará seis copias del proyecto de urbanización escala 1:1000 a 1:1500.

ARTÍCULO 206.- DE LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. – El Concejo Aprobará mediante Resolución toda subdivisión de más de diez que se realice dentro del área de extensión urbana y suelo urbano, previo Informe Favorable de la Unidad De Control Urbano Y Rural y Legal en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS.

Luego de la aprobación del Concejo se entregará las copias al Director de obra o propietario previo del pago de la tasa correspondiente del costo total de la obra.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios una vez protocolizada, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras, cumpliendo con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor del GADMCA. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 479.- Transferencias de dominio de áreas de uso público)

ARTÍCULO 207.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN. - Las autorizaciones y aprobaciones se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Alausí. Las transferencias de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor del GADMCA se lo realizarán bajo escritura pública dichas áreas no podrán enajenarse.

La protocolización constituye la autorización para otorgar el permiso de construcción el cual constituye aprobación para ejecutar las obras de urbanización. El urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Unidad de Control Urbano y Rural.

ARTÍCULO 208.- DE LA NOTIFICACIÓN DEL INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. - El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar a la Unidad de Control Urbano Rural, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y a la Dirección de Obras Públicas la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

ARTÍCULO 209.- DE LOS INFORMES DE CUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. - El personal técnico responsable del proyecto de urbanización deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADMCA

ARTÍCULO 210.- DE LAS INSPECCIONES DE AVANCE OBRA DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DIEZ PREDIOS. - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, la Dirección de Obras Públicas y Planificación, realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

ARTÍCULO 211.- DEL INCUMPLIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DIEZ PREDIOS. - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADMCA, tomará las siguientes acciones:

1. Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.

2. En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.

3. Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADMCA.

ARTÍCULO 212.- DE LA MODIFICACIÓN DE PLANOS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. - Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2. Original y Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación. (Poder Especial);

3. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;

4. 3 originales de los planos aprobados; y, e) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato CAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula, número de registro de la municipalidad y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística.

ARTÍCULO 213.- DEL INFORME DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. - Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra de urbanización, remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Obras Públicas. En base a este informe, el GADMCA notificará la fecha de inspección final de la obra.

ARTÍCULO 214.- DE LA INSPECCIÓN FINAL DE LA OBRA DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. - La Dirección de Obras Publicas deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución, comprobando que estén concluidos los siguientes trabajos:

1. Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes.

2. Construcción de vías con tratamiento, aceras, parterres, bordillos.

3. Construcción de instalaciones del sistema eléctrico y telefónico

4. Construcción y habilitación de parques y áreas verdes.

5. Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se hubiere previsto en el proyecto; y,

6. Señalización de lotes que comprenden el amojonamiento, claro y visible de cada predio.

7. Entre otros que crea necesario el GADMCA.

Si mediante la inspección se detectan cambios en el diseño de las ingenierías, el promotor deberá presentar los planos finales con las modificaciones realizadas y sujetarse al procedimiento sancionatorio respectivo.

ARTÍCULO 215.- DEL ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN PROVISIONAL DE LAS ÁREAS DE USO PÚBLICO. – Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADMCA, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADMCA.

Para la entrega-recepción de las urbanizaciones, la Dirección de Obras Públicas realizará la inspección previa, presentada la solicitud de inspección en la Dirección de Obras Públicas, esta enviará el pedido a la empresa de servicios, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan sobre la obra terminada. Si todos los informes fueran favorables, la Dirección de Obras Públicas oficiará al Concejo para su aprobación y luego al Procurador Síndico Municipal, para que levante un acta de entrega - recepción de las obras provisional que deben suscribir el Procurador Síndico, en representación del GADMCA y el propietario de la urbanización o su Representante Legal.

Luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que el GADMCA pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador

A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva al GADMCA se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

ARTÍCULO 216.- DE LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA. - La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

1. Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADMCA o normativas urbanísticas y de planificación.

2. Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.

3. En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADMCA en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADMCA el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

ARTÍCULO 217.- DE LA VENTA. - No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios e infraestructuras recibidas en forma definitiva a satisfacción del GADMCA.

En el caso de que la compra global del lote para subdivisión de más de diez lotes sea por un grupo de personas que tienen derechos de acciones se podrá aprobar la planimetría con los requisitos del informe preliminar en la modalidad de compra-venta para escrituración, pero no se podrá emitir línea de fabrica o IPRUS y IHS, ni tampoco permiso de construcción, si la subdivisión no tiene construidas y entregadas al municipio las obras de infraestructuras básicas.

ARTÍCULO 218.- DE LA DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA. - Suscrita el Acta entrega-recepción de obras definitiva, Procuraduría Sindica procederá de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y dispondrá a Tesorería la devolución de las garantías de las obras.

ARTÍCULO 219.- EXCEPCIÓN A LA SUPERFICIE Y FRENTE MÍNIMO DE PREDIOS. - En suelo urbano o rural se resolverá el fraccionamiento de un predio en superficies menores a la superficie mínima establecida en la presente ordenanza debiendo ser de aplicación obligatoria por los Notarios y Registrador de la Propiedad en los siguientes casos y condiciones:

a) Para proyectos planificados por cualquier entidad del sector público: a la solicitud del fraccionamiento se acompañará la información del proyecto o un documento que certifique/acredite que el proyecto será orientado al interés colectivo.

b) Para proyectos planificados por cualquier organización social: a la solicitud del fraccionamiento se acompañará la información del proyecto o un documento que certifique/acredite que el proyecto será orientado al interés colectivo, con los documentos habilitantes de la organización (Acta de conformación, Nombramiento de la Directiva, RUC, Acta de la asamblea general, entre otros).

c) Para beneficiarios de programas de vivienda del Gobierno Central: el lote mínimo será de 100m² y el frente mínimo de 8m, el peticionario deberá

presentar un documento que certifique/acredite que son beneficiarios del programa o proyecto, respetando la normativa legal vigente.

d) Fraccionamientos de predios que, por efecto de desmembraciones, apertura de vías intervenidas por el GADMCA en zona urbana, apertura de vías intervenidas por de GADPCH y MTOP en zonas rurales y otros que se fraccionaron de hecho.

ARTÍCULO 220.- REDUCCIÓN A LA SUPERFICIE Y FRENTES MÍNIMOS DE PREDIOS. - En suelo urbano o rural se resolverá el fraccionamiento de un predio en superficies y frentes menores a la mínima establecida en la presente ordenanza debiendo ser de aplicación obligatoria por los Notarios y Registrador de la Propiedad en los siguientes casos y condiciones:

a) Partición hereditaria: En estos casos, el tamaño y frente mínimo podrá ser menor hasta en un 50%, exceptuándose la entrega de áreas verdes en tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para lotización y urbanización.

SECCIÓN VII

REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS

ARTÍCULO 221.- DE LA REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS. – Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizará de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, Capítulo III.- Reestructuración o Reajuste de terrenos

1. Regularizar la configuración de los lotes; y,

2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

ARTÍCULO 222.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS. - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, en el formato establecido por el GADMCA, dirigido a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

2. Certificado de No adeudar al Municipio;

3. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

4. Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;

5. Planos A1(en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010 georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura;

6. La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:

   10.1. Ubicación a escala;

   10.2. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;

   10.3. Plano del estado actual de los lotes involucrados;

   10.4. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;

   10.5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,

   10.6. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

ARTÍCULO 223.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS. - Previo a emitir la aprobación por medio de Resolución Administrativa, la Unidad de Control Urbano y Rural, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva, previo la presentación de la Garantía de Fiel Cumplimiento, en el caso que se autorice obras

En el caso de reestructuraciones en los que involucren predios municipales, el Informe Técnico favorable, será puesto en conocimiento al Consejo Municipal para su autorización mediante resolución.

SECCIÓN VIII

INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 224.- DE LA INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES. -Es el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el GADMCA, 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 GADMCA.

ARTÍCULO 225.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES. - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

3. Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;

4. 3 juegos de Planos (en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010 georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura; y,

5. La propuesta de integración o unificación de Lotes se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:

   10.1. Ubicación a escala;

   10.2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;

   10.3. Plano del estado actual de los lotes involucrados

   10.4. Propuesta de integración o unificación;

   10.5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

   10.6. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;

   10.7. Tarjeta de identificación que las firmas del profesional responsable del proyecto y del o los propietarios.

De ser el caso la Unidad de Control Urbano y Rural solicitara informes adicionales que crea necesarios

ARTÍCULO 226.- INTEGRACIÓN VOLUNTARIA DE LOTES. - En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

ARTÍCULO 227.- OBLIGATORIEDAD DE LA INTEGRACIÓN. - Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

ARTÍCULO 228.- RÉGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD INTEGRADA. - El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el Concejo Municipal, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.

ARTÍCULO 229.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES. - Previo a emitir esta autorización, la Unidad de Control Urbano y Rural, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural correspondiente, se emitirá la aprobación por medio de Resolución Administrativa.

CAPÍTULO III

LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I

PARA EL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

ARTÍCULO 230.- AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES. - La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

1. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso;

2. Construcción de cerramientos;

3. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;

4. Demoliciones; y,

5. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzada y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados que no superen un costo de las 5 remuneraciones básicas unificadas.

6. Para obras menores como reparaciones, adecuaciones interiores, mantenimiento, etc. que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de

la edificación y no supere costos hasta 5 remuneraciones básica unificada (RBU), el propietario podrá realizarlo directamente.

ARTÍCULO 231.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADMCA, para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso en edificación nueva, ampliación) formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

2. Certificado de No adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio;

3. Certificado de gravámenes actualizado;

4. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

5. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato CAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto;

6. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;

7. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;

8. Para obras de ampliación en pisos superiores se remitirá una copia de los planos aprobados por el GADMCA de las plantas existentes;

9. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva;

10. Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva;

11. Presupuesto referencial por rubros de la obra a ejecutarse todos los trabajos a ejecutarse;

12. Para obras de cerramientos, remodelaciones se deberá presentar un anteproyecto con la firma de responsabilidad del profesional en el cual conste todos los trabajos a ejecutarse.

ARTÍCULO 232.- VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES. - La vigencia de las autorizaciones serán de 4 meses contados a partir de la emisión del permiso al interesado.

ARTÍCULO 233.- DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la intervención de obra menor el término para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días, con el pago de la tasa correspondiente.

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, la Unidad de Control Urbano y Rural deberá emitir un informe técnico favorable Arquitectónico y si lo amerita un informe estructural, donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

ARTÍCULO 234.- DE LA NOTIFICACIÓN DE INICIO DEL PROCESO. - El propietario deberá notificar el inicio de obra a la Unidad de Control Urbano y Rural y al Comisario Municipal.

ARTÍCULO 235.- DE LAS INSPECCIONES DE OBRA. - Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto de obra menor. La Unidad de Control Urbano y Rural y la Comisaria de Construcciones deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada.

ARTÍCULO 236.- INFORME DE FINALIZACIÓN DE OBRA. - El responsable Técnico de la obra emitirá a la Unidad de Control Urbano y Rural el informe de finalización de obra.

SECCIÓN II

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES

ARTÍCULO 237.- DE LAS ESTRUCTURAS PATRIMONIALES. - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

ARTÍCULO 238.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES. – El permiso de obras menores se tramitará respetando los requisitos y siguiendo el procedimiento establecido por el GADMCA, las Ordenanzas respectivas y la normativa patrimonial.

Esta autorización constituye el único documento que autoriza al propietario de una edificación ubicada en un área patrimonial a realizar:

1. Complementación y arreglo de cerramientos y accesos;

2. Obras de mantenimiento y de restauración o adecuación, tales como: Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzado resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas, escaleras, pasamanos, carpintería de madera y metal que no impliquen modificación de las características formales ni materiales de las mismas, reparación y reposición de partes de canales, poncheras, bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten sus características esenciales ni otros elementos de la edificación;

3. Cambio de cubierta, tanto de la estructura como del entechado o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles las pendientes, las alturas, los cumbreros, las limatesas, lima hoyas, faldones y elementos constituíos de las misma, en caso que exista cambio completo de la estructura de una cubierta se debe dejar un testigo señalando como fue el sistema constructivo de la vivienda (parte mejor conservada de la estructura);

4. En caso de que se vaya a realizar más de un trabajo de los elementos o características arriba mencionadas, debe obligatoriamente presentar planos que incluyan diseños, detalles y materiales, una memoria descriptiva de los trabajos e informe favorable de la Unidad de Patrimonio, los planos llevaran la firma de responsabilidad del profesional;

5. Y otros.

Cada bien patrimonial tendrá su excepción de intervención dependiendo la valoración que este catalogado se podrá realizar intervención.

ARTÍCULO 239.- DE LA INSPECCIÓN A BIEN PATRIMONIAL INVENTARIADO. – El propietario por medio de solicitud suscrita pondrá en conocimiento al GADMCA la intensión de generar una intervención en un Bien Patrimonial Inventariado, dicha solicitud será analizada por la Unidad de Patrimonio, de ser procedente tanto el propietario como el profesional técnico de la Unidad realizaran una inspección en la cual se ratifique si el bien se encuentra inventariado, si fuera favorable se procede con el ingreso de los requisitos.

ARTÍCULO 240.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN BIENES PATRIMONIALES. -

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón;

2. Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;(poder Especial);

3. En el caso de que se trate en un predio que se encuentre en Derechos y acciones, de ser emergente la intervención se podrá contactar a un solo propietario.

4. Copia simple de la escritura del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

5. Certificado de gravámenes actualizado;

6. Memoria con el Registro fotográfico especificando cuales son los cambios;

7. Memoria Histórica señalando las intervenciones anteriores de ser el caso y describa la intervención propuesta (de ser procedente);

8. Plano con la Propuesta de Intervención (de ser procedente).

ARTÍCULO 241.- DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN OBRAS PATRIMONIALES INVENTARIADAS. - La Unidad de Control Urbano y Rural, será quien conceda el permiso para la intervención de obra menor en bienes inventariados patrocínales, en el término de cinco días, previo al pago de la tasa correspondiente.

Antes de otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores en bienes inventariados patrimoniales, la Unidad de Patrimonio deberá emitir un informe técnico favorable, donde conste el cumplimiento de las normas nacionales y la normativa urbanística, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

Si no fuera favorable se devolverá el proceso con el informe técnico con las recomendaciones a desarrollarse.

ARTÍCULO 242.- PROCESOS EMERGENTES EN BIENES PATROMIALES. - En el caso de tratarse de una intervención por emergencia se podrá emitir el Permiso de Obras Provisional por parte de la Unidad de Patrimonio, para que el propietario, entidad pública o privada subsane el riesgo, precautelando el patrimonio y las posibles emergencias.

Previo a la entrega del permiso provisional por la Unidad de Patrimonio realizará una inspección obligatoria, con la cual se generará un Informe Técnico de la Obra Emergente que será puesto en conocimiento de las unidades competentes en el proceso.

El permiso provisional será valió hasta que se subsane el riesgo y después el propietario, entidad pública o privada está en la obligación de ingresará la documentación necesaria para obtener el permiso de obras en bienes patrimoniales.

Para precautelar el bien patrimonial se podrá realizar trabajos emergentes como, apuntalamiento de muros, vigas, columnas, cubiertas provisionales, cambio de puertas, ventanas, balcones, arreglo de pisos para mantener la vivienda entre otros, conforme a lo establecido en la ordenanza de patrimonio vigente.

ARTÍCULO 243.- INTERVENCIONES POR PARTE DE ENTIDADES PÚBLICAS O PRIVADAS. – Cualquier intervención dentro de bienes Catalogadas Patrimoniales tratarse por parte por entidades públicas, privadas o unidades municipales deberá contar con la validación de la Comisión de Patrimonio previo

un informe técnico de la unidad de Patrimonio, sin dicha validación no se podrá realizar ninguna intervención.

SECCIÓN III

PARA EL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

ARTÍCULO 244.- AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES. - Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADMCA para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m2. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, Título III Autorización para Edificaciones, Capítulo I Autorización de intervenciones constructivas menores.

ARTÍCULO 245.- DE LOS REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO. - De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable mediante el formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

2. Certificado de no adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio;

3. Certificado de gravámenes actualizado;

4. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

5. 3 Juegos del proyecto arquitectónico en formato A1, en físico y digital formato .dwg versión 2016, CAD:

Planos arquitectónicos:

Plano de ubicación, con su correcta orientación y nombres de calles.

Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, retiros, afectaciones y eje vial.

Plantas:

Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los ambientes, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas.

En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Dentro de cada ambiente se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.

Cortes:

Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos.

Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas.

Fachadas:

Deberán representarse todas las fachadas en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

Cuadro de Áreas por nivel y áreas de edificación.

Planos de instalaciones eléctricas.

Planos de instalaciones hidrosanitarias.

6. Los planos deberán contener los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura; y,

7. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte de agua, alcantarillado, electricidad emitidos por las entidades competentes.

ARTÍCULO 246.- DE LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO. – La Unidad de Control Urbano y Rural, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto y entregará dos juegos de planos sellados y firmados, el término para la entrega del certificado de aprobación del anteproyecto será de 15 días y caducará transcurrido un plazo de 6 meses desde la fecha de emisión.

Si los planos no fueran aprobados la Unidad de Control Urbano y Rural expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación; una vez aprobado los planos, el propietario pagará la Tasa Municipal correspondiente.

Lo correspondiente a las ingenierías se ingresarán en el proyecto definitivo.

ARTÍCULO 247.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES DEL

PROYECTO DEFINITIVO. - El solicitante presentar los siguientes documentos al GADMCA, para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario mediante formato del GADMCA, (Enumerando todos los requisitos); a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

2. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;(poder especial)

3. Certificado de No adeudar GADMCA por parte del propietario del predio;

4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;

5. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;

6. Certificado de gravámenes actualizado;

7. Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;

8. Certificado de aprobación del anteproyecto;

9. Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;

10. Planos en A1(en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010, georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura;

11. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción con su memoria de cálculo se observará las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC);

12. Planos Estructurales;

13. Planos de instalaciones hidrosanitaria, eléctricas se presentarán en construcciones superiores a dos pisos o mayores a 150m², los mismos que deberán contar con la aprobación de los entes competentes;

14. Planos de telecomunicaciones en proyectos de edificaciones con más de dos pisos o mayores a 150m2 en la misma escala que los planos arquitectónicos aprobados por el ente rector;

15. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso);

16. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;

17. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente; cuando supera los 400m².

18. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra;

19. Hoja de estadística de la construcción (INEC);

20. Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán 3 copias adicionales;

21. Contrato con el profesional responsable de la Obra;

22. Deberá presentar una garantía a favor del GADMCA por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,

No será necesario ingresar nuevamente al GADMCA la información correspondiente a continuación descrita siempre y cuando este dentro del plazo de vigencia del anteproyecto:

23. Cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;

24. Certificado de No adeudar GADMCA por parte del propietario del predio;

25. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;

26. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad

27. Certificado de gravámenes actualizado.

ARTÍCULO 248.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES DEL PROYECTO DEFINITIVO. - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, por medio del permiso de construcción la Unidad de control Urbano y Rural deberá emitir un informe técnico favorable en un término de 15 días, donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

Una vez aprobado los planos, el propietario pagará la Tasa Municipal de aprobación de planos correspondiente. Para cuyo cálculo se tomará en cuenta las tasas aprobadas anteriormente por el Concejo Municipal y que están en vigencia.

Si los planos no fueran aprobados expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo por medio del permiso de construcción habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra; para retirar los planos aprobados de la Unidad de Control Urbano y Rural, el propietario o promotor pagará el valor de la Tasa Municipal por construcción nueva y la garantía (para que se respeten los planos aprobados), con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

ARTÍCULO 249.- PERMISO DE CONSTRUCCIONES. - La Unidad de Control Urbano y Rural otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. Informe Técnico Favorable del Proyecto Definitivo;
3. Comprobante de depósito de la garantía;
4. Letra de cambio por un valor de 5 remuneraciones básica unificada como garantía por la dirección técnica a cargo de un ingeniero o arquitecto desde el inicio hasta el final de la obra.

La licencia o permiso de construcción será válido para el tiempo de un año.

ARTÍCULO 250.- DE LAS EDIFICACIONES POR ETAPAS. - Las edificaciones podrán realizarse por etapas. Para lo cual se presentará el proyecto completo, identificado claramente sus etapas y detalles de remate de fachada en cada una.

Se otorgará el permiso de construcción para cada etapa que se solicite. En estos casos el permiso de construcción será válido solo para cada etapa solicitada, previo el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.

ARTÍCULO 251.- DE LA NOTIFICACIÓN DEL INICIO DE OBRA. - El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar a la Unidad de Control Urbano y Rural y a Comisaria de Construcciones, la fecha de inicio de obra. La Unidad de Control Urbano, enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

ARTÍCULO 252.- DE LA COLOCACIÓN DEL RÓTULO DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO. - Es obligación del profesional del Responsable Técnico de la Obra, colocar el respectivo rótulo en tamaño A0 alusivo a la obra, durante el tiempo que dure la misma, el cual debe contener el nombre del proyecto, número y fecha de emisión del permiso de construcción, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico; la Unidad de Control Urbano Rural podrá adicionar requisito Adicionales de ser requeridos.

ARTÍCULO 253.- DEL RESPONSABLE TÉCNICO DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA. - Todo proyecto deberá tener un o varios profesionales que asuma la responsabilidad técnica de la obra el cual puede ser Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente registro en el GADMCA, a se notificará a la Unidad de Control Urbano Rural el profesional designado para tal efecto previo al inicio de obra.

El responsable Técnico y todo profesional de obras arquitectónicas e ingenierías que estén involucradas en el diseño y la construcción de cualquier proyecto, está en la obligación de respetar las normas administrativas y las reglas emitidas por la municipalidad, responder por el cumplimiento de las reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, especificaciones técnicas de construcción, reportes, libro de obra, bitácoras, etc.

ARTÍCULO 254.- DE LOS INFORMES DE CUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN DE OBRA Y DE LAS INSPECCIONES DE AVANCES DE OBRA.- Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos a la Unidad de Control urbano y Rural de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

1. El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;

2. El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,

3. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

ARTÍCULO 255.- DEL INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA. - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, la Unidad de Control Urbano y Rural conjuntamente con el Comisaria de Construcciones tomará las siguientes acciones:

1. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,

2. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADMCA.

ARTÍCULO 256.- DEL INFORME DE FINALIZACIÓN DE OBRA. - Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la Unidad de Control Urbano y Rural; con base a este informe, la Unidad de Control Urbano y Rural notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

ARTÍCULO 257.- DE LA INSPECCIÓN FINAL DE LA OBRA. – La Unidad de Control Urbano y Rural, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

La Unidad de Control Urbano y Rural a petición o de oficio, podrá delegar a un inspector para verificar en construcción el cumplimiento de los planos aprobados

ARTÍCULO 258.- DEL CERTIFICADO DE HABITABILIDAD Y DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS. - El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Unidad de Control Urbano y Rural para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra.

La Unidad de Control Urbano y Rural luego de una inspección para verificar el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a Tesorería Municipal.

Siempre y cuando se haya respetado los planos arquitectónicos y estructurales aprobados; y se haya concluido la obra dentro del plazo estipulado para dicho fin en el permiso de construcción.

ARTÍCULO 259.- DE LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA. - Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por la Unidad de Control Urbano y Rural, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

ARTÍCULO 260.- CONTENIDO DEL DISEÑO DE PLANOS ARQUITECTÓNICO. - Como mínimo el contenido del diseño de los planos Arquitectónicos será:

Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

1. Los planos deberán presentarse debidamente doblados. Estarán compuestos de plantas, elevaciones, dibujados en escala de 1:50 o 1;100; los detalles constructivos en escala 1:20; y, otras escalas en casos especiales que lo disponga la Unidad de Regulación Control Urbano y Rural.

2. Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisas de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción, donde contendrá una zona de 300m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles.

3. Un plano de emplazamiento georreferenciado, en donde conste el proyecto en escala máxima 1:200 del lote total del terreno que se disponga para el proyecto, donde constará la orientación, el área total en números, las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote, curvas de nivel, eje de

vía, ancho de acera, afectaciones, retiros; En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.

4. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, o requieren ampliarse o mantenerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y diferencien plenamente las unas de las otras.

5. La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes, el cual contendrá Dimensiones del exterior, con las medidas parciales y totales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. La cota de referencia será nivel de la acera.

6. En cada espacio de acuerdo a su funcionalidad se enunciará su designación y la cota de nivel, en los lugares que se necesiten para entender el diseño.

7. El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50 o similares.

8. Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más conveniente. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas y a escala 1:50, contendrán y niveles de cada una de las plantas, y el nivel del terreno.

9. Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita tener una amplia visibilidad.

10. Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, debiendo constar además los planos estructurales, sanitarios y eléctricos.

11. Levantamiento planimétrico y topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial, en el que se indiquen de ser el caso, las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, ríos y gasoductos con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.

Fachadas arquitectónicas:

12. Se presentarán las fachadas del edificio o edificios en la escala de las plantas arquitectónicas.

13. El cuadro de Áreas se presentará por nivel y áreas de edificación.

14. Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.

En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

15. Simbología.

16. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas); (opcional);

17. Cuadro de áreas en m² donde constará las áreas del lote, de c/u de las plantas, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), de jardines, estacionamiento, cubre grada, índice de habitabilidad y más datos que se pueda aportar para este ítem;

18. Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados; y,

19. Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando el 60% como muro ciego y el resto de vanos (opcional).

Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos:

1. Nombre y firma del propietario
2. Nombre y firma del arquitecto o proyectista;
3. Nombre y firma del calculista estructural;
4. Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
5. Espacio para sellos municipales
6. Clave Catastral
7. Ubicación del predio
8. Tipo y numero de lámina
9. Contenido de la lámina
10. Escala
11. Fecha

ARTÍCULO 261.- CONTENIDO DEL DISEÑO PLANOS ESTRUCTURALES. - Como mínimo el contenido del diseño de los planos Estructurales será:

1. **En proyectos de edificación menos de dos pisos y hasta 5m de luz:** se deberá representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se observará las disposiciones de las NEC - Vivienda.

2. **En proyectos de edificación de más de dos pisos y más de 400 m²:**

   2.1. Memoria Técnica Estructural

2.2. Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles, planilla de hierro, volumen de hormigón y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural que deberá contener cálculo de los elementos estructurales incluida la cimentación, tipo y nivel de cargas seleccionadas, parámetros para definir fuerzas sísmicas, espectro de diseño sísmico, cumplir con las derivas de piso. Se deberá entregar un CD con el modelo matemático ETABS 2016/SAP 2000. Se observará las disposiciones de las NEC-15 Reforma 2019 y ACI-318-08.

Contenido del plano estructural:

- Armado de los elementos, detalles constructivos de los materiales,
- Planilla de Aceros o de elementos estructurales
- Resumen de Hierro
- Resumen de Hormigones
- Dimensiones de los Traslapes, recubrimientos, alivianamientos si fuera el caso.
- Cuadro de los Tipos de Doblado
- Cuadros de Especificaciones Técnicas
- El Membrete debe contener, escala, ubicación, contenido, fecha, firma del propietario (nombres completos), firma calculista (nombres completos, número de registro SENESCYT).

ARTÍCULO 262.- COPIAS CERTIFICADAS DE PLANOS APROBADOS. - La Unidad de Control Urbano y Rural puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiese aprobado, para lo cual el interesado presentará:

1. Una solicitud dirigida a la unidad de control urbano y rural.
2. Comprobante de pago de la tasa correspondiente.
3. Copias de planos aprobados por el municipio.

Estas copias certificadas no constituyen actualización de permisos, servirá para presentación a instituciones públicas o privadas que lo requieran.

ARTÍCULO 263.- MAS DE UNA EDIFICACIÓN EN UN MISMO LOTE. - Cuando se planifique más de una edificación en un mismo lote, la separación mínima entre bloques será de 3m. en su parte lateral y posterior. No se podrá utilizar este retiro para construcción de elementos estructurales, circulaciones, espacios habitables y espacios no habitables.

ARTÍCULO 264.- VIGENCIA DE LA APROBACIÓN DE PLANOS. - La vigencia de la aprobación de los planos será de 2 años.

ARTÍCULO 265.- VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES. - La vigencia de las autorizaciones serán de 6 meses contados a partir de la emisión del permiso.

SECCIÓN IV

MODIFICACION DE PLANOS

ARTÍCULO 266.- DE LA MODIFICACIÓN EN OBRA RESPECTO A PLANOS APROBADOS QUE NO CAMBIA EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN. - Toda modificación en obra respecto a planos aprobados que no cambia el área de construcción, requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente, más el pago de la Tasa Municipal de Servicios técnicos administrativos.

Se podrán realizar modificaciones interiores hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales o incremento del área de construcción, para lo cual se comunicará a la Unidad de Control Urbano y Rural indicando las modificaciones a realizarse.

ARTÍCULO 267.- DE LA MODIFICACIÓN EN OBRA RESPECTO A PLANOS APROBADOS QUE CAMBIEN LA ALTURA DE EDIFICACIÓN, SUPERFICIE CONSTRUIDA. - En caso de existir cambios en altura de edificación, superficie construida, alteración de fachada, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios para lo cual el interesado deberá presentar:

1. Solicitud suscrita por el propietario mediante formato del GADMCA, (Enumerando todos los requisitos), dirigido al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;

3. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;

4. Original o copia certificada de los planos aprobados;

5. Tres copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;

6. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condominios, tal como establece la Ley de propiedad horizontal;

7. Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas;

8. Pago de la tasa correspondientes por modificación de planos.

ARTÍCULO 268.- DE LAS CONSULTAS VERBALES O ESCRITAS PARA MODIFICACION DE PLANOS. -Los proyectistas podrán elevar consultas verbales o escritas sobre anteproyectos a la Unidad de Control Urbano y Rural con la presentación de los siguientes documentos

1. Solicitud de consulta de anteproyecto dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;

3. Copias del proyecto.

Luego de la presentación de la solicitud se emitirá un informe en un plazo de 10 días.

ARTÍCULO 269.- CAMBIOS EN LOS PLANOS APROBADOS. - Cuando el propietario crea necesario hacer cambios en los planos aprobados por el GADMCA con otro profesional se deberá adjuntar a la nueva propuesta el permiso correspondiente del proyectista anterior ya que se trata de derechos de autor.

SECCIÓN V

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES

ARTÍCULO 270.- DE LAS ESTRUCTURAS PATRIMONIALES. - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector Ministerio de Cultura y Patrimonio.

ARTÍCULO 271.- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES. - Para toda intervención constructiva en edificaciones inventariadas patrimoniales a cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial o que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos, para restauración, habilitación, reconstrucción y obra nueva deberá presentar el anteproyecto y proyectos definitivo de acuerdo al artículo 22 de la Ordenanza de Protección del Centro Histórico de la Ciudad de Alausí.

ARTÍCULO 272.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN EDIFICACIONES PATRIMONIALES DEL ANTEPROYECTO. - El solicitante presentar los siguientes documentos al GADMCA, para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigido al Señor Alcalde del Cantón Alausí; a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2. Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;(poder especial)

3. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;(No tiene que estar en derechos en acciones)

4. Consentimiento notariado del 100% de propietarios en caso de copropiedad;

5. Certificado de gravámenes actualizado;

6. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;

7. Memoria Fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación;

8. Memoria Histórica de la edificación y la propuesta con metodología de intervención;

9. Levantamiento del estado de la edificación, los materiales, bienes muebles y estado de la edificación;

10. Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir;

11. Relevamiento planimétrico del inmueble;

12. Un original y 2 Copias de los juegos de Planos arquitectónicos en A1 (en físico y en digital en formato DWG versión 2010, CAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto;

13. Presupuesto referencial por rubros de la obra a ejecutarse todos los trabajos; y,

14. Certificado de Riesgos Ambiental de ser procedente.

ARTÍCULO 273.- APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO. – La Unidad de Patrimonio previo a la aprobación del anteproyecto deberá realizar un Informe Técnico verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ordenanza de Protección de Centro Histórico de la Ciudad de Alauís, la Norma Técnica Para El Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación Y Pérdida De Calidad De Bienes Inmuebles Patrimoniales y demás normas, con base en dicho informe en el caso de ser favorable la Comisión de Patrimonio emitirá una resolución de factibilidad del Anteproyecto la cual será remitida a la unidad de control urbano y rural para continuar con el proceso hasta su aprobación.

Si el Informe técnico no fueran favorable la Unidad de Patrimonio en torno a las disposiciones de la Comisión de Patrimonio expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

ARTÍCULO 274.- PROYECTO DEFINITIVO EN BIENES INVENTARIADOS PATRIMONIALES.- Cuando se trate de construcción nueva adicional a la existente debe tomarse en cuenta la primera etapa obligativamente considerando la rehabilitación de la existente, se incorporará los requisitos adicionales del proyecto definitivo guardando coherencia con el entorno patrimonial, la Ordenanza de Protección del Centro histórico y normativa nacional, si fuera el caso el proceso

para la aprobación se desarrollará de acuerdo a lo establecido en el Sección III Para el Procedimiento de intervenciones Constructivas Mayores Art. 240 Requisitos para Aprobación de Proyecto Definitivo.

ARTÍCULO 275.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE EDIFICACIONES EN INTERVENCIONES PATRIMONIALES.- La Unidad de Control Urbano y Rural previo a otorgar el permiso de Construcción, receptara la Resolución favorable de Factibilidad de la Comisión de Patrimonio como requisito indispensable, en el cual se anexa el Informe Técnico suscrito por la Unidad de Patrimonio donde conste el cumplimiento de las Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales previo al pago de la tasa correspondiente.

ARTÍCULO 276.- DERROCAMIENTO DE EDIFICACIONES INVENTARIADAS PATRIMONIALES EN ESTADO RUINOSO. - Previo al Derrocamiento de una Edificación se debe generar el proceso de desvinculación previsto en el Capítulo VIII, del Acuerdo Ministerial 063- Normativa Norma Técnica Para El Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación Y Pérdida De Calidad De Bienes Inmuebles Patrimoniales.

ARTÍCULO 277.- REQUISITOS Y PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN POR PÉRDIDA DE VALORES DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES. - Oficio a petición de parte, el Ministerio de Cultura y Patrimonio podrá declarar la desvinculación y pérdida de valores de bienes inmuebles del patrimonio cultural nacional, al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud de desvinculación por parte del interesado o a través del GADMCA

2. Informe técnico del GADMCA y de Régimen Especial correspondiente, motivando la desvinculación del inmueble. El informe deberá contener:

    - Antecedentes;
    - Ubicación;
    - Valoración del bien inmueble;
    - Criterio estructural de ser pertinente;
    - Estado de conservación actualizado;
    - Información detallada en caso de existir un procedimiento administrativo sancionador y/o un proceso penal relacionada con el detrimento al patrimonio.

En el caso de un inmueble en estado de ruina a causa de desastres naturales, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, sobre la base del informe técnico emitido por el GADMCA, procederá de inmediato a dar de baja del registro de Bienes de Interés Patrimonial en el Sistema de Información SIPCE, previo el informe técnico detallado en el artículo 38 de la Normativa Norma Técnica Para El Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación Y Pérdida De Calidad De Bienes Inmuebles Patrimoniales.

ARTÍCULO 278.- INFORME TÉCNICO PARA DESVINCULACIÓN. - El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural emitirá el informe técnico sobre la viabilidad de la desvinculación del bien del patrimonio cultural nacional pudiendo tomar como base el Informe técnico del GADMCA, ante el Ministerio de Cultura y Patrimonio. El informe deberá contener la siguiente información:

1. Antecedentes
2. Código y ubicación del bien
3. Nombre del propietario
4. Condición Patrimonial del bien (inventario y/o declaratoria)
5. Estado de conservación actual del bien
6. Valoración actual del bien, para lo cual se utilizará el baremo referencial y se establecerá la valoración patrimonial y grado de protección actuales.
7. Análisis técnico que deberá determinar: Si el bien inmueble mantiene o no los valores culturales, histórico, artísticos, o científicos; o ha perdido las características que sustentaron su declaratoria, de ser el caso; Si existe daño, destrucción total o parcial o deterioro del bien inmueble; Si es o no factible la conservación y preservación del bien.
8. Observaciones
9. Conclusiones
10. Recomendación expresa

ARTÍCULO 279.- INFORME JURÍDICO. - El informe jurídico emitido por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. Antecedentes y Determinación sucinta del asunto que se trate.
2. Análisis Jurídico y Fundamento.
3. Conclusiones.
4. Recomendación expresa.
5. Anexos En este informe se realizará un pronunciamiento sobre la existencia o no de un posible delito y/o una acción administrativa, la misma que deberá ser comunicada al Ministerio de Cultura y Patrimonio, para que inicie las acciones legales que correspondan.

ARTÍCULO 280.- DESVINCULACIÓN DEL (LOS) BIEN (ES) DEL INVENTARIO. - El Ministerio de Cultura y Patrimonio, mediante el acto administrativo correspondiente y el informe con la recomendación expresa de la máxima autoridad del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, dispondrá que uno

o más bienes han sido desvinculados del inventario nacional. Así también, luego del proceso de desvinculación, el Ministerio de Cultura y Patrimonio dispondrá al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, la desclasificación del bien o bienes del inventario nacional.

ARTÍCULO 281.- NOTIFICACIÓN. – El GADMCA, realizará las notificaciones correspondientes al (los) propietario (s) y solicitará al Registrador de la Propiedad cantonal que inscriba dicha condición.

SECCION VI

DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 282.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda oficinas y locales comerciales u otros bienes que de acuerdo a la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, sean independiente y puedan ser enajenados individualmente.

ARTÍCULO 283.- Las edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal en el sector central, y bajo protección se sujetarán a disposiciones específicas como son:

1. Presentar planos arquitectónicos y de instalaciones actualizadas.

2. Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios.

3. Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo Dúplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galería, escaleras, zaguanes, ni patios debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas tanto exteriores como interiores.

4. Podrá constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades tengan características constructivas que garanticen privacidad, con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.

5. Los entrepisos entre unidades, podrán ser cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entrepisos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible.

6. La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrá un mínimo de 1.00 m de ancho.

7. Se presentará un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación firmada por un Ingeniero Civil calificado.

ARTÍCULO 284.- Para las edificaciones de hormigón armado en general, construida antes de la aprobación de la presente Ordenanza que opten por constituirse en propiedad horizontal deberán presentar lo siguiente:

1. Planos arquitectónicos y de instalaciones actualizadas.

2. Circulaciones comunes de ancho no menor a 1.00.

3. Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detalladas.

4. Informe técnico sobre la estabilidad estructural por parte de un Ingeniero Civil calificado o planos estructurales con los cuales se construyó la obra.

5. Reglamento de uso, funcionamiento y administración.

ARTÍCULO 285.- Para las nuevas edificaciones a construirse y que pretendan constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal se contemplará lo siguiente:

1. Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

2. Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidrosanitarios y eléctricas aprobadas.

3. 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, así como tomas de agua en caso de incendio.

4. 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 bajantes o colectores del edificio.

5. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor alimentado desde el tablero general.

6. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías, y áreas exteriores con medidor exclusivo.

7. Las losas de entrepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm de espesor.

SECCIÓN VII

AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 286.- DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo "Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción", Declaratoria de Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 287.- DE LOS LINEAMIENTOS. - 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 las regulaciones establecido por el GADMCA y la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

ARTÍCULO 288.- DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADMCA:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional de acuerdo al formato establecido por el GADMCA (Enumerando todos los requisitos); a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;

3. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;(poder especial);

4. Informe de aprobación de planos;

5. Informe de Habitabilidad de Suelo

6. Autorización de construcción;

7. Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);

8. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;

9. Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;

10. Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);

11. Certificado de no adeudar al municipio del/los propietarios.

12. Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,

13. Reglamento interno, uso y funcionamiento.

ARTÍCULO 289.- DE LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. –Previo a emitir la aprobación por medio de Resolución Administrativa, la Unidad de Control Urbano y Rural, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional, el informe de aprobación será emitido por la Unidad de Control Urbano y Rural; en el plazo de 15 días laborables y tendrá una validez de 2 años

ARTÍCULO 290.- PROPIEDAD HORIZONTAL EN BIENES INVENTARIADOS PATRIMONIALES. –Las Edificaciones en áreas patrimoniales que se sujeten a las normas de régimen de propiedad horizontal observaran las disposiciones establecidas en esta Ordenanza y las siguientes:

1. Se entenderá como pasaje común, a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios

2. Las unidades Independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la reorganización interna en dos plantas (tipo dúplex) con vinculación vertical interna. Esta organización no implicara la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores.

3. También podrá constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que aseguren privacidad, garanticen un adecuado comportamiento estructural y se ejecuten con sistemas constructivos y materiales compatibles con la estructura histórica de las edificaciones;

4. Las divisiones entre unidades tendrán un espesor mínimo de quince centímetros(0.15m). Estas divisiones sellaran inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar el rasante interior del entechado;

5. Los entrepisos entre unidades podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación. De tratarse de entrepisos de madera o acero, se colocará un

cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible;

6. Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en la presente ordenanza.

7. Las edificaciones podrán dispones de instalaciones de lavado y secado comunales, siempre y cuando se trate de un proyecto colectivo (mínimo 5 unidades de vivienda) de carácter comprobadamente social, aprobado por la comisión de Patrimonio;

8. Podrá computarse como áreas recreativas los patios, jardines, terrazas y áreas no edificadas, excepción de los retiros y circulaciones peatonales y vehiculares establecida como tales, sin que haya limite en su número hasta completar el área requerida.

9. Las edificaciones ya existentes a declararse en Propiedad Horizontal, contara con un documento que garantice su estabilidad y permanencia, suscrito por un ingeniero estructural en el que conste una memoria técnica del comportamiento de la estructura existente y estudio de materiales originales mediante calas.

SECCION VIII

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 291.- Para el efecto se debe cumplir con la normativa emitida por el ente rector de hábitat y vivienda con base a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, establece un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el GADMCA; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento, enfocado hacia las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social. Ver Anexo Nro. 001, Articulo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, Título V, Capítulo I, Procedimiento Administrativo Simplificado Para La Construcción De La Vivienda De Interés Social

ARTÍCULO 292.- PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL COMO PRIORIDAD DEL ESTADO- Los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, son prioritarios en las políticas de desarrollo nacional y, para facilitar su inmediata implementación, gozarán de los beneficios e incentivos previstos en esta Ley, su Reglamento y demás normativa pertinente.

Estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda.

La calificación a la que hacen referencia los incisos anteriores, se hará en base a los parámetros que para el efecto se establezcan en el Reglamento de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

Se priorizarán las tecnologías constructivas que favorezcan el uso de materiales locales sustentables.

ARTÍCULO 293.- RESPONSABILIDADES EN LA EJECUCIÓN DE PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DESTINADOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - En los planes, programas y proyectos de construcción destinado s para vivienda de interés social, los promotores y constructores responderán por los vicios de la obra, de conformidad con las normas generales previstas en el Código Civil.

ARTÍCULO 294.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - En los casos que se requiera la aprobación municipal para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 3 fases, descritas a continuación:

1. **Fase previa:** El informe previo lo emitirá el GADMCA a través de la Unidad de Control Urbano y Rural, en el término máximo de diez días, contados a partir de la presentación de la solicitud por parte del promotor del proyecto.

   El ente rector de hábitat y vivienda definirá los contenidos que deberá tener dicho informe, mediante normativa.

2. **Fase de calificación:** Una vez obtenido el informe previo del GADMCA, en el término máximo de diez días contados desde el ingreso de la petición, el ente rector de hábitat y vivienda procederá, de ser pertinente, a calificar al ante proyecto como de vivienda de interés social, el mismo que deberá considerar dentro de su diseño, la accesibilidad universal.

3. **Fase de obtención de permisos:** En los trámites y procedimientos relacionados con la construcción de vivienda de interés social, el GADMCA, mediante procedimiento declarativo realizado por el promotor de vivienda de interés social, efectuará el registro procedimiento declarativo realizado por el promotor de vivienda de interés social, efectuará el registro de los planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías; y, emitirá la licencia de construcción del proyecto en el término máximo de veinte días desde su presentación, para lo cual cumplirá con los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

   El promotor realizará la solicitud a través de un formulario estandarizado emitido por el ente rector de hábitat y vivienda. Será de estricta responsabilidad, la declaración efectuada por parte del peticionario sobre la

veracidad de la información proporcionada, el cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos, establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

La Unidad de Control Urbano podrá verificar o comparar en cualquier momento dicha información.

La Unidad de Control Urbano informará al peticionario, respecto de las garantías correspondientes exigidas por esta Ley.

El GADMCA, de manera paralela extenderán, los permisos agua potable, alcantarillado correspondientes en el mismo término máximo de veinte días; adicionalmente, en este mismo período, se solicitará los permisos de prevención socorro y extinción de incendios al cuerpo de bomberos, las empresas que proveen energía eléctrica, como de servicio de telecomunicaciones, están obligadas a extender las autorizaciones pertinentes.

De igual forma procederá el GADMCA, en lo que corresponde a los permisos ambientales.

El promotor del proyecto de interés social presentará su requerimiento a través de una solicitud única al GADMCA, siendo este responsable de remitir a las entidades o empresas prestadoras de servicios que deban pronunciarse ante dicha solicitud, propiciando la simplificación de los trámites correspondientes y generando una atención oportuna al solicitante.

ARTÍCULO 295.- PERMISOS DE INTERVENCIÓN DE OBRA MENOR EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - La aprobación de vivienda de interés social de hasta setenta y cinco (75) metros cuadrados de construcción en terreno propio, considerará para efectos del trámite de aprobación en el GADMCA, el trámite de permisos de intervención menor, trabajos varios o su equivalente; y se aprobarán, en el tiempo previsto en el artículo anterior, correspondiente a la Fase 3 con los requisitos siguientes:

1. Uso de tipologías validadas por el ente rector de hábitat y vivienda;

2. Planos con firma de responsabilidad de los profesionales competentes; y,

3. Pago de tasas administrativas en función de lo que determine el GADMCA.

La responsabilidad en el cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en los artículos precedentes de esta ordenanza, corresponderá a las máximas autoridades de las entidades señaladas en los mismos, que en el caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentado en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación.

ARTÍCULO 296.- VIVIENDA URABANO Y RURAL COSNTRUIDA MEDIANTE EL BONO MIDUVI. - Para construcciones de vivienda Urbana y Rural mediante el Bono del MIDUVI el usuario aparte de los planos deberá presentar:

1. Certificado de la Secretaria Nacional de Riesgos

2. Certificado de uso del suelo

3. Certificado del sistema constructivo aprobado por el MIDUVI (antisísmico)

SECCIÓN IX

PROYECTO TÉCNICO

ARTÍCULO 297.- PROYECTOS ESPECIALES. - El proceso de autorización para la edificación de proyectos de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central podrá ser obtenida con la presentación del proyecto técnico, el cual deberá cumplir a las normas establecidas para Construcciones Mayores, y las Normas Nacionales dictadas para dicho efecto.

El proceso de autorización para la edificación de proyectos Especiales consistirá en la presentación inicial de un anteproyecto técnico; una vez que éste sea admitido, se adjuntará el proyecto definitivo firmado por el propietario del predio, si es necesario el Promotor y los Profesionales Técnicos competentes. Para su elaboración se tomará en cuenta los siguientes componentes:

ANTEPROYECTO:

1. Levantamiento topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84 UTM, zona 17 Sur, del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, construcciones existentes, etc.

2. Planos arquitectónicos en A1 (en físico y en digital en formato DWG versión 2010, CAD georreferenciados en escala 1:50 a 1:100) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto; y,

3. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte de agua, alcantarillado, electricidad emitidos por las entidades competentes.

La propuesta general incluirá:

1. Ubicación a escala del proyecto en la zona de implantación;

2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación;

3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;

4. Propuesta de diseño Arquitectónico: plantas, fachadas, cortes y perspectivas;

5. Propuesta de diseño Urbano: accesibilidad, adosamientos y retiros; espacio público, equipamiento comunitario y áreas recreacionales;

6. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;

7. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

8. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, área verde, unidades de edificación por uso, COS PB Y COS total asignado y propuesto.

9. Memoria Técnica

PROYECTO DEFINITIVO

1. Levantamiento topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84 UTM, zona 17 Sur, del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, construcciones existentes, etc.

2. Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;

3. Planos (en físico y en digital en formato CAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto;

4. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;

5. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente;

6. Planos Estructurales;

7. Planos de instalaciones hidrosanitaria, eléctricas y de telecomunicaciones;

8. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;

9. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;

10. Deberá presentar una garantía a favor del GADMCA por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,

11. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra;

La propuesta deberá dibujarse sobre el plano topográfico y deberá final deberá incluir:

1. Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 500m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georreferenciado.

2. Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

3. Plantas arquitectónicas: Tendrán que ser dimensionadas al exterior, las cuales reflejarán los espesores de muros, las medidas parciales y totales, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

   Si existe la imposibilidad, se deberá dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo; se lo hará de acuerdo a las peculiaridades del proyecto, hacia el interior del mismo.

   Se evidenciarán las pendientes expresadas en porcentaje en la planta de cubierta inclinada.

   Para entender mejor el proyecto dentro de cada espacio se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios.

4. Cortes arquitectónicos: Los cortes arquitectónicos deberán presentados en la misma escala y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.

   En las plantas deberá esta dimensionados e identificarán los niveles, así como el nivel natural del terreno.

5. Fachadas arquitectónicas: Todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

6. Cuadro de Áreas

7. Planos de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y comunicaciones especiales de ser el caso serán presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.

8. Diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

ARTÍCULO 298.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTOS ESPECIALES. - Para obtener la autorización se solicitará los siguientes documentos:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable mediante el formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

2. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;(poder especial)

3. Certificado de no adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio;

4. Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;

5. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;

6. Certificado de gravámenes actualizado;

7. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;

8. Tres copias en físico y un archivo digital del proyecto técnico.

ARTÍCULO 299.- PROCEDIMIENTO GENERAL DE PROYECTOS DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO DEL GOBIERNO CENTRAL. – El procedimiento General para de vivienda se tramitará de acuerdo a la norma técnica establecida para el efecto entre el GADMCA y la entidad gubernamental responsable.

ARTÍCULO 300.- PROCEDIMIENTO GENERAL PROYECTOS ARQUITECTÓNICO ESPECIALES. – El procedimiento de proyectos Especiales Arquitectónicos se realizará a partir de la revisión y aprobación del Proyecto Final Definitivo por parte de la Unidad de Control Urbano y Rural a través de un Informe Técnico Favorable en el que conste el cumplimiento de la normativa técnica urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura y urbanismo.

TÍTULO II

CONTROL A LOS PROCESOS DE HABITABILIDAD DE SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES DE REGULACIÓN Y CONTROL

ARTÍCULO 301.- Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

1. La Unidad de Control urbano y Rural

2. Comisaria Municipal o de Construcciones.

ARTÍCULO 302.- LA UNIDAD DE Y CONTROL URBANO. - Estará dirigida por un profesional de la arquitectura, y para el cumplimiento de sus atribuciones contará con un equipo técnico. A más de las funciones propias de la regulación y control urbanístico establecidas en el Estatuto Orgánico de Procesos, cumplirá en el marco de la presente ordenanza, especialmente las siguientes funciones:

1. Aprobar o rechazar los planos arquitectónicos en áreas que no excedan los 1000 m² de construcción, y que además cuenten con los servicios de vías, agua potable, alcantarillado, y estudios eléctricos; también podrá aprobar los de edificaciones o ampliaciones, remodelaciones, restauraciones, etc.;

2. Emitir los informes Técnicos favorables para la Habilitación del Suelo;

3. Cantonal, como los relativos a urbanizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales; cambio de uso y características de ocupación de suelo, entre otros que le sean dispuestos;

4. Otorgar el Certificado de Habilitación de Edificaciones;

5. Disponer la colocación de puntos de líneas de fábrica previo al inicio de la construcción;

6. Conocer y resolver los pedidos de declaratoria de propiedad horizontal;

7. Coordinar la inspección de construcciones;

8. Otorgar los permisos de construcción;

9. Determinar los lugares autorizados para realizar el desalojo de escombros;

10. Disponer al Comisario de Construcciones el derrocamiento de construcciones no autorizadas por el GADMCA y disponer la demolición de construcciones obsoletas, construcciones que amenacen ruina o constituyan un peligro para los transeúntes a excepción de los bienes Patrimoniales;

11. Ordenar previamente la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta ordenanza;

12. Aprobar informes respecto a la demolición de construcciones, obsoletas, que amenacen ruina, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos; así como la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y, g. Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamento;

13. Evaluar, formular y presentar reformas , tal como lo dispone el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en sus artículos 43 y 50 y evaluará la idoneidad de las normas de esta ordenanza, en función de las nuevas necesidades que propone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y propondrá al Concejo del GADMCA a través de los canales correspondientes, las modificaciones necesarias, respaldadas en los estudios técnicos que evidencien modificaciones en relación con la

estructura, la administración del territorio, la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y utilización del suelo;

14. Requerir la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio de que lo haga de oficio el Comisario Municipal; y,

15. Las demás que señalen las ordenanzas y reglamentos.

ARTÍCULO 303.- COMISARIO MUNICIPAL O DE CONSTRUCCIONES. - Tendrá a su cargo servir a la comunidad mediante el juzgamiento y sanción de infracciones y contravenciones a la normatividad municipal referente a construcciones, ocupación y utilización del suelo.

En el Juzgamiento que deba hacer el Comisario Municipal o de Construcciones se observará las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la república del Ecuador, el procedimiento previsto en la Ley, y esta Ordenanza.

ARTÍCULO 304.- ATRIBUCIONES. - Son atribuciones del Inspector de Construcciones, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional, las siguientes:

1. Proponer proyectos de ordenanzas o actualización de normas en general que regulen los procesos de construcción, desarrollo urbano, utilización del suelo, registro y control de arrendamientos para vivienda y demás aspectos propios del área.

2. Vigilar el cumplimiento de las normas y reglamentos sobre manejo de materiales de construcción, utilización de espacios y vía pública, permisos de construcciones, líneas de fábrica de conformidad con las disposiciones de ordenanzas municipales.

3. Conocer, analizar y juzgar las infracciones a las ordenanzas municipales sobre construcción de obras civiles.

4. Dirigir operativos de inspección y verificación de construcciones clandestinas o no sujetas a los reglamentos legales con el Inspector de Construcciones y la Policía Municipal.

5. Inspeccionar el mantenimiento de edificaciones consideradas Patrimonio Histórico protegido.

6. Disponer el derrocamiento de construcciones de obras civiles no autorizadas o fuera de ley.

7. Coordinar con Comunicación Social la difusión de las ordenanzas y normas de construcción.

8. Coordinar con la Comisaría las actividades que debe cumplir la Policía Municipal.

9. Elaborar informes relativos a sanciones efectuadas de conformidad a las leyes y la normativa.

10. Llevar registros y estadísticas de las infracciones, infractores y sanciones.

11. Presentar informes de cumplimiento de las operaciones, objetivos y metas programados.

12. Ejercer, según la naturaleza de su misión, las demás responsabilidades asignadas por sus superiores.

SECCIÓN I

PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 305.- COMPETENCIAS TÉCNICA Y EL PROFESIONAL RESPONSABLE ASIGNADO. -De acuerdo a la competencia o el requerimiento de los proyectos técnicos se designa al profesional que puede desarrollarlo, todo proyecto deberá contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, en función de cada ley del ejercicio profesional:

Competencias Técnico:	Profesional responsable:
Diseño Arquitectónico	Arquitecto
Diseño Urbano	Arquitecto
Diseño de Estructuras	Ingeniero Civil
Diseño Mecánico	Ingeniero Mecánico y profesionales a fin.
Diseño Eléctrico	Ingeniero Eléctrico y profesionales a fin. Arquitecto (viviendas hasta 2 pisos y 400m2)
Diseño Electrónico	Ing. Electrónico y profesionales a fin.
Diseño Hidrosanitario	Ingeniero Civil Arquitecto (viviendas hasta 2 pisos y 400m2)
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental y profesionales a fin.
Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios.	Ingeniero Electrónico y profesionales a fin.
Planimetrías / Topografía	Ingeniero Civil, Ingeniero Geógrafo,

	Arquitecto y profesionales a fin.

El GADMCA determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias, debiendo estar en posesión de título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT. Actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.

ARTÍCULO 306.- REGLAS TÉCNICAS Y NORMAS ADMINISTRATIVAS. - Las normas administrativas y las reglas técnicas, establecidas por el GADMCA y las entidades nacionales deben ser respetadas por todo profesional del diseño, planificación, construcción, fiscalización, de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación.

ARTÍCULO 307.- TÉCNICO RESPONSABLE DE LA OBRA. - En toda obra de edificación a partir de la iniciación de su ejecución, deberá contar con un Técnico Responsable de la Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil, quien asumirá la responsabilidad técnica, para tal razón se presentará por parte del propietario la designación del nombre del profesional responsable y se otorgará los permisos respectivos al propietario y dicho profesional, quien velará por el cumplimento de las normas reglamentos impuestos en esta ordenanza, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

ARTÍCULO 308.- DE LOS PROFESIONALES. - Todo profesional persona natural o jurídica que haya participado en la elaboración, ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, especificaciones técnicas de construcción, reportes, libro de obra, bitácoras, etc.

Profesionales externos que presenten proyectos al GADMCA no necesitan estar calificados y registrados en el mismo; deberá acreditarse con el pago de la patente municipal para actividades económicas y copia del registro del SENECYT, porque su ámbito de actuación es a nivel nacional.

ARTÍCULO 309.- MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS. - Cuando el propietario crea necesario hacer cambios en los planos aprobados por el GADMCA con otro profesional se deberá adjuntar a la nueva propuesta el permiso correspondiente del proyectista anterior ya que se trata de derechos de autor.

Si el propietario realizare cambios en un proyecto ya aprobado por parte del GADMCA sin contar con el consentimiento del profesional responsable, será sancionado con la pena correspondiente a las sanciones graves, liberando al profesional de cualquier tipo de responsabilidad por estas eventualidades.

ARTÍCULO 310.- OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR. - El constructor está obligado a cumplir los siguientes requerimientos:

1. Realizar un contrato notariado con el propietario del inmueble en construcción, siempre y cuando sobrepase los 40m² de construcción, el mismo que será requisito para emitir el permiso de construcción por parte de la Unidad de Control Urbano y Rural;

2. Colocar un letrero en el predio donde se va a construir;

3. Mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales, y permiso de construcción aprobados por el GADMCA;

4. Cumplir con las responsabilidades de los Profesionales.

Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad Los requisitos antes mencionados deberán ser colocados en obra en un plazo de 48 horas, caso contrario se procederá a la sanción pertinente.

SECCIÓN II

PROCESO DE CONTROL

ARTÍCULO 311.- DEL PROCEO DE CONTROL. – El objetivo es realizar un control adecuado y eficiente del uso y ocupación del suelo en el cantón Alausí, para poder desarrollar un crecimiento armónico de acuerdo a la planificación y un correcto manejo del uso y ocupación del suelo del cantón.

Será de aplicación obligatoria para el suelo urbano y suelo rural del cantón, donde se deberá actuar de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de suelo.

El control estará a cargo de la comisaría municipal o de construcciones del GADMCA en coordinación con la Unidad de Control Urbano y Rural, y otras unidades o Direcciones de la misma institución de ser el caso, de manera articulada buscando un adecuado ordenamiento territorial.

El mismo que estará bien informado de los procesos de habilitación de suelo y edificación, por medio de un informe técnico motivado de los controles que detalle el estado de las subdivisiones, edificaciones y autorizaciones de publicidad e infraestructura en espacio público en comparación con los permisos aprobadas expondrá su resolución.

Para la eficiente gestión en las inspecciones y en la emisión de los correspondientes informes, la Unidad de Control Urbano podrá contratar servicios especializados de inspección, monitoreo o fiscalización.

El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

1. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio cantonal;

2. Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del cantón Alausí estén de acuerdo a la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura y cuenten con la aprobación del GADMCA,

3. Arbitrar las medidas de orden urbano destinadas a mantener el orden urbano.

4. Realizar la vigilancia y control del cumplimiento de las disposiciones previstas en las ordenanzas ambientales.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por el GADMCA, y para hacerlo eficiente podrá contratar la asistencia de servicios de revisión, monitoreo, inspección y fiscalización.

En todo el suelo cantonal solo se permitirá la ejecución de construcciones que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo establecidas en la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura y que cuenten con autorización correspondiente.

Estas serán sujetas a inspecciones por parte del ente de Control Municipal bajo el procedimiento legal vigente, a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control de la ocupación del suelo urbano, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

ARTÍCULO 312.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS AL COMISARIO. - En las inspecciones de control, los corresponsables de la construcción, deberán presentar los planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones aprobados, además del permiso de construcción de edificación. En el caso de subdivisiones, los planos y la resolución administrativa de aprobación de la subdivisión, y el permiso de construcción de la subdivisión. En el caso de urbanización: la resolución administrativa de aprobación de urbanización. Lo que estará a cargo de la Comisaría.

ARTÍCULO 313.- DE LAS OBLIGACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. - Los propietarios y el técnico responsable deberán cumplir con:

1. Notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el GADMCA planifique los controles respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 5 días, contados a partir de la notificación al GADMCA, para lo cual será necesario un oficio dirigido al Director (a) de Planificación y Ordenamiento Territorial y a la Unidad de Control Urbano y Rural, a esta notificación se anexará una copia notariada del contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la construcción de obras y de la fiscalización si es del caso, para que en coordinación con la Comisaría de Construcciones se proceda a realizar la inspección de Comisaría.

2. Un rótulo de identificación en el acceso a la obra y en un lugar visible de acuerdo a lo previsto en esta Ordenanza.

3. Áreas de servicios sanitarios y vestidores provisionales, para uso de los obreros de la construcción.

4. Sistemas de seguridad y limpieza para transeúntes y vecinos. - En el caso que la edificación sea de más dos plantas el dueño del predio deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón.

5. Reposición de obras destruidas. - Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como bordillos, parques, calzadas, parterres, aceras, por la utilización de transporte maquinaria pesada, por el transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento procediendo con la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o restaurar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

6. y otras mencionadas en este documento.

Para el control de la habilitación del suelo y la construcción se debe ejecutar las siguientes acciones: controles programados, inspecciones regulares y especiales, controles aleatorios y supervisión al proceso de control

ARTÍCULO 314.- PARALIZACIÓN DEL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. - Se realizará la paralización temporal de las obras de construcción por los siguientes casos, mismos que de acuerdo al tipo deberán ser informadas a la Unidad de Control Urbano y Rural.

1. Cuando la obra no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción, se paralizarán las obras y se informará a la Unidad de Control urbano y Rural el estado de la construcción para que se tome en cuenta la etapa y la regulación de la zona. Bajo ningún criterio se permitirá continuar la construcción si no cumple con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de suelo.

2. Cuando una obra con permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, retiro, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente, se paralizarán las obras y se informará a la Unidad de Control urbano y Rural, el estado de la construcción para que se informe la regulación y pueda la Comisaría solicitar la modificación de la construcción. Bajo ningún criterio se la Unidad de Control urbano y Rural permitirá continuar la construcción si no cumple con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de suelo.

3. Cuando se verifique que el permiso de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales, a criterio del técnico inspector se paralizará la construcción hasta solicitar a la Unidad de Control Urbano y Rural y se emita un informe técnico que justifique el permiso otorgado para la continuidad de la construcción; en caso de identificarse que se emitió un permiso que está en contra de lo establecido en las normas urbanísticas, deberá rectificarse el permiso y solicitar al propietario se rectifique la construcción, buscando medidas de indemnización en caso de una gran afectación.

4. Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique al GADMCA su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya; se suspenderán los trabajos, se informará a la Unidad de Control urbano y Rural del cambio que se ha identificado en obra y se podrán retomar las actividades hasta que se entregue por parte del Propietario el Cambio de Profesional.

5. Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el presente documento, se paralizarán las obras y se informará a la Unidad de Control urbano y Rural, el estado de la construcción para que se informe la regulación y pueda la Comisaría, la construcción si no cumple con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de suelo.

6. Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral.

ARTÍCULO 315.- INCUMPLIMIENTO. - Si entre las obras se muestran inconsistencias, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico oportuno para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador por parte de la Comisaria de Construcciones.

ARTÍCULO 316.- CONTROLES PROGRAMADOS. - La Comisaria generara los controles programados y obligatorios garantizando el cumplimiento de las obras que se desarrollaran por Etapas:

1. **Para control en la ejecución de obras en urbanizaciones o fraccionamientos. -**Se verificará el cumplimiento de los tiempos, plazos y modos especificados en el cronograma de obras valorado y aprobado. En caso de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad, la Dirección de Obras Publicas emitirá un informe de cumplimiento.

2. **Para control en la ejecución de obras de edificación a cargo de la Comisaría de Construcciones coordinando con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial**:

   Control 1: Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas, el técnico inspector verificará en función de los planos aprobados que serán cotejadas con la normativa para lo cual deberá llenar una ficha de control donde se incluyan datos técnicos y observaciones necesarias;

   Control 2: Cuando la obra de construcción tiene armada la primera losa de la edificación principal o la estructura de cubierta, el técnico inspector verificará en función de los planos aprobados que serán cotejadas con la normativa para lo cual deberá llenar una ficha de control donde se incluyan datos técnicos y observaciones necesarias;

   Control 3: Cuando haya finalizado la construcción, es decir cuando se pueda determinar los espacios mínimos, el técnico inspector realizará la verificación en función de los planos aprobados y se llenará la ficha de control marcando a la construcción en la etapa identificada

ARTÍCULO 317.- CONTROLES ESPECIALES. - La comisaría municipal o de construcciones, a cargo de la supervisión del control, realizará controles ante cualquier requerimiento o determinación de irregularidades. Luego del control emitirá el respectivo informe que será remitido al peticionario y/o a la dirección del GADMCA relacionada y, en caso de detectarse una infracción, iniciará de oficio las acciones legales pertinentes.

ARTÍCULO 318.- CONTROLES ALEATORIOS. - La Comisaria Municipal o de Construcciones, se controlará de forma habitual y aleatoria inspecciones de habilitación y edificaciones en construcción con el objetivo de comprobar la existencia del permiso y/o el cumplimiento de las reglas técnicas en las

edificaciones licenciadas. Esta disposición también será para la realización de obras menores de edificación.

SECCIÓN III

DE LAS GARANTÍAS

El GADMCA aceptará las siguientes garantías: hipoteca, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

ARTÍCULO 319.- GARANTÍA PARA EDIFICACIONES

Fondo de garantía para la obtención del permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá la garantía de ley a favor del GADMCA, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para construcción de obras que no requieran la aprobación de planos y en construcciones menores a 120 m².

El valor del metro cuadrado de construcción será determinado por la Unidad de Control Urbano y Rural, el mismo que será calculado en base a los precios de la cámara de construcción actualizada al año en curso, dicho informe deberá ser revisado una vez cada año, y será aprobado por el Director Departamental.

ARTÍCULO 320.- GARANTÍAS QUE PUEDEN ACEPTARSE PARA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. - El GADMCA aceptará como garantías pólizas de seguro, garantías bancarias o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

En el caso de construcción por etapas, el monto de garantía se calculará considerando el área bruta de construcción de cada etapa.

ARTÍCULO 321.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA. -La garantía será devuelta por el GADMCA, una vez que el propietario o constructor, Urbanizador, haya obtenido el permiso de habitabilidad del Suelo.

1. **Requisitos para solicitar la devolución de garantía. -** El Propietario o constructor debe ingresar en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

   1.1. Oficio dirigido a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

   1.2. Certificado de Habitabilidad del Suelo;

   1.3. Copia del memorándum de garantía y del comprobante de depósito;

   1.4. Copia del pago de predio actual;

   1.5. Copia del permiso de construcción y aprobación de planos (en casos especiales incluir el informe favorable de habitabilidad del suelo);

1.6. Informe Favorable emitido por el Cuerpo de Bomberos para construcciones de más de 400 m2;

1.7. Tiempo de entrega cinco (5) días laborables.

1.8. Tener la documentación aprobada por la Unidad de Control Urbano y Rural, (informe favorable de inspección).

2. **Será considerada la solicitud de devolución de Garantía. –**

2.1. Siempre y cuando se haya obtenido el certificado de habitabilidad o se haya revocado el permiso de construcción; y para zona rural se deberá contar además con el pozo séptico o biodigestor ya construidos o colocados en sitio.

2.2. La nueva edificación debe contar con las acometidas de servicios básicos de Agua potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, en caso de no contar con red de alcantarillado deberá contar con una solución alternativa; en el área urbana, no deberá haber afectaciones por construcción a bienes municipales. Para el área rural, al menos deberá contar con el tratamiento de aguas servidas.

2.3. Todo cambio realizado al momento de la construcción, tanto en la parte arquitectónica como estructural deberá contar con la respectiva Aprobación Unidad de Control Urbano y Rural, de no poseer dicha autorización tendrán un plazo de 30 días a partir de la inspección realizada por la Comisaria y la Unidad de Control Urbano y Rural, para legalizar documentación, de lo contrario se realizará el informe de Ejecución de Garantía, previo a proceso interno de revisión con el visto bueno de los informes para devolución.

2.4. Todo daño a bien público identificado en el proceso de inspección deberá ser restituido en un plazo de 15 días; de no proceder con la reparación o desalojo de material se procederá a realizar el informe de Ejecución de Garantía y se notificará a Comisaría Municipal para la sanción respectiva

2.5. Si los retiros no son respetados conforme aprueba la Unidad de Control Urbano y Rural y no cuenta el propietario o constructor con una autorización para dichos cambios, se realizará el informe de ejecución de Garantía y se informará a la Dirección de Planificación, Comisaría Municipal o de Construcciones, el incumplimiento de la normativa municipal, para la sanción respectiva.

2.6. Si el propietario no ha ejecutado construcción alguna, en su predio podrá acceder al informe de devolución de Garantía, siempre y cuando presente la documentación legalmente anulada por la Unidad de Control Urbano y Rural, dentro de la vigencia del plazo del permiso de construcción.

3. **Realización del Informe de Devolución de Garantía.** - Una vez que el propietario, constructor o urbanizador, haya obtenido el informe favorable de inspección, y el otorgamiento del permiso de habitabilidad realizado por la

Unidad de Control Urbano y Rural, la garantía será devuelto por el GADMCA al depositante.

4. **Fondos de garantía no retirados en la vigencia correspondiente. -** En caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, La Dirección Financiera, solicitará a la Unidad de Control Urbano y Rural, el informe del estado o vigencia de los permisos de construcción a expirarse, así como también se emitirá el criterio de Ejecución de los Fondos de Garantía conforme al informe técnico correspondiente. En el caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, La Dirección financiera, previa inspección e informe por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial devolverá o ejecutará la garantía, o a su vez realizara acuerdos con el propietario para su prórroga.

ARTÍCULO 322.- GARANTÍA PARA SUBDIVISIONES URBANAS DE DOS LOTES EN ADELANTE

1. **Garantía para subdivisiones urbanas. -** Para subdivisiones urbanas, el promotor deberá constituir el cien por ciento (100%) de las obras de infraestructura a realizarse. La garantía será la prohibición de enajenar (hipoteca a favor del GADMCA, los predios resultantes de la subdivisión, con un valor equivalente a la construcción de las obras de infraestructura, el valor será calculado de acuerdo al avaluó catastral de la zona. Al estar ejecutado el 70 % de las mismas, se podrá alzar la hipoteca, siempre y cuando tenga el informe favorable de avance emitido por la Dirección de Obras Públicas; el 30% quedará con prohibición de enajenar hasta que culmine la construcción del 100% de las obras, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública.

   El promotor asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Jurídico, Financiero y Obras Públicas, deberán emitir un informe para la liberación total de la garantía, posteriormente será sometido a Concejo para su resolución.

2. **Subdivisiones construidas por etapas. -** En el caso de subdivisiones que se construyan por etapas, el promotor constituirá a favor del GADMCA una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

3. **Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.** Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del GADMCA.

TABLA DE CONTENIDO

LIBRO IV
DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN I
OBJETO Y APLICACIÓN
SECCIÓN II
VIGENCIA Y MODIFICACIONES
CAPÍTULO II
NORMAS URBANÍSTICAS
SECCIÓN I
PATRIMONIO CULTURAL
SECCIÓN II
DE LA ACCESIBILIDAD
SECCIÓN III
SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES
SECCIÓN IV
SISTEMA VIAL
SECCIÓN V
ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO
SECCIÓN VI
ARBORIZACIÓN URBANA
SECCIÓN VII
SEÑALIZACIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS
SECCIÓN VIII
REDES DE INFRAESTRUCTURA
CAPÍTULO III
NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA
SECCIÓN I
DIMENSIONAMIENTO DE LOCALES
SECCIÓN II

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES .....
SECCIÓN III .....
ACCESOS Y SALIDAS EN EDIFICACIONES .....
SECCIÓN IV.....
ELEMENTOS CIRCULACIÓN EN INTERIORES Y EXTERIORES.....
SECCIÓN V.....
ELEMENTOS CIRCULACIÓN VERTICAL MECÁNICA .....
SECCIÓN VI.....
ELEMENTOS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS .....
SECCIÓN VII.....
ESTACIONAMIENTOS.....
SECCIÓN VIII.....
CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.....
CAPÍTULO IV .....
NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN .....
SECCIÓN I .....
PARA EDIFICACIONES DE COMERCIO.....
SECCIÓN II .....
PARA EDIFICACIONES DE OFICINAS.....
SECCIÓN III .....
PARA EDIFICACIONES DE VIVIENDA.....
SECCIÓN IV.....
PARA EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO .....
SECCIÓN V.....
PARA EDIFICACIONES DE EDUCACIÓN INICIAL, BÁSICO Y SUPERIOR.....
SECCIÓN VI.....
PARA EDIFICACIONES DE SALUD.....
SECCIÓN VII.....
PARA EDIFICACIONES DE SALAS DE ESPECTÁCULOS.....
SECCIÓN VIII.....
PARA EDIFICACIONES DE ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS.....
SECCIÓN IX.....
EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO .....
SECCIÓN X.....
ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES
.....

SECCIÓN XI.....
PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, VULCANIZADORAS, LAVADORAS SIMILARES .....
SECCIÓN XII.....
FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS .....
SECCIÓN XIII.....
PISCINAS.....
SECCIÓN XIV .....
IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL.....
SECCIÓN XV .....
CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS .....
SECCIÓN XVI .....
EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN .....
SECCIÓN XVII.....
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....

LIBRO IV
DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I
OBJETO Y APLICACIÓN

ARTÍCULO 323.- OBJETO Y APLICACIÓN. - Este documento define las disposiciones y requisitos aconsejables para el diseño, reparación, modificación o ampliación de los edificios, estructuras y urbanizaciones.

La regulación y control de los cálculos, la calidad de materiales, el uso, destino y ubicación de los proyectos tienen como objetivo principal proteger y asegurar la vida, salud, propiedades e intereses de los habitantes del Cantón Alausí.

ARTÍCULO 324.- ÁMBITO. - El ámbito aplicativo de esta normativa comprende la zona urbana y urbanizable competente a la jurisdicción del Cantón Alausí.

ARTÍCULO 325.- ALCANCE. - Cualquier habilitación o uso de suelo se sujetará a las resoluciones establecidas en esta normativa.

ARTÍCULO 326.- SUJECIÓN. - Compete al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Alausí, a sus Direcciones y Departamentos efectivizar lo dispuesto en esta normativa a las personas naturales, jurídicas, públicas o privadas del Cantón Alausí.

La Dirección de Planificación se facultará en absolver las consultas y aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

SECCIÓN II
VIGENCIA Y MODIFICACIONES

ARTÍCULO 327.- VIGENCIA. - Todas las disposiciones del Libro IV “Normas de Arquitectura y Construcción” comenzarán a tener vigencia a partir de la fecha de aprobación y no serán de carácter retroactivo.

ARTÍCULO 328.- EVALUACIONES Y MODIFICACIONES. - Obligatoriamente al inicio de cada gestión, la Dirección de Planificación; evaluará la idoneidad de esta normativa. En función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano, propondrá al Concejo Municipal de Alausí, las modificaciones pertinentes, respaldadas en estudios técnicos.

CAPÍTULO II
NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN I
PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 329.- INTERVENCIONES A INMUEBLES PATRIMONIALES. - De acuerdo al inventario de abril del año 2004, realizado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural", las intervenciones aplicables a los inmuebles catalogados patrimoniales, se deberán remitir a la "Ordenanza De Protección Del Centro Histórico De La Ciudad De Alausí" u ordenanzas de carácter patrimonial que ya han sido aprobabas por el GADMCA según los grados de protección establecidos.

Las excepciones a esta norma y que expresamente deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación, estarán condicionadas a propuestas alternativas que signifiquen aporte como solución arquitectónica o que sean parte de un proyecto institucional que responda a razones de especial requerimiento funcional o técnico, sustentadas con los necesarios informes.

ARTÍCULO 330.- COMISIÓN DE CENTRO HISTÓRICO, SITIOS Y BIENES HISTÓRICOS. - Es el organismo de carácter técnico adscrito al Concejo Cantonal, encargado de vigilar la preservación, conservación y mantenimiento del Centro Histórico de la ciudad de Alausí y estará integrado por:

1. Presidente: el concejal, presidente de la Comisión de Cultura, quién presidirá la comisión.
2. El Concejal, presidente de la Comisión de Obras Públicas, ¡quien en ausencia del presidente lo representará;
3. El Director, del Departamento de Planificación, o su delegado;
4. El Director, del Departamento de Obras Públicas, o su delegado;
5. Un representante de la ciudadanía o su suplente, designados por el Concejo de la terna presentada por el Alcalde, que tenga su domicilio en el cantón Alausí;
6. El Presidente, del Colegio de Arquitectos del Ecuador o su delegado, que tenga su domicilio en el cantón Alausí;
7. El Director del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o su delegado; y,
8. El Presidente, de la Casa de la Cultura, núcleo de Alausí.
9. Actuará como secretario/a de la comisión, el/la secretario/a del Departamento de Planificación Municipal.
10. La comisión solicitará informes verbales o escritos o la colaboración para el cumplimiento de sus resoluciones, al Comisario Municipal, al Procurador Síndico y otros funcionarios que considere necesario.

11. Será necesaria la presencia de por lo menos cinco miembros para que la comisión pueda sesionar, previa convocatoria del Presidente, con anticipación de por lo menos veinticuatro horas.
12. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos.

Los miembros de la comisión que tengan relación con el GADMCA desempeñarán sus funciones por el periodo que dure la administración y los otros miembros el período para el cual fueren electos.

ARTÍCULO 331.- ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN DE CENTRO HISTÓRICO, SITIOS Y BIENES HISTÓRICOS. – Sus atribuciones son las siguientes:

1. Hacer cumplir las disposiciones de la Constitución de la República, Ley de Patrimonio Cultural, su reglamento y la presente ordenanza.
2. Informar al Concejo Cantonal de los planes, programas y proyectos que se desarrollen en el centro histórico, en su área de protección y en el área de influencia.
3. Conocer, resolver y aprobar de conformidad con esta ordenanza, los proyectos que el Estado, la Municipalidad, instituciones públicas y privadas y la ciudadanía, presenten para realizar trabajos de restauración, mantenimiento, remodelación, consolidación, sustitución de nuevas edificaciones, etc.
4. Solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural la declaratoria como bienes pertenecientes al patrimonio cultural de la Nación, los edificios, elementos, detalles arquitectónicos de carácter público y privado, que merezcan su preservación y que se encuentren o no incluidos con anterioridad.
5. Elaborar un plan de acción, para la preservación y salvaguarda de las zonas de protección y ejecutarlo en forma programada de acuerdo a las instituciones del INPC.
6. Regular el uso del suelo en el área de protección y su área de influencia.
7. Recomendar al Concejo Cantonal, la necesidad de realizar obras de rehabilitación, consolidación, restauración o mantenimiento de edificaciones arquitectónicas.
8. Arbitrar medidas que deban cumplirse por parte de funcionarios y autoridades municipales relacionadas con la conservación del patrimonio cultural.
9. Promover y auspiciar campañas de valoración y difusión sobre la importancia de los bienes patrimoniales.
10. Elaborar la pro forma de distribución del presupuesto anual.
11. Promover la participación pública y privada, nacional e internacional para el incremento de los fondos de preservación y restauración del centro histórico.
12. Solicitar al Concejo Cantonal la suscripción de convenios con personas naturales, jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, con el fin de emprender acciones tendientes a la preservación del centro histórico y los bienes patrimoniales; e,

13. Instrumentar los mecanismos de administración y control del área histórica en sus niveles de revisión y aprobación de construcciones públicas o privadas a ejecutarse.

ARTÍCULO 332.- COMPONENTES SUJETOS A CONSERVACIÓN. - En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

1. Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.
2. Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.
3. Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entrepisos, cubiertas, arquerías, bóvedas, cielo-rasos, armaduras, dinteles y zócalos.
4. Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.
5. Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

ARTÍCULO 333.- PINTURA. - El mantenimiento de la pintura deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. La pintura en fachadas, elementos de carpintería o herrería, será justificada con criterios de composición cromática por inmueble, e integrados por sectores urbanos.

ARTÍCULO 334.- PUERTAS, VENTANAS Y BALCONES. - Por su carácter patrimonial se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. Las puertas metálicas enrollables caladas podrán ser utilizadas como primera puerta y vistas desde el exterior previo informe favorable de su diseño por parte de la Unidad de Bienes Patrimoniales.
2. Si el uso de puertas metálicas enrollables llenas es imprescindible por razones de seguridad, se utilizarán como segunda puerta o tras puerta, debiendo en este caso colocarse una primera puerta, abatible o desmontable, acorde con las características del inmueble y su entorno.
3. Las ventanas tipo vitrina facilitarán la exhibición permanente de artículos.
4. Los cubre ventanas de madera serán desmontables hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y,
5. Las contraventanas de madera en el interior, pueden ser fijas, móviles o desmontables.

No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios.

ARTÍCULO 335.- LONAS Y MARQUESINAS. - En los bienes patrimoniales permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros.

Serán reversibles y de considerarlo necesario, el GADMCA podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0.20 m. antes del borde de acera. Esta disposición es aplicable para todas las áreas urbanas de Alausí.

ARTÍCULO 336.- INTERVENCIONES DE RECUPERACIÓN. - Las edificaciones con protección total, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos impropios, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se hubiere perdido partes de la edificación.

Las edificaciones con protección parcial, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración o de rehabilitación, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde sea pertinente. También puede agregarse edificación nueva complementaria, siempre y cuando se logre integración con lo existente y no se ocasione alteración tipológica de la edificación.

ARTÍCULO 337.- INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN. - Son intervenciones que implican una operación global o parcial de un conjunto o de una individualidad de valor histórico, que tiene como fin el preservar y revelar valores estéticos e históricos de monumentos y, se basa en el respeto de la sustancia antigua de los documentos auténticos, pero ella termina donde comienza la hipótesis. De allí en adelante, cualquier trabajo complementario reconocido como indispensable, respetará la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestra época.

ARTÍCULO 338.- INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN. - Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.
2. Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad.
3. Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda.
4. La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entrepisos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y no sobrepasará el nivel del cumbrero. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.
5. No se podrá modificar la altura de entrepisos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas.

Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.

6. Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0.30 m.
7. Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tiene otros materiales.
8. No se podrán modificar las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original; o sea resultado de una propuesta técnica que lo justifique.
9. Se prohíben recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica o a las texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas o muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato.
10. Las fachadas deberán recuperar sus características, morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia a las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipologías arquitectónicas similares.
11. En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente; y, La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:
12. Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas; siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.
13. Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones; y, las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los informes necesarios para sustentar las propuestas.

ARTÍCULO 339.- OBRAS DE MANTENIMIENTO. - Las obras de mantenimiento de las edificaciones patrimoniales tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios sean estos personas naturales o jurídicas de derecho privado y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

ARTÍCULO 340.- ALTURA DE EDIFICACIÓN. - En bienes patrimoniales la altura máxima será la que determine la zonificación asignada y se tomará como referencia la altura del entorno inmediato al sector donde se ubica.

ARTÍCULO 341.- NORMAS PARA NUEVAS EDIFICACIONES. - Las nuevas edificaciones integradas a, edificaciones existentes patrimoniales, en las áreas urbanas y núcleos parroquiales deberán cumplir con las siguientes normas:

1. Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.
2. Se respetará la tipología de patios existentes. Se establece como mínimo, un área abierta de veinticuatro metros cuadrados y dimensiones de seis por cuatro metros, fuera de galerías, las mismas que deberán tener por lo menos un metro veinte centímetros de ancho.
3. Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán los aleros. Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no admitiesen cumplir con esta disposición, se aceptarán dimensiones que en ningún caso uno de sus lados sea inferior a tres metros y área mínima de doce metros cuadrados.
4. La ubicación de bloques de escaleras no deberá afectar la estructura tipológica ni las fachadas del inmueble.
5. Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a los costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de un metro ochenta centímetros.
6. El diseño de fachadas de nueva edificación integrada a conjuntos históricos se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto, así también tendrá como referencias de proyecto las líneas de entrepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo.

SECCIÓN II
DE LA ACCESIBILIDAD

ARTÍCULO 342.- ACCESIBILIDAD A INMUEBLES PATRIMONIALES. - Para los inmuebles de carácter patrimonial que por su función o configuración espacial dificulten o impidan la aplicación de las normativas, se realizará un estudio sobre las condiciones de accesibilidad y las soluciones alternativas; justificado por informes técnicos elaborados por profesionales con conocimiento en Accesibilidad Universal.

ARTÍCULO 343.- ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA Y AL MEDIO FÍSICO. - Toda obra de acceso público, privado, urbano o rural; eliminará las barreras que imposibiliten u obstaculicen, la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios

de las personas con discapacidad. Se cumplirá con lo referido, a accesibilidad al medio físico, según lo dispuesto por las Normas Técnicas “INEN”, las normas y reglamentos técnicos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (NEC). La presente normativa hace referencia parcial o totalmente a las normas mencionadas.

ARTÍCULO 344.- VÍAS PEATONALES- Son vías públicas o privadas tales como: aceras, pasillos, corredores y cualquier otra superficie de uso exclusivo para peatones. Deben diferenciarse de las vías de circulación vehicular, por medio de señalización adecuada de acuerdo a la NTE INEN 2239

La norma NTE INEN 2243 Segunda Revisión 2016-02 y la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen.

<table>
<tr><th colspan="2">PASILLOS, CORREDORES Y ACERAS</th></tr>
<tr><th>Parámetros generales</th><th>Especificaciones</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Características Generales</td><td>- Ancho mínimo libre, igual a 1,20 m. Para especificaciones técnicas adicionales de acuerdo a la NTE INEN 2247
- Cuando se prevé la circulación simultánea, de dos sillas de ruedas, dos personas con andador, dos coches de bebés, dos coches livianos de transporte de objetos o sus combinaciones, el ancho mínimo libre de obstáculos será 1,80 m. Para especificaciones técnicas adicionales.
- Para giros en silla de ruedas, superficie de diámetro mínimo, igual a 1,50 m libre de obstáculos.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Superficie</td><td>Antideslizante en seco y mojado, de Material resistente y estable, libre de piezas sueltas e irregularidades.</td></tr>
<tr><td>Para edificaciones con acceso al público de acuerdo a la NTE INEN 2854
- Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (al inicio y al final de rampas y/o escaleras), ingresos principales a los edificios (de existir, en el counter de recepción), frente a los ascensores, y la presencia de elementos que impliquen riesgos u obstáculos que se encuentren ubicados en las áreas de circulación peatonal. Para especificaciones técnicas adicionales, Banda podotáctil guía para marcar la dirección de los recorridos en las circulaciones principales. Para especificaciones técnicas adicionales.</td></tr>
<tr><th colspan="2">ACERAS</th></tr>
<tr><td>Bordillos</td><td>Acabado superficial de color contrastante con la
Acera y calzada.</td></tr>
</table>

Dimensiones	- Altura máxima de desnivel entre acera y calzada igual a 200 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2855. - Pendiente transversal máxima del 2 %.
Obstáculos	Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2200 mm en espacios exteriores.
Rejillas de drenaje	Separación máxima de los orificios de la rejilla, igual A 13 mm. Para especificaciones técnicas adicionales

ARTÍCULO 345.- CRITERIOS INDICATIVOS DE IMPLANTACIÓN. - 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 éstas, al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0.60 m.

ARTÍCULO 346.- CRUCES Y PASOS PEATONALES. - La norma NTE INEN 2246 Primera Revisión 2015-10 y la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen las dimensiones mínimas, las características funcionales y constructivas que deben cumplir los cruces peatonales a nivel y a desnivel:

CRUCES Y PASOS PEATONALES	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Dimensiones	- Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, igual a 1 500 mm. - Cuando se prevé la circulación simultánea, en distinto sentido, de dos sillas de ruedas, dos personas con andador, dos coches de bebés, dos coches livianos de transporte de objetos o sus combinaciones, el ancho mínimo libre de obstáculos será 1 800 mm. - Refugio peatonal: Si existe entre dos calzadas vehiculares un parterre vial, se debe disponer de un espacio con un ancho y longitud mínimos de 1 200 mm, con pendiente no mayor al 2 % en cualquiera de las direcciones. Para especificaciones técnicas adicionales de acuerdo a la INEN 2246.
Vados o rebajes	Ubicados al inicio y final de cada cruce peatonal en donde exista desnivel entre acera y calzada. Para especificaciones técnicas adicionales de acuerdo a la NTE INEN 2855.
	Debe estar señalizado con bandas podotáctiles, guía y de prevención conforme a la NTE INEN 2854.

Superficie	Antideslizante en seco y mojado, de Material resistente y estable, libre de piezas sueltas e irregularidades.
Señalización horizontal	- Señalizado en su totalidad, líneas tipo "cebra" en los cruces peatonales sin semáforo. De ser el caso, señalizado en su totalidad con dos líneas paralelas perpendiculares a la acera (se recomienda el uso de pictograma del peatón y flechas direccionales) si hay semáforo. - Color contrastante con la superficie del piso y del entorno. Para especificaciones técnicas de acuerdo a al Reglamento Técnico RTE INEN 004-2:2011.
PASOS PEATONALES A DESNIVEL: ELEVADOS/DEPRIMIDOS	
Dimensiones	- Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, igual a 1 500 mm. - El acceso al puente se realizará mediante rampas, de acuerdo a las especificaciones técnicas de la NTE INEN 2245. En los sitios donde el espacio no permita el desarrollo correcto de la rampa, se deben implementar mecanismos verticales de acceso, como: ascensores, elevadores o similares.
Superficie	Antideslizante en seco y mojado, de Material resistente y estable, libre de piezas sueltas e irregularidades.
	Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (al inicio y al final de rampas y/o escaleras), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos en el itinerario peatonal accesible. Para especificaciones técnicas adicionales de acuerdo a la NTE INEN 2854.

ARTÍCULO 347.- PARQUEADEROS. - Toda área de aparcamiento tarifado o no, deberá contar con espacios accesibles reservados para personas con discapacidad, los cuales no serán inferiores al 2% del total de parqueos. Si la capacidad es menor a 50 parqueaderos por lo menos se contará con un estacionamiento para vehículos de personas con discapacidad.

Conforme lo establece la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) y la NTE INEN 21542 Edificación, accesibilidad del entorno construido, numeral 6 espacio para plazas de aparcamiento accesibles reservadas los requisitos técnicos mínimos de los estacionamientos preferenciales:

ESTACIONAMIENTO PREFERENCIAL	
Parámetros generales	Especificaciones
Plaza preferencial	Una plaza de estacionamiento por cada 25 plazas o fracción.

Dimensiones de las plazas de estacionamiento	Dimensiones mínimas iguales 3,90 x 5,0 m (incluye franja de transferencia lateral, con ancho igual a 1,50 m).
	Dimensiones mínimas iguales a 6,30 x 5,0 m (para 2 estacionamientos con área de transferencia compartida).
Área de circulación peatonal	Debe estar debidamente especificada, asegurar el recorrido desde cualquier plaza de estacionamiento hacia los accesos y circulaciones, ubicada junto a la plaza de estacionamiento preferencial y ser parte del área de circulación vehicular, con un ancho libre mínimo de paso de 0,90 m.
Elementos de cubierta	Altura mínima, libre de paso, igual a 2,20 m.
Superficie	Antideslizante en seco y mojado, de Material resistente y estable, libre de piezas sueltas e irregularidades.
Señalización	Señalización horizontal y vertical con el símbolo internacional de accesibilidad. Para especificaciones técnicas de acuerdo a la NTE INEN 2240.
Área de transferencia	Dimensiones mínimas, iguales a 1,50 x 5,0 m. Diferenciada mediante el uso de color contrastante con respecto al resto de la superficie.
Vados o rebajes	Ubicados en la acera, frente al área de transferencia o cruce. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2855.

ARTÍCULO 348.- VADOS Y RAMPAS. - Conforme lo establece la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal), la NTE INEN 2855 y la NTE INEN 2245 los requisitos técnicos mínimos para vados y rampas:

RAMPAS Y VADOS	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Superficie	Antideslizante en seco y mojado, de Material resistente y estable, libre de piezas sueltas e irregularidades.
	Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (rampas), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos que se encuentren en áreas de circulación peatonal. Para especificaciones técnicas adicionales.
Dimensiones en rampas	Ancho mínimo libre de obstáculos medido entre los pasamanos, igual a 1,20 m. Pendiente transversal máxima 2%.
Espacio de maniobra	Al inicio y final de la rampa, de diámetro igual a 1,50 m, libre de obstáculos.

Bordillos y/o pasamanos	• Bordillo en desniveles de hasta 0,20 m, con altura igual o superior a 0,10 m. • Pasamanos en desniveles superiores a 0,20 m a doble altura: pasamanos superior entre 0,85 – 0,95 m y pasamanos inferior entre 0,60 – 0,75 m desde el nivel del piso terminado. Si no tiene bordillo, un tercer pasamano a 0,30 m del nivel del piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales de acuerdo a la NTE INEN 2244. • Ubicados en ambos lados de la rampa.

RAMPAS EN EDIFICACIONES EXISTENTES (con espacio limitado)	
Parámetros generales	Especificaciones
Superficie	• Pendiente máxima igual a 12%. • Longitud máxima del tramo igual a 3 m.

RAMPAS EN EDIFICACIONES NUEVAS Y EXISTENTES (sin espacio limitado)	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Dimensiones	• Longitud máxima del tramo igual a 2,0 m con pendiente máxima de 12%. • Longitud máxima del tramo igual a 10,0 m con pendiente máxima igual a 8% (superior a 10,0 m se requiere implementar descansos intermedios).
Descanso	• Ancho igual o superior al ancho de circulación, libre, mínimo 1,20 m x 1,50 m. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2245. • Espacio de circulación libre de obstáculos como la proyección de elementos a una altura inferior a 2,10 m en espacios interiores y 2,20 m en espacios exteriores y el abatimiento de puertas y/o ventanas adyacentes.

VADOS	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Superficie	• En la acera donde exista la presencia de un vado vehicular se colocará la banda podotáctil de prevención en el límite entre la acera y el vado vehicular, con un ancho mínimo de 0,40 m, en todo el largo del vado.

	• Pavimento de material resistente, textura y color diferente al de las circulaciones y recorridos peatonales, contrastando con el material de la calzada. • Sin pasamanos ni bordillos laterales.
Dimensiones	• El vado peatonal tendrá un ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, igual a 1,50 m. • Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2855. • En caso de que la acera y la calzada esten a desnivel, será menor o igual a 20 mm y el canto estará achaflanado o redondeado. • Pendiente máxima igual a 12%.

ARTÍCULO 349.- ESCALERAS Y DESNIVELES. - Conforme lo establece la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) y la NTE INEN 2249 los requisitos técnicos mínimos para elementos de circulación vertical:

ESCALERAS Y DESNIVELES	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Dimensiones generales	• Longitud mínima de la huella igual a 280 mm. • Altura máxima de la contrahuella igual a 180 mm. • Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos medido entre el pasamanos igual a 1 200 mm. • Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2 100 mm en espacios interiores y 2 200 mm en espacios exteriores.
Escaleras Curvas y en Espiral	Pasamano interior continuo colocado paralelo a la huella en el punto que la profundidad de la misma es igual o mayor a 220 mm.
Bocel	Todos los peldaños sin bocel.
Señalización	• Señalización direccional que indique los puntos de entrada y salida a la edificación, incluyendo información en sistema Braille (en español). Para especificaciones técnicas adicionales de acuerdo a la NTE INEN 2850. • Señalización informativa del número de planta al ingreso del elemento, incluyendo información en sistema Braille (en español). Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2850.
DESNIVELES EN LA ENTRADA	

Dimensiones	Cuando exista un desnivel, entre dos superficies de tránsito el escalón debe estar achaflanado a 45° en caso de tener una altura máxima a 20 mm y tener diferencia de color en relación con el suelo.
ESCALERAS (HASTA DOS ESCALONES)	
Topes de seguridad	Los bordes laterales deben tener una altura igual o superior a 100 mm. Para especificaciones técnicas de acuerdo a la NTE INEN 2244.
ESCALERAS (MAYOR A DOS ESCALONES)	
Pasamanos	• Pasamanos continúo en ambos lados del tramo de escaleras. • Pasamanos central continuo, en escalera igual o superior a 2 700 mm de ancho de circulación libre de obstáculos. • Pasamanos en desniveles superiores a 200 mm a doble altura: pasamanos superior entre 850 – 950 mm y pasamanos inferior entre 600 – 750 mm desde el nivel del piso terminado. Y en caso de no tener bordillo, un tercer pasamano a 300 mm del nivel del piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2244.
Tramos	Conjunto de peldaños sin descanso en el interior y exterior de la edificación de máximo 10 contrahuellas.
Descanso	Igual o superior al ancho de circulación libre del tramo de escaleras y una profundidad mínima de 1200 mm libre de obstáculos.
ADVERTENCIAS VISUALES Y TÁCTILES	
Franjas o bordes antideslizantes	Todos peldaños deben poseer bordillos o franjas antideslizantes en sus filos, en todo el ancho de la grada, a excepción de aquellos materiales de textura rugosa (por ejemplo, adoquines, acabados tipo hormigón).
Indicadores visuales	Cintas entre 50 - 100 mm de ancho, colocados en toda la longitud del primer y último peldaño; o cintas entre 40 - 50 mm de ancho, colocados en toda la longitud de todos sus peldaños, o, acanaladuras de máximo 25 mm de ancho con una profundidad de entre 2 mm a 5 mm ± 1 mm y una separación máxima de 25 mm.
Superficie	Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (al inicio y al final de escaleras), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos en el itinerario peatonal accesible. Para especificaciones técnicas, de acuerdo a la NTE INEN 2854 y NTE INEN 2249.

ARTÍCULO 350.- PASAMANOS. - Conforme lo establece la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) y la NTE INEN 2244 los requisitos técnicos mínimos que deben cumplir los pasamanos:

PASAMANOS	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Características y Dimensiones	• Forma ergonómica o redondeada, diámetro entre 40 - 50 mm. • Separación mínima de los pasamanos, respecto a la superficie de soporte, igual a 40 mm. • Continuo y sin interrupciones. • Superficie lisa. • Altura del pasamanos superior entre 850 - 950 mm, medidos desde el piso terminado. • Altura del pasamanos inferior entre 600 - 750 mm, medidos desde el piso terminado. • Pasamanos central, en escalera igual o superior a 2700 mm de ancho de circulación libre de obstáculos.
Información	• Fijar textos en relieve o sistema Braille (en español) del número de planta al inicio y final de los pasamanos.
Prolongación horizontal	• Prolongación igual a 300 mm en los extremos horizontales del pasamano (cuando no interfiera con la circulación peatonal). Para especificaciones técnicas, de acuerdo a la NTE INEN 2244.

SECCIÓN III

SUBDIVISIONES

ARTÍCULO 351.- SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS. - De preferencia se proyectarán perpendicularmente a las vías y su relación frente-fondo será entre 1:2 a 1:3. En ningún caso se aprobará subdivisiones que irrespeten las superficies y dimensiones de acuerdo la zonificación establecida.

ARTÍCULO 352.- SUBDIVISIÓN POR HERENCIA O DIVISIÓN DE HECHO. - En estos casos, el tamaño y frente mínimo podrá ser menor hasta en un 25% y no exigirá espacios verdes.

ARTÍCULO 353.- PASAJES EN SUBDIVISIÓN. - Para subdivisiones de hasta 4 lotes se aceptarán pasajes de tres metros de ancho hasta treinta metros de longitud y para más de 4 lotes de seis metros de ancho y hasta sesenta metros de longitud.

ARTÍCULO 354.- SUBDIVISIONES DE MÁS DE 10 PREDIOS. - Los fraccionamientos superiores a 10 lotes. La superficie y frente mínimo estarán

sujetos a las disposiciones de zonificación establecida, se permitirá una tolerancia del 15% en el frente y del 10% en la superficie del predio.

ARTÍCULO 355.- VÍAS Y REDES EN URBANIZACIONES. - Las urbanizaciones considerarán un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y a los proyectos viales correspondientes. Además, se sujetarán a las normas correspondientes establecidas por los organismos competentes a redes de agua potable, alcantarillado, teléfonos y energía eléctrica.

ARTÍCULO 356.- EL URBANIZADOR. - Construirá y entregará sin costo al GADMCA las redes de infraestructura como alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, aceras, bordillos, adoquinado o empedrado, de acuerdo al artículo anterior. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta la entrega oficial al GADMCA.

ARTÍCULO 357.- PORCENTAJE DE ÁREA VERDE, COMUNAL Y VÍAS. - El Art. 424 del COOTAD determina los rangos mínimos y máximos del porcentaje. Se entregará una sola vez al GADMCA y será calculado a partir del área útil del terreno, aplicándose de la siguiente forma:

1. Subdivisiones: hasta 10 lotes se exigirá 15% de área verde del área útil.
2. Urbanizaciones:
    - 2.1. De 10 hasta 30 lotes se exigirá el 20% del área útil.
    - 2.2. De 31 hasta 50 lotes se exigirá el 25% del área útil.
    - 2.3. De 51 hasta 75 lotes se exigirá el 30% del área útil.
    - 2.4. De 76 en adelante, se exigirá el 35% del área útil.
3. Conforme al Art. 424 del COOTAD, reformado 21 de junio de 2017, si la superficie del terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados; se exceptúa la obligación de entregar áreas verdes, debiendo compensarse en dinero según el avaluó catastral del inmueble (15%).

ARTÍCULO 358.- No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de las vías vehiculares, férreas, autopistas, canales abiertos, riberas de ríos o quebradas, las vecinas a terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%.

ARTÍCULO 359.- Las áreas destinadas al equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas al GADMCA terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y con el informe de la Dirección de Obras Públicas.

SECCIÓN IV

SISTEMA VIAL

ARTÍCULO 360.- DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. – El GADMCA diseñará las vías sobre la base de planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte, que estarán regidos por las disposiciones de esta sección y la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI -12-MTOP).

ARTÍCULO 361.- DERECHOS DE VÍA. - Generalmente se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, a partir de donde se podrá levantarse únicamente el cerramiento. Para la construcción de vivienda deberá 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.

De Acuerdo a la NEVI-12 “VOLUMEN N° 2 – LIBRO A NORMA PARA ESTUDIOS Y DISEÑOS VIALES” por importancia se clasifican en:

ARTÍCULO 362.- CORREDORES ARTERIALES. - Vías de alta movilidad y jerarquía funcional, que conectan a la Ciudad con su región y el resto del país. Sirven a sectores urbanos y suburbanos distantes, prohíben el estacionamiento de vehículos, deben tener accesibilidad reducida y/o controlada en su recorrido, giros y maniobras controlados.

Características Técnicas de Corredores Arteriales:

CARACTERÍSTICAS	ARTERIAL PRIMARIA	ARTERIAL SECUNDARIA
Ancho de la vía	34,6 m	26,6 m
Velocidad de proyecto	70 km /h	
Velocidad de operación	50 - 70 km/h	
Distancia paralela entre ellas	3000 – 1500 m.	
Número mínimo de carriles	2 por sentido	
Ancho de carriles	3,65 m.	
Distancia de visibilidad de parada	90 m.	
Radio mínimo de curvatura	160 m.	
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.	
Aceras	1, 5 m mínimo.	
Radio mínimo de esquinas	5 m.	
Parterre	10 m	2 m
Espaldón (opcional)	1,00 m. mínimo	

ARTÍCULO 363.- VÍAS COLECTORAS. - Son los caminos de mediana jerarquía funcional, recolectan el tráfico de los caminos locales para conducirlas a los corredores arteriales. Permiten acceso a zonas urbanas, propiedades aledañas y el estacionamiento paralelo. No cruzan vías arteriales.

Características Técnicas de Vías Colectoras:

CARACTERÍSTICAS	COLECTORA A
Ancho de la vía	14,3 m
Velocidad de proyecto	70 km /h
Velocidad de operación	30 - 50 km/h
Distancia paralela entre ellas	1500 – 500 m.
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	1 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,50 m.
Distancia de visibilidad de parada	50 km/h = 60 m.
Radio mínimo de curvatura	50 km/h = 80 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m
Aceras	Mínimo 2,50 m.

ARTÍCULO 364.- VÍAS LOCALES. - Son los caminos de menor jerarquía funcional, se conectan solo con la red colectora. Sirven solo al tráfico local de zonas residenciales, permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes, prohíben el tránsito de vehículos pesados, exceptuando vehículos de emergencia, salubridad y mantenimiento.

Características Técnicas de Vías Locales:

CARACTERÍSTICAS	VÍA LOCAL
Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 - 300 m.
Ancho Total de vía	12 m
Longitud de vía	400-500
Número mínimo de carriles	2
Ancho de carriles	3,5 m.
Estacionamiento lateral (opcional)	Mínimo 1,5 m.

Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación de circulación	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno	300 m.
Aceras	Mínimo 2,50 m.

VÍAS URBANAS. -Son el conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal.

ESPECIFICACIONES MINIMAS DE VIAS URBANAS						
TIPO	**Nº CARRIL POR SEGUNDO**	**ANCHO CARRIL m**	**AREAS M**	**DISTANCIA PARALELA ENTRE ELLAS m**	**ANCHO MINIMO m**	**PARTERRE**
LOCALES E	1	3,00	3,00	200,00	12,00	
I	1	3,00	3,00	100,00	8,00	
COLECTIVAS A	2	2,50	2,50	300/500	17,00	**3,00**
PEATONALES				< 100	6,00	
A						
B				< 50	3,00	
ESCALINATAS					1,80 o 2,40	
CICLOVIAS					1,80 o 2,40	

DERECHO DE VIAS EN EL PERIMETRO URBANO					
Nº	**NOMBRE DE LA VIA**	**TIPO DEVIA**	**DERECHO DE VIA 1**	**DERECHO DE VIA 2**	**LONGITUD DE LA VIA**
1	PANAMERICANA (TRONCAL SIERRA CENTRO)	ARTERIAL	6	3	4,9 KM, DESDE PALTE HASTA EL PUESTO DE REVISIÓN VEHICULAR ALAUSI
2	VIA A SIBAMBE	ARTERIAL	4	2	1,65 KM, DESDE CALLE CATTANI, PASANDO POR LA CALLE JOSE LLANOS Y LA CALLE 6

					HASTA EL PUENTE VÍA A SIBAMBE
3	VIA A CHIRIPUNGO	COLECTIVA	2	1	1 KM, DESDE MULLINQUIS HASTA CHIRIPUNGO
4	LINEA FERREA	EXPRESA	6	3	4,5 KM, DESDE PIRCAPAMBA (A LA ALTURA DE LA VÍA A PUEBLO VIEJO) HASTA EL FINAL DE LA CALLE P
(1) **DESDE EL EJE DE LA VIA**			(2) **MEDIDO A PARTIR DEL DERECHO DE LA VIA**		

ARTÍCULO 365.- CICLOVÍAS. - Están destinadas a tránsito de bicicletas y en casos justificados motocicletas de hasta 50 cc, conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, y trabajo, pueden tener funciones de recreación e integración paisajista poseerán un ancho mínimo de 1,80 m para un sentido y de 2,40 m para ambos sentidos.

El carril de la ciclovía se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color a través del uso de “topellantas” longitudinale

En los puntos en que se interrumpa dar paso al tráfico vehicular, se preverá un paso cebra para el cruce peatonal, conformado por un cambio de textura y color del piso debidamente señalizados.

La iluminación será similar a la de cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separara de la ciclovía.

Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de las terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

ARTÍCULO 366.- CURVAS DE RETORNO. - Se considerarán curvas de retorno en los pasajes vehiculares no continuos.

Su diseño se hará según la siguiente fórmula:

$$r = c+a$$

En donde: c = ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

La contra curva del diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1,25 veces el r.

ARTÍCULO 367.- FACILIDADES DE TRÁNSITO. – El GADMCA a través de la Dirección Gestión del Territorio y la Dirección de Transporte Municipal diseñarán y

revisarán las normas que permitan ejecutar las distintas facilidades de tránsito en base al Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial y al Plan de movilidad.

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 25 m. como mínimo en vías arteriales, y colectoras urbanas y el radio de giro debe ser de 14 m.

El cálculo de la longitud de transición mínima, (Lt) se calcula con la siguiente fórmula:

Lt = Ancho de carril de viraje x Velocidad (Km/h) 6,6

Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

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	7.6	11,7	
8	7.1	11,2	
10	6.7	10,8	
12	6.5	10,3	
14	6.2	10,1	
16	6.0	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	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.

ARTÍCULO 368.- PAVIMENTOS. - Cumplirán las "ESPECIFICACIONES GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CAMINOS Y PUENTES" establecidas por el MOP – 001 – F- 2000.

ARTÍCULO 369.- PAVIMENTOS EN ESPACIOS DE CIRCULACIÓN PEATONAL (REFERENCIA NTE INEN 2 301). - Las superficies deben ser homogéneas, libre 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 pisos 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 objeto el conducir al peatón hacia un fin determinado; éstas deben tener un recorrido no mayor a 3 m. de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

SECCIÓN V

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

ARTÍCULO 370.- CLASIFICACIÓN. - El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

MOBILIARIO URBANO	
Elementos de	**Comprendidos por**
Comunicación	Mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.
Organización	mojones, paraderos, tope llantas y semáforos
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.
Recreación	Juegos infantiles y similares.
Servicio	Bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.

Salud e higiene	Baños públicos, recipientes para basuras.
Seguridad	Barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

ARTÍCULO 371.- ELEMENTOS DE SALUD PÚBLICA E HIGIENE. –

1. **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 pueden estar entre 200 m. y 500 m. Los baños pueden ser localizados en:

1.1. **Zonas viales:** en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.

1.2. **Parques:** de acuerdo a la zonificación particular de cada parque.

El baño público es un elemento de uso individual, ya que no es conveniente tener unidades más de una persona a la vez, por la volumetría resultante y el impacto urbano que ella.

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 minutos después de accionar.

Los diseños y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Planificación.

2. **Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314)**

La separación de los basureros está en relación a 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 previstos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

ARTÍCULO 372.- CONDICIONES DE TELÉFONOS. - (NTE INEN 2 314.)

1. Los teléfonos públicos en exterior deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0.90 m. x 0.90 m. y provistos de una cubierta.
2. Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento deben permitir un espacio mínimo de circulación de 0.90 m. de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación; y 1.50 m. si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
3. Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos deben estar entre los 0.80 m. y 1.20 m. de altura del nivel del piso terminado.
4. Los elementos del mobiliario urbano pueden incorporar anuncios o avisos utilizados como medios de difusión con fines comerciales o políticos, previa aprobación de los diseños.
5. En casos de usuarios con discapacidad o movilidad reducida, si el teléfono está provisto de una cabina, una de cada 20 debe cumplir con las dimensiones establecidas referentes a cabinas telefónicas de este artículo.
6. El diseño específico del teléfono y de su entorno inmediato, debe ser el resultado de la coordinación entre las empresas telefónicas y la Dirección de Gestión del Territorio.
7. Deberá localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que permita su uso adecuado.
8. No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones y no obstaculizar la visibilidad.
9. Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con intensa vida urbana como: paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general.
10. Se debe dar prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
11. El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario limitado visual, sin que presente molestias a los peatones.

ARTÍCULO 373.- BUZONES. - (NTE INEN 2 314.)

1. Se localizarán en lugares de fácil acceso y visibilidad que sea controlado, sin provocados
2. No deberán ocasionar molestias a la circulación peatonal, ni obstaculizar la visibilidad de los alrededores.
3. Los buzones pueden ser elementos adosados a paredes frontales.
4. Las Características de los buzones estarán definidas por los máximos y mínimos respectivamente: en Altura (0.7-1) m, Ancho (0.40) m, Longitud (0.20) m

5. Distancias relativas tomando como referencia la proyección horizontal de la cara externa del buzón:
    5.1. A 5.00 m. de la esquina, medidos desde la línea de fábrica.
    5.2. A 0,50 m. del bordillo.
    5.3. A 2,00 m. de la línea de fábrica.
    5.4. A 2,00 m. de la entrada y salida de vehículos.
    5.5. 2,00 m. del paso de peatones.
    5.6. A 3,00 m. de otro elemento de mobiliario urbano de tamaño grande.

ARTÍCULO 374.- BANCAS. - (referencia NTE INEN 2 314)

1. Deben estar ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple).
2. Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.
3. Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1.20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0.45 m. de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.

ARTÍCULO 375.- MONUMENTOS Y ESCULTURAS. - Su localización responde a su calidad, magnitud e importancia dependiendo de cada lugar específico en el que va a ser implantado, con el objeto de recuperar espacios deteriorados o sin interés público, por tanto, su diseño debe responder a una concepción integral del espacio público, analizando detalladamente el lugar en el que va a ser implantado y la dotación de los elementos que lo acompañan, con el objeto de evitar su localización aislada o extraña al lugar.

ARTÍCULO 376.- RELOJ. -Este elemento que puede situarse en calles, avenidas, plaza, plazoletas, parques y edificios públicos de especial significación para la ciudad.

El reloj digital a más de informar la hora, da a conocer la temperatura local. Está compuesto por un panel luminoso de dos caras, en general montado sobre un soporte metálico.

Cuando se instale un reloj en el espacio público debe observarse las siguientes recomendaciones:

1. Se localizará en lugares de fácil visualización y cuidando no obstaculizar el libre tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
2. Los mensajes publicitarios que se inserten, deben estar de acuerdo a las normas estipuladas en la Ordenanza correspondiente.
3. El bordillo inferior del panel deberá estar entre los 2.50 m. y 2.80 m. de altura del piso.
4. El borde superior deberá estar a una altura máxima de 5 m. La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser obligatoriamente subterránea.
5. La distancia entre este elemento y otro de uso publicitario, deberá ser equivalente a un radio de 50 m.

6. Se dará preferencia a las vías sin arborización. Distancias relativas de localización teniendo como referencia el eje de la columna:

   6.1. 5m. de otro elemento de categoría similar

   6.2. 15m. de otro elemento de gran tamaño (kioscos, cabinas)

   6.3. 5m. del eje del tronco del árbol

   6.4. 0.50 m. del eje de la columna al filo del bordillo, guardando una distancia mínima de 0.20 m. del extremo del panel al filo del bordillo.

ARTÍCULO 377.- FUENTES Y SURTIDORES DE AGUA. - Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, como elementos organizadores e identificadores de los diferentes lugares de la ciudad.

Los surtidores de agua pueden contar con diferente presión de agua y pueden ser iluminados con luces de colores.

Los diseños y localización, deben ser presentados a la Dirección de Planificación para su aprobación.

ARTÍCULO 378.- ELEMENTOS DE SERVICIOS. -

- **Cabinas y kioscos para ventas:** Su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público, es decir se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto al sistema de estaciones y terminales del transporte público. Se considerará su implantación en los siguientes sitios:

  1. En parques, cuidando que el mueble para ventas cumpla con los índices de ocupación previstos en esta normativa.
  2. En ejes estructurantes de uso mixto, con una distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 1.60 m.
  3. Cuando es parte de la estructura fija del sistema de transporte público.
  4. El diseño, localización y las dimensiones serán determinadas por la Dirección de Planificación.

SECCIÓN VI

ARBORIZACIÓN URBANA

ARTÍCULO 379.- CRITERIOS DE MANEJO TÉCNICO AMBIENTALES. - Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

1. **Siembra**

   Dependiendo del entorno inmediato, el árbol puede sembrarse directamente en el suelo o confinarse en “matera” con el objetivo de inducir el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad tal que no afecte a las construcciones circundantes.

Se debe sembrar árboles con una altura mínima de 1.50 m. Para el trasplante debe podarse el árbol y conformarse un “pan de tierra” alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo.

El material de relleno de la matera debe quedar firme, pero sin compactar; el árbol debe fijarse a un tutor (3 x 0.07 m. de diámetro).

Para la siembra natural, el manejo del árbol es similar al descrito con anterioridad. La excavación para la siembra natural, se realiza con anticipación y debe ser adecuada al tamaño del pan de tierra, el promedio es de 1.20 m. de diámetro, una profundidad mínima de 0.60 m. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

2. Crecimiento

Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo.

Árboles plantados en su entorno agresivo, que se encuentra afectado por la contaminación y los desafueros de los peatones, requieren un crecimiento rápido a fin de superar en los primeros años de vida los embates del medio ambiente.

El tipo de crecimiento, así como la calidad de desarrollo, son función de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo sustentante.

En general se presentan tres velocidades de crecimiento: Crecimiento lento (15 años), Crecimiento medio (5 a 15 años) y Crecimiento rápido (1 a 5 años).

3. Mantenimiento

Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores y frutos pesados que caen dejando el suelo circundante sucio y resbaloso, presentando un peligro para el peatón especialmente para el no vidente. Estas especies deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.

4. Comportamiento en el medio ambiente urbano

Es importante el conocer el comportamiento del árbol ante el medio ambiente urbano, esto evita una serie de problemas, como es la disposición de especies arbóreas que son resistentes a las plagas, a la contaminación, manipulación de los peatones. Por ejemplo, la corta vida útil de una especie, tiene consecuencia en el costo económico y ambiental que implica su reemplazo.

5. Fruto, inflorescencia, aroma

Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos. Este requerimiento es obligatorio para todo tipo de cobertura vegetal urbana.

Al utilizar árboles que presenten floración, debe conocerse la permanencia de la misma. Al diseñar ejes arborizados en función del colorido de sus flores, que son perceptibles a nivel del paisaje urbano pocos días al año, presentando el tiempo restante una apariencia muy diferente a la concebida originalmente.

ARTÍCULO 380.- CRITERIOS DE MANEJO URBANO, ZONAS VIALES. - La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte acatando las siguientes disposiciones:

1. La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50 m.
2. Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.
3. La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a “tresbolillo”.
4. Los árboles deben plantarse a 1.50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de madera, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

ARTÍCULO 381.- CRITERIOS DE ALTERNATIVAS APROPIADAS DE VEGETACIÓN URBANA. - Se deberá generar de preferencia procesos de vegetación acorde al entorno natural de la zona; así como, también se podrá realizar proyectos de agricultura urbana o permacultura en los retiros de las edificaciones, de preferencia con vegetación endémica.

Especies para arborización:

1. Especies para arborización de parque de barrio.
2. Especies a ser utilizadas en vías y avenidas.
3. Especies a ser utilizadas en calles arteriales, colectoras y locales.
4. Especies para arborización en franjas de control ambiental entre 5 y 12 m.
5. Especies para arborización para franjas de control ambiental entre 12 y 15 m.
6. Especies de arbustos para formas cercas vivas.

SECCIÓN VII

SEÑALIZACIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 382.- SEÑALIZACIÓN (REFERENCIA INEN 2 239). - 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.

ARTÍCULO 383.- ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN. – Los Semáforos (Referencia NTE INEN 2 314) dispondrán de los siguientes requisitos generales:

1. Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial.
2. El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema Braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.
3. La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.
4. Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.
5. El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0.60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0.90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2.40 m. del nivel de la acera.
6. Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2kHz e ir disminuyendo en frecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.
7. La señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0.52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 0.80 m. y 1.20 m. desde el nivel del piso terminado.
8. El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0.10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.

ARTÍCULO 384.- TIPOS DE SEÑALES. – Existen 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:

1. Visuales; deben estar claramente definidas en su forma, color (contraste) 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.
2. Táctiles; deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.
3. Sonoras; deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

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 1m.

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 1m. 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.

Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptible. Las señales de alarma audible deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

ARTÍCULO 385.- TRÁNSITO Y SEÑALIZACIÓN (REFERENCIA A NTE INEN 2 291). - 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.

1. **Requisitos generales:**

   Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, establecimientos, iglesias, etc.), deben 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.

2. **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 de 1, 2 y 3.

   Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, ésta se debe implementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

3. **Espacios de concurrencia masiva:**

   Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas deben contemplar en su diseño los espacios para estacionamientos vehiculares

para personas con discapacidad y movilidad reducida, de acuerdo a 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.

SECCIÓN VIII

REDES DE INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 386.- GENERALIDADES DE LAS REDES DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELÉFONOS. – Todo proyecto de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las respectivas entidades locales municipales correspondientes. Toda urbanización construirá y entregará las redes de infraestructura sin costo alguno al GADMCA.

ARTÍCULO 387.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. – El sistema de abastecimiento cumplirá con las siguientes disposiciones.

1. **Dotación:** En base a estudios de las condiciones particulares de cada población se fijará la cantidad de agua para satisfacer las necesidades de la población y demás requerimientos considerando:

   6.1. las condiciones climáticas del sitio;

   6.2. las dotaciones fijadas para los distintos sectores de la ciudad,

   6.3. las necesidades de los distintos servicios públicos;

   6.4. las necesidades de agua potable para la industria;

   6.5. los volúmenes para la protección contra incendios;

   6.6. las dotaciones para lavado de mercados, camales, plazas, calles, piletas, etc.;

   6.7. las dotaciones para riego de jardines;

   6.8. otras necesidades, incluyendo aquellas destinadas a la limpieza de sistemas de alcantarillado, etc.

A falta de datos, y para estudios de factibilidad, se podrán utilizar las dotaciones indicadas en la tabla.

POBLACIÓN (habitantes)	CLIMA	DOTACIÓN (l/hab/día)
Hasta 5000	- Frío - Templado - Cálido	- 120 a 150 - 130 a 160 - 170 a 200
De 5000 a 50000	- Frío - Templado	- 180 a 200 - 190 a 220

	- Cálido	- 200 a 230
Más de 50000	- Frío - Templado - Cálido	>200 >220 >230

2. **Almacenamiento:** El agua se almacena con el fin de regular las variaciones de consumo, para combatir incendios, suministrar agua en casos de emergencia y obtener economía en el diseño del sistema.

Volumen de regulación	En caso de haber datos sobre las variaciones horarias del consumo el proyectista deberá determinar el volumen necesario para la regulación a base del respectivo análisis. En caso contrario, se pueden usar los siguientes valores: - Para poblaciones menores a 5 000 habitantes, se tomará para el volumen de regulación el 30% del volumen consumido en un día, considerando la demanda media diaria al final del período de diseño. - Para poblaciones mayores de 5 000 habitantes, se tomará para el volumen de regulación el 25% del volumen consumido en un día, considerando la demanda media diaria al final del período de diseño.
Volumen de protección contra incendios	- Para poblaciones de hasta 3 000 habitantes futuros en la costa y 5 000 en la sierra, no se considera almacenamiento para incendios. - Para poblaciones de hasta 20 000 habitantes futuros se aplicará la fórmula $Vi = 50\sqrt{p}$ (m^3) - Para poblaciones de más de 20 000 habitantes futuros se aplicará la fórmula $Vi = 100\sqrt{p}$ (m^3) En estas fórmulas: p = población en miles de habitantes Vi= volumen para protección contra incendios, en m^3
Volumen de emergencia	Para poblaciones mayores de 5000 habitantes, se tomará el 25% del volumen de regulación como volumen para cubrir situaciones de emergencia. Para comunidades con menos de 5 000 habitantes no se calculará ningún volumen para emergencias.
Volumen en la planta de tratamiento	El volumen de agua para atender las necesidades propias de la planta de tratamiento debe calcularse considerando el número de filtros que se lavan simultáneamente. Así mismo, se debe determinar, los volúmenes necesarios para contacto del cloro con el agua, considerando los tiempos necesarios para estas operaciones y para consumo interno en la planta.
Volumen total	El volumen total de almacenamiento se obtendrá al sumar los

	volúmenes de regulación, emergencia, el volumen para incendios y el volumen de la planta de tratamiento.

La suma de los volúmenes anteriores determinará el volumen total de almacenamiento. En ningún caso será menor que 15 m^3
El almacenamiento se ubicará lo más cerca posible de la población y del centro de gravedad de la demanda, en lugares cuya topografía minimice el costo, tanto de la reserva como de la red de distribución.

3. **Abastecimiento:** Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, el mismo deberá ser aprobado por la entidad municipal encargada del suministro de agua.
4. **Red de distribución:** El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones es de exclusiva responsabilidad del proyectista de la urbanización, quien solicitará a la Dirección de Servicios Públicos la aprobación del diseño y presupuesto de la red.
5. **Período de Diseño:** En este lapso de tiempo la obra puede funcionar sin necesidad de ampliaciones.

   Se debe estudiar la posibilidad de construcción por etapas de las obras de conducción, redes y estructuras; así como también prever el posible desarrollo del sistema y sus obras principales, por sobre la productividad inicialmente estimada.

   En general se considera que las obras de fácil ampliación deben tener períodos de diseño más cortos, mientras que las obras de gran envergadura o aquellas que sean de difícil ampliación, deben tener períodos de diseño más largos.

   En ningún caso se proyectarán obras definitivas con períodos menores que 15 años.

   El diseño de obras definitivas podrá prever la construcción por etapas, las mismas que no serán más de tres.

   El período de diseño de obras de emergencia se escogerá tomando en cuenta la duración de ésta, es decir, considerando el lapso previsto para que la obra definitiva entre en operación.

   Para obras de ampliación, el período de diseño se escogerá dependiendo del caso.

   La vida útil de las diferentes partes que constituyen un sistema, se establece en la siguiente tabla:

Componente	Vida útil (años)
Diques grandes y túneles	50 a 100
Obras de Captación	25 a 50
Pozos	10 a 25

Conducciones de hierro dúctil	40 a 50
Conducciones de Asbesto, cemento o PVC	20 a 30
Planta de tratamiento	30 a 40
Tanques de Almacenamiento	30 a 40
Tuberías principales y secundarias de la red: De hierro dúctil De asbesto, Cemento o PVC	 40 a 50 20 a 25
Otros materiales	De acuerdo al fabricante

6. **Caudales de Diseño:** Para el diseño de las diferentes partes de un sistema de abastecimiento de agua potable, se usarán los caudales de diseño siguiente:
   6.1. Captación de aguas superficiales: Máximo diario + 20%
   6.2. Captación de aguas subterráneas: Máximo diario + 5%
   6.3. Conducción de aguas superficiales: Máximo diario + 10%
   6.4. Conducción de aguas subterráneas: Máximo diario + 5%
   6.5. Red de distribución: Máximo horario + incendio
   6.6. Planta de tratamiento: Máximo diario + 10%

7. **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:

# de Habitantes en miles	Número de incendios simultáneos	Dotación por incendio (l/s)
5	1	10
10	1	10
25	2	10
50	2	20
100	2	25
200	3	25
500	3	25
1000	3	25
2000	3	25

8. **Velocidades:** Para un funcionamiento hidráulico, eficiente donde no exista ruidos, vibraciones, peligro del golpe de ariete; se han diseñado los

conductos de agua de tal manera que las velocidades no sobrepasen lo recomendado en el **NEC-HS-ER:**

8.1. La velocidad de circulación del fluido en el circuito de consumo será inferior a 2,0 m/s cuando la tubería discurra por locales habitados e inferior a 3,0 m/s cuando el trazado sea al exterior o por locales no habitados.

8.2. La velocidad de circulación del fluido caloportador en el circuito primario será inferior a 2,0 m/s. Siendo el valor mínimo de 0,3 m/s para evitar la entrada de aire. Cuando la circulación del fluido se realice por el interior de locales habitados la velocidad se limitará a 1 m/s.

8.3. En circuitos secundarios la velocidad recomendada es en torno a 2,5 m/s.

8.4. La pérdida de carga unitaria en tuberías nunca será superior a 40 mm de columna de agua por metro lineal de tubería.

9. Presiones: En lo que a presión se refiere, se establece un mínimo de 10 m de columna de agua en los puntos y condiciones más desfavorables de la red. Para el caso de proyectos en los que el abastecimiento se realiza a través de grifos públicos, esta presión podrá ser reducida a 5 m.

La presión estática máxima, no deberá, en lo posible, ser mayor a 70 m. de columna de agua y presión máxima dinámica, 50 m. Para lograr esto, la red podrá ser dividida en varias subredes interconectadas mediante estructuras o equipos reductores de presión convenientemente localizados.

La utilización de presiones diferentes a las indicadas deberá ser justificada plenamente.

10. Hidrantes: La protección contra incendios se realizará utilizando la misma red de agua potable. En casos excepcionales se podrán diseñar redes especiales de agua entubada, para este propósito. Los caudales necesarios para cubrir esta demanda variarán con el tamaño de la población. Se usarán, como guía, los valores de la tabla siguiente:

POBLACIÓN FUTURA Miles de habitantes	HIDRANTES EN USO SIMULTANEO (l/s)	HIPÓTESIS DE DISEÑO
10 a 20	1 de 12	Uno en el centro
20 a 40	1 de 24	Uno en el centro
40 a 60	2 de 24	Uno en el centro y otro periférico
60 a 120	3 de 24	Dos en el centro y otro periférico
> 120	4 de 24	Dos en el centro y dos periféricos

El espaciamiento entre hidrantes estará entre 200 m y 300 m.

Para poblaciones con menos de 10 000 habitantes, se utilizarán, en lugar de los hidrantes, bocas de fuego, con capacidad de 5 l/s. El volumen de reserva para incendios, en este caso, se calculará en base al caudal de 5 l/s para un tiempo de 2 h.

El diámetro de las bocas de fuego será como mínimo 50 mm, y se las proveerá de rosca adaptable a las mangueras para incendios. Su ubicación seguirá los mismos criterios establecidos para la ubicación de los hidrantes.

11. **Materiales:** En la red de distribución se utilizará tubería se aceptarán en general tuberías de: asbesto-cemento, PVC, fibra de vidrio, hierro fundido, hierro dúctil, hierro galvanizado y acero. Las que lo necesiten deberán tener la debida protección contra la corrosión tanto interna como externamente. El material más adecuado deberá seleccionarse de acuerdo a la calidad del agua, calidad del suelo y la economía del proyecto.

    Si el índice de agresividad del agua, definido por:

$$I.A.= pH + \log Alc + \log Ca.$$

    En la que tanto la alcalinidad como la concentración de Ca están expresadas en mg/l como $CaCO_3$, es inferior a 12, las tuberías de AC (acero) deberán estar recubiertas con material que impida la desintegración de la tubería y la liberación de fibras de asbesto. Este material no deberá emitir ningún tipo de sustancias tóxicas o nocivas para la salud humana.

    La utilización de pinturas o esmaltes a base de alquitrán de hulla o de materiales afines, que puedan emitir hidrocarburos poli nucleares aromáticos en contacto con el agua potable, queda terminantemente prohibida, para el recubrimiento interno de tuberías metálicas.

    Se empleará acero para tuberías mayores de 304.80 mm (12 pulgadas) y podrá utilizarse PVC para diámetros menores o iguales a 304.80 mm. (12 pulgadas). La presión de trabajo será de 1.25 Mpa (megapascales).

12. **Detalles de la red:** Al diseñar la red se tomarán en cuenta los siguientes detalles:

    12.1. La localización de las tuberías principales y secundarias se hará en los costados norte y este de las calzadas.

    12.2. Se diseñarán obras de protección cuando las tuberías deban cruzar ríos, quebradas, etc.

    12.3. Como complemento de la red se proyectarán conexiones domiciliarias cuyo número se estimará al dividir la población de diseño para 10.

    12.4. Se ubicarán válvulas de aire en los puntos en los que se necesite para el funcionamiento correcto de la red.

    12.5. Las tuberías de agua potable, deberán estar separadas de las de alcantarillado por lo menos 3 m horizontalmente y 30 cm verticalmente, entre sus superficies exteriores.

12.6. Las tuberías deberán estar instaladas a una profundidad mínima de 1 m sobre la corona del tubo.

12.7. Se tomarán todas las precauciones necesarias para impedir conexiones cruzadas y flujo inverso.

12.8. Se utilizarán anclajes en todos los puntos en los que haya un desequilibrio de fuerzas, se debe considerar las siguientes fuerzas:

12.8.1. Componente del peso de la tubería, normal al eje;

12.8.2. Componente del peso de la tubería, paralela al eje de la misma, que tiende a producir su deslizamiento hacia el anclaje;

12.8.3. Rozamiento en los apoyos, que actúa hacia el anclaje, produciendo compresión o tracción, por cambios de temperatura;

12.8.4. Fuerza paralela al eje de la tubería, debido al rozamiento en la prensa estopa, ubicada en la junta de dilatación o unión móvil;

12.8.5. Fuerza de arrastre del agua, en dirección al movimiento de la misma;

12.8.6. Fuerza centrífuga, producida por el cambio de dirección. La dirección de esta fuerza coincide con la bisectriz del ángulo formado por los dos ramales de la tubería.

13. **Conexiones Domiciliares:** Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la entidad municipal encargada del suministro de agua, la tubería puede ser de cobre, polietileno, PVC 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.

ARTÍCULO 388.- ALCANTARILLADO. – Los sistemas de alcantarillado pueden ser de tres clases: separados, combinados y mixtos.

Los sistemas de alcantarillado separados consisten en dos redes independientes la primera, para recoger exclusivamente aguas residuales domésticas y efluentes industriales pre tratados; y, la segunda, para recoger aguas de escorrentía pluvial.

Los sistemas de alcantarillado combinado conducen todas las aguas residuales producidas por un área urbana y, simultáneamente, las aguas de escorrentía pluvial.

Los sistemas de alcantarillado mixtos son una combinación de los dos anteriores dentro de una misma área urbana; esto es, una zona tiene alcantarillado separado y otra, combinado.

La selección del tipo de sistema de alcantarillado a diseñarse para una comunidad debe obedecer a un análisis técnico-económico que considere el sistema existente, si lo hubiere, las características de las cuencas aportantes, el régimen de lluvias de la zona, las características del cuerpo receptor; posibles re usos del agua etc. En

fin, se analizará todos los aspectos que conduzcan a la selección del sistema más apropiado a la realidad socio-económica del cantón.

1. **Periodo de diseño**

   Las obras componentes de los sistemas de alcantarillado se diseñarán en lo posible, para sus períodos óptimos de diseño.

   El período óptimo de diseño de una obra de ingeniería es una función del factor de economía de escala y de la tasa de actualización (costo de oportunidad del capital).

   Dado que los componentes principales de un proyecto de alcantarillado presentan distintos factores de economía de escala, estos pueden, de considerarse justificable, dimensionarse para diferentes períodos intermedios de diseño.

   Como regla general, las obras con economías de escala significativas, se diseñarán para la capacidad final del diseño, en tanto que los otros con pequeñas economías de escala se diseñarán para períodos más cortos, de ser posibles múltiplos del período final.

   Para la selección del período de diseño de las obras, además de lo anotado en los numerales anteriores, se tendrá en cuenta las facilidades de ampliación y el impacto ambiental de ejecución de la obra.

   Como una aproximación e independientemente de otros factores (dificultad de ampliación, políticos, administrativos), la siguiente ecuación puede utilizarse para calcular el período óptimo de diseño y/o ampliación del componente de un sistema de alcantarillado.

$$X = \frac{2{,}6(1-a)^{1{,}12}}{R}$$

   En donde: X = período óptimo de diseño;

   a = factor de economía de escala;

   R = tasa de actualización.

   A falta de información, plenamente justificada, se podrían utilizar los siguientes factores de economía de escala, en función del caudal. Colectores = 0,43 Estaciones de bombeo = 0,75 y Plantas de tratamiento secundario = 0,88.

2. **Población Futura**

   Para el cálculo de la población futura se harán las proyecciones de crecimiento utilizando por lo menos tres métodos conocidos (proyección aritmética, geométrica, incrementos diferenciales, comparativo, etc.) que permitan establecer comparaciones que orienten el criterio del proyectista. La población futura se escogerá finalmente tomando en consideración,

aspectos económicos, geopolíticos y sociales que influyan en los movimientos demográficos.

En todo caso, debe contarse con la información del Instituto Nacional de Estadística y Censos, de la SAPYSB (encuestas sanitarias) y con recuento que el proyectista realizará al momento de ejecutar el estudio. El alcance de este recuento se fijará de común acuerdo con la SAPYSB.

3. **Áreas tributarias**

Se zonificará la ciudad en áreas tributarias fundamentalmente en base a la topografía, teniendo en cuenta los aspectos urbanísticos definidos en el plan regulador. Se considerará los diversos usos de suelo (residencial, comercial, industrial, institucional y público). Se incluirán las zonas de futuro desarrollo.

De no existir un plan de desarrollo urbano, en base a la situación actual, a las proyecciones de población y a las tendencias y posibilidades de desarrollo industrial y comercial, se zonificará la ciudad y su área de expansión hasta el final del horizonte de diseño.

Para el alcantarillado pluvial será necesario definir las cuencas que drenan a través de la ciudad.

4. **Caudales de diseño de Aguas residuales**

Las aguas residuales a ser evacuadas por el sistema de alcantarillado sanitario están constituidas por: - Aguas residuales domésticas; - Aguas residuales industriales pre tratadas; - Contribución por infiltración; y, - Conexiones clandestinas.

El caudal medio diario de aguas residuales domésticas se calculará para el principio y final del período de diseño. Este caudal será el producto de la población aportante y de las dotaciones de agua potable correspondientes al inicio y final del período de diseño, afectado por el coeficiente de retorno.

Para ciudades con sistemas existentes, los valores del coeficiente de retorno se determinarán a través de mediciones en zonas residenciales típicas. Para comunidades que no disponen de sistemas de alcantarillado, se podrán utilizar valores obtenidos para otras ciudades y/o de la literatura técnica, justificando siempre el valor seleccionado.

Para el cálculo de los caudales de desecho industrial, se tendrá en cuenta el sistema de abastecimiento de agua y el régimen de trabajo de la industria, así como la existencia de instalaciones de tratamiento. Esto será necesario para sectores o parques industriales y para industrias aisladas con procesos que utilicen importantes cantidades de agua.

Los caudales de aguas residuales domésticas varían sensiblemente a lo largo del día por lo que, para efecto del dimensionamiento de las obras de alcantarillado, será necesario determinar el caudal máximo instantáneo.

El caudal máximo instantáneo depende de muchos factores y fundamentalmente de las condiciones de consumo, tamaño y estructura de la red de recolección, por lo que no es recomendable la adopción de valores reportados en la literatura u obtenidos para otras comunidades, sobre todo en poblaciones con sistemas existentes donde es posible la determinación de este caudal, por mediciones en el campo.

En sistemas de alcantarillado existentes, el caudal máximo instantáneo será obtenido a través de mediciones en el campo. Estos caudales se determinarán para sectores tipo de la colectividad y para áreas de diversas magnitudes, para determinar de esta manera valores que relacionen las áreas servidas con el caudal máximo instantáneo. El cociente entre el máximo instantáneo y el medio diario será el coeficiente de mayoración. Se establecerán funciones que relacionen el máximo instantáneo y el área o población servida.

Para ciudades que no disponen de alcantarillado o donde, por alguna circunstancia plenamente comprobada, no sea posible o no sean representativas las mediciones, se podrá utilizar coeficientes de mayoración de ciudades de características similares o de la literatura técnica.

En el diseño y construcción de los sistemas de alcantarillado, sobre todo cuando estos están bajo el nivel freático, se tomarán todas las previsiones para eliminar o reducir al mínimo las infiltraciones de aguas subterráneas, a través de los tubos, juntas entre tubos, uniones entre estos y pozos de revisión, etc.

En sistemas existentes será necesario efectuar mediciones en sectores representativos seleccionados, teniendo en cuenta los niveles freáticos, impermeabilidad del área, calidad y estado de conservación de las tuberías, etc., con el propósito de determinar los caudales de infiltración.

En cualquier caso, la estimación de los caudales de infiltración será plenamente justificados por el proyectista.

Los sistemas de alcantarillado sanitario no deben admitir entrada de aguas lluvias a través de conexiones clandestinas y deberán tomarse todas las previsiones necesarias para lograr este propósito. Para sistemas existentes que tengan conexiones clandestinas, se recomendará a la autoridad competente su eliminación. En todo caso la cuantificación de los caudales por conexiones clandestinas será responsabilidad del proyectista y su valor deberá ser plenamente justificado por éste.

5. **Caudales de diseño de aguas lluvias**

Para el cálculo de los caudales del escurrimiento superficial directo, se podrán utilizar tres enfoques básicos: el método racional; el método del hidrograma unitario sintético y el análisis estadístico, basado en datos observados de escurrimiento superficial.

El método racional se utilizará para la estimación del escurrimiento superficial en cuencas tributarias con una superficie inferior a 100 ha.

Para cuencas con extensión superior a las 100 ha se utilizará el método del hidrograma unitario sintético. Este mismo método se empleará para el análisis de los vasos artificiales de regulación.

Para estimar las descargas de cursos de agua importantes, cuya área de contribución sea superior a 25 km^2, que fluyan a través de las áreas urbanas, se recomienda el análisis estadístico de los datos de escurrimiento superficial observados. De no existir información se utilizará, con la respectiva justificación, cualquier otro método, recomendando a los

organismos pertinentes la instrumentación inmediata de la cuenca, tendiente a registrar los valores del escurrimiento superficial en los puntos de interés.

Con propósitos de selección de las frecuencias de las lluvias de diseño, se considerará el sistema de drenaje como constituido por dos sistemas diferentes. El sistema de drenaje inicial o de micro drenaje compuesto por pavimentos, cunetas, sumideros y colectores y el de macro drenaje, constituido por grandes colectores. (canales, esteros y ríos)

El sistema de micro drenaje se dimensionará para el escurrimiento cuya ocurrencia tenga un período de retorno entre 2 y 10 años, seleccionándose la frecuencia de diseño en función de la importancia del sector y de los daños y molestias que puedan ocasionar las inundaciones periódicas.

Los sistemas de macro drenajes se diseñarán para escurrimientos de frecuencias superiores a los 50 años. La selección de la frecuencia de diseño será el resultado de un análisis de los daños a propiedades y vidas humanas que puedan ocasionar escurrimientos de frecuencias superiores.

Después del dimensionamiento del sistema, se recomienda efectuar una verificación de las repercusiones de la ocurrencia de lluvias más intensas que las del proyecto. Dependiendo de los daños potenciales, se podría redimensionar el sistema ampliando su capacidad.

Para la aplicación del método racional y del hidrograma unitario sintético, es necesario disponer de las curvas, intensidad, duración y frecuencia. Estas relaciones serán deducidas de observaciones de los registros de lluvia en el área de estudio, durante un período lo suficientemente grande para poder aceptar las frecuencias como probabilidades.

Cuando no exista en el área de estudio registros pluviográficos o el período de registro existente sea insuficiente, se obtendrán las curvas intensidad, duración, frecuencia a partir de las lluvias máximas de 24 h registradas en el sector y de relaciones entre alturas pluviométricas para diferentes duraciones, para áreas de características pluviográficas similares.

6. **Selección del tipo de alcantarillado**

Dependiendo del tipo de área urbana a servirse, y previo el mutuo acuerdo entre el proyectista y la SAPYSB, se considerará la posibilidad de utilizar el nivel del sistema de recolección de aguas servidas que corresponda a dicha área urbana. En general se considerarán tres niveles, incrementando su complejidad desde el nivel 1 (el más simple) al nivel 3 (alcantarillado convencional).

La selección del nivel de alcantarillado a diseñarse se hará primordialmente a base de la situación económica de la comunidad, de la topografía, de la densidad poblacional y del tipo de abastecimiento de agua potable existente. El nivel 1 corresponde a comunidades rurales con casas dispersas y que tengan calles sin ningún tipo de acabado. El nivel 2 se utilizará en comunidades que ya tengan algún tipo de trazado de calles, con tránsito vehicular y que tengan una mayor concentración de casas, de modo que se

justifique la instalación de tuberías de alcantarillado con conexiones domiciliarias. El nivel 3 se utilizará en ciudades o en comunidades más desarrolladas en las que los diámetros calculados caigan dentro del patrón de un alcantarillado convencional. Se debe aclarar que en una misma comunidad se puede utilizar varios niveles, dependiendo de la zona servida. A continuación, se da un detalle de cada nivel.

6.1. Nivel 1

ALCANTARILLADO SANITARIO. - Se utilizarán tanques sépticos o fosas húmedas, para grupos de casas, con sistemas de tuberías efluentes de PVC u otro material apropiado, que conduzcan las aguas servidas pre sedimentadas hacia un sistema central o zona de tratamiento. Este sistema de alcantarillado puede diseñarse con superficie libre de líquido (esto es, como canales abiertos) o a presión. No se utilizarán ni cajas ni pozos de revisión convencionales. Puesto que el líquido ya no acarrea sólidos, ni el sistema estaría expuesto a la introducción de objetos extraños a través de pozos o cajas de revisión, el diámetro mínimo de las tuberías puede reducirse a 75 mm. El resto de tuberías se diseñará para que tenga la capacidad hidráulica necesaria. Para el lavado periódico del sistema se instalarán bocas de admisión de agua en los puntos iniciales del sistema y a distancias no mayores de 200 m.

ALCANTARILLADO PLUVIAL. - Se diseñarán las calles con cunetas de suficiente capacidad para acarrear la escorrentía superficial. No se diseñará ningún sistema de tuberías especiales. La escorrentía superficial drenará directamente al curso receptor. Para evitar el acarreo excesivo de sólidos en suspensión hacia el curso receptor se recubrirán las calles seleccionando algún tipo de pavimento económico, como adoquines, empedrado, etc. La idea básica es invertir el dinero que se destinaría para el alcantarillado pluvial, en la pavimentación de las calles del área servida.

6.2. Nivel 2

ALCANTARILLADO SANITARIO. - Se utilizarán tuberías de hormigón simple de diámetro mínimo de 100 mm instaladas en las aceras. No se utilizarán pozos de revisión, sino cajas de mampostería de poca profundidad, con tapas provistas de cerraduras adecuadas. Sólo se utilizarán las alcantarillas convencionales para las líneas matrices o emisarios finales.

ALCANTARILLADO PLUVIAL. - Se utilizarán canales laterales, en uno o ambos lados de la calzada, cubiertos con rejillas metálicas que impidan el paso de sólidos grandes al interior de la cuneta y que, al mismo tiempo, resistan el peso de vehículos. El espaciamiento libre que normalmente se puede utilizar es de 0,03 m a 0,07 m entre barrotes y una dimensión típica de estos podría ser 0,005 m x 0,05 m. Las calles deberán ser adoquinadas o empedradas para mejorar la calidad de la escorrentía pluvial. Su sección transversal tendrá pendientes hacia las cunetas laterales de modo que se facilite el flujo rápido de la escorrentía hacia ellas. Los canales se construirán en ambos lados de cada calle. Si sus dimensiones así lo justificaren, especialmente para colectores, se

utilizarán tuberías de hormigón simple convencionales. En todo caso, para evitar el aumento en la longitud del canal, se utilizará la ruta más corta hacia el curso receptor. La pendiente mínima que deberán tener estos canales será la necesaria para obtener su auto limpieza (0,9 m/s a sección llena).

6.3. Nivel 3

ALCANTARILLADO SANITARIO. - Se utilizará una red de tuberías y colectores, como se describe en literal de abajo "Red de tuberías y colectores" de esta parte. En ciertas zonas de la ciudad especialmente en aquellas en las que se inicia la producción de las aguas residuales, se podrá utilizar el diseño del nivel 2 pero con diámetro mínimo de 150 mm, especialmente en ciudades de topografía plana, con lo que se evita la innecesaria profundización de las tuberías.

ALCANTARILLADO PLUVIAL. - Se utilizará una red de tuberías y colectores, como se describe en el literal de abajo "Red de tuberías y colectores" de esta parte. Este sistema podrá cambiarse con el nivel 2 en ciertas zonas de la ciudad si así se considera necesario en el diseño.

7. Red de tuberías y colectores

Las tuberías y colectores seguirán, en general, las pendientes del terreno natural y formarán las mismas hoyas primarias y secundarias que aquél. En general se proyectarán como canales o conductos sin presión y se calcularán tramo por tramo.

Los gastos en cada tramo serán proporcionales a la superficie afluente en su extremo inferior y a la tasa de escurrimiento calculada.

La red de alcantarillado sanitario se diseñará de manera que todas las tuberías pasen por debajo de las de agua potable debiendo dejarse una altura libre proyectada de 0,3 m cuando ellas sean paralelas y de 0,2 m cuando se crucen.

Las tuberías se diseñarán a profundidades que sean suficientes para recoger las aguas servidas o aguas lluvias de las casas más bajas a uno u otro lado de la calzada. Cuando la tubería deba soportar tránsito vehicular, para su seguridad se considerará un relleno mínimo de 1,2 m de alto sobre la clave del tubo, observando las indicaciones del párrafo anterior.

Siempre que sea posible, las tuberías de la red sanitaria se colocarán en el lado opuesto de la calzada a aquél en el que se ha instalado la tubería de agua potable, o sea, generalmente al sur y al oeste del cruce de los ejes; y, las tuberías de la red pluvial irán al centro de la calzada.

El diámetro mínimo que deberá usarse en sistemas de alcantarillado será 0,2 m para alcantarillado sanitario y 0,25 m para alcantarillado pluvial.

Las conexiones domiciliarias en alcantarillado tendrán un diámetro mínimo de 0,1 m para sistemas sanitarios y 0,15 m para sistemas pluviales y una pendiente mínima de 1%.

La conexión de las descargas domiciliarias en los colectores se hará: mediante una pieza especial que garantice la estanqueidad de la conexión,

así como el flujo expedito dentro de la alcantarilla; o a través de ramales laterales. Estos ramales se instalarán en las aceras y receptarán todas las descargas domiciliarias que encuentren a su paso, los ramales laterales descargarán en un pozo de revisión del colector. La conexión de las descargas domiciliarias con los ramales laterales se la hará a través de las cajas domiciliarias o de piezas especiales que permitan las acciones de mantenimiento. El diámetro mínimo de los ramales laterales (red terciaria) será de 150 mm.

La selección del tipo de conexión de la descarga domiciliaria con los colectores, será responsabilidad del proyectista. La selección será el resultado de un análisis técnico-económico, en el que deberán considerarse entre otros los siguientes aspectos:

7.1. Infraestructura existente;

7.2. Aspectos urbanísticos (conformación de manzanas, anchos de calles, topografía);

7.3. Materiales de construcción;

7.4. Tamaño de los colectores;

7.5. Facilidades constructivas, etc.

En el diseño hidráulico de un sistema de alcantarillado sanitario se deberá cumplir las siguientes condiciones:

7.6. Que la solera de la tubería nunca forme gradas ascendentes, pues éstas son obstrucciones que fomentan la acumulación de sólidos.

7.7. Que la gradiente de energía sea continua y descendente. Las pérdidas de carga deberán considerarse en la gradiente de energía.

7.8. Que la tubería nunca funcione llena y que la superficie del líquido, según los cálculos hidráulicos de: posibles saltos, de curvas de remanso, y otros fenómenos, siempre esté por debajo de la corona del tubo, permitiendo la presencia de un espacio para la ventilación del líquido y así impedir la acumulación de gases tóxicos.

7.9. Que la velocidad del líquido en los colectores, sean estos primarios, secundarios o terciarios, bajo condiciones de caudal máximo instantáneo, en cualquier año del período de diseño, no sea menor que 0,45 m/s y que preferiblemente sea mayor que 0,6 m/s, para impedir la acumulación de gas sulfhídrico en el líquido.

7.10. Que la capacidad hidráulica del sistema sea suficiente para el caudal de diseño, con una velocidad de flujo que produzca auto limpieza.

Las velocidades máximas admisibles en tuberías o colectores dependen del material de fabricación. Se recomienda usar los valores que constan en la tabla.

Material	Velocidad Máxima (m/s)	Coeficiente de rugosidad
Hormigón simple: Con uniones de mortero	4	0,013

Con uniones de neopreno	3,5 – 4	0,013
Asbesto cemento	4,5 – 5	0,011
Plástico	4,5	0,011

En alcantarillado pluvial la velocidad mínima será de 0,9 m/s, para caudal máximo instantáneo, en cualquier época del año. En caso contrario y si la topografía lo permite, para evitar la formación de depósitos en las alcantarillas sanitarias, se incrementará la pendiente de la tubería hasta que se tenga la acción auto limpiante. Si esta solución no es practicable, se diseñará un programa especial de limpieza y mantenimiento para los tramos afectados.

Las velocidades máximas permisibles en alcantarillado pluvial pueden ser mayores que aquellas adoptadas para caudales sanitarios continuos, pues los caudales de diseño del alcantarillado pluvial ocurren con poca frecuencia.

Para la selección del material de las tuberías se considerarán las características físico-químicas de las aguas y su septicidad; la agresividad y otras características del terreno; las cargas externas; la abrasión y otros factores que puedan afectar la integridad del conducto.

Cuando se utilicen canales para el transporte de aguas de escorrentía pluvial, su sección transversal puede ser trapezoidal o rectangular. La sección trapezoidal es preferible para canales de grandes dimensiones debido al bajo costo de las paredes inclinadas. La profundidad del canal deberá incluir un borde libre del 5% al 30% de la profundidad de operación. Los canales no deberán tener acceso de la escorrentía superficial a través de sus bordes, para evitar la erosión. Para esto los bordes del canal deberán estar sobreelevados respecto al nivel del terreno. La velocidad máxima de diseño será 2 m/s en caso de canales de piedra y de 3,5 m/s a 4 m/s, en caso de canales de hormigón.

Para el caso de tuberías fabricadas con moldes neumáticos se utilizarán las recomendaciones del fabricante, las cuales, a su vez, deberán ser previamente aprobadas por la SAPYSB.

Las tuberías y su cimentación deben diseñarse de forma que no resulten dañadas por las cargas externas. Debe tenerse en cuenta el ancho y la profundidad de la zanja para el cálculo de las cargas.

8. **Cimentación de las tuberías de alcantarillado**

El procedimiento a observarse para diseñar la cimentación de las tuberías, luego de conocer en el campo las condiciones en las que se instalarán los conductos puede resumirse en la siguiente forma:

8.1. Cómputo del valor de la carga que actúa sobre el conducto instalado en condición de zanja, terraplén, túnel, etc., según sea el caso.

8.2. Obtención de factor de carga, utilizando un factor de seguridad mínimo de 1,5.

8.3. A base del valor del factor de carga, se procederá a determinar el tipo de lecho o cimentación para el conducto.

9. **Pozos y cajas de revisión**

En sistemas de alcantarillado, los pozos de revisión se colocarán en todos los cambios de pendientes, cambios de dirección, exceptuando el caso de alcantarillas curvas, y en las confluencias de los colectores. La máxima distancia entre pozos de revisión será de 100 m para diámetros menores de 350 mm; 150 m para diámetros comprendidos entre 400 mm y 800 mm; y, 200 m para diámetros mayores que 800 mm. Para todos los diámetros de colectores, los pozos podrán colocarse a distancias mayores, dependiendo de las características topográficas y urbanísticas del proyecto, considerando siempre que la longitud máxima de separación entre los pozos no deberá exceder a la permitida por los equipos de limpieza.

Los pozos de alcantarillado sanitario deberán ubicarse de tal manera que se evite el flujo de escorrentía pluvial hacia ellos. Si esto es inevitable, se diseñarán tapas herméticas especiales que impidan la entrada de la escorrentía superficial.

La abertura superior del pozo será como mínimo 0,6 m. El cambio de diámetro desde el cuerpo del pozo hasta la superficie se hará preferiblemente usando un tronco de cono excéntrico, para facilitar el descenso al interior del pozo.

El diámetro del cuerpo del pozo estará en función del diámetro de la máxima tubería conectada al mismo, de acuerdo a la tabla:

Diámetro de la tubería (mm)	Diámetro del pozo (m)
Menor o igual a 550	0,9
Mayor a 500	Diseño especial

La tapa de los pozos de revisión será circular y generalmente de hierro fundido. Tapas de otros materiales, como por ejemplo hormigón armado, podrán utilizarse previa la aprobación de la SAPYSB. Las tapas irán aseguradas al cerco mediante pernos, o mediante algún otro dispositivo que impida su apertura por personas no autorizadas. De esta manera se evitarán las pérdidas de las tapas o la introducción de objetos extraños al sistema de alcantarillado.

No se recomienda el uso de peldaños en los pozos. Para acceder a las alcantarillas a través de los pozos, se utilizarán escaleras portátiles.

El fondo del pozo deberá tener cuantos canales sean necesarios para permitir el flujo adecuado del agua a través del pozo sin interferencias hidráulicas, que conduzcan a pérdidas grandes de energía. Los canales deben ser una prolongación lo más continua que se pueda de la tubería que entra al pozo y de la que sale del mismo; de esta manera, deberán tener una sección transversal en U. Una vez conformados los canales, se deberá

proveer una superficie para que el operador pueda trabajar en el fondo del pozo. Esta superficie tendrá una pendiente de 4% hacia el canal central.

Si el conducto no cambia de dirección, la diferencia de nivel, en el pozo, entre la solera de la tubería de entrada y aquella de la tubería de salida corresponderá a la pérdida de carga que se haya calculado para la respectiva transición.

Para el caso de tuberías laterales que entran a un pozo en el cual el flujo principal es en otra dirección, los canales del fondo serán conformados de manera que la entrada se haga a un ángulo de 45 grados respecto del eje principal de flujo. Esta unión se dimensionará de manera que las velocidades de flujo en los canales que se unan sean aproximadamente iguales. De esta manera se reducirán las pérdidas al mínimo.

Con el objeto de facilitar la entrada de un trabajador al pozo de revisión se evitará en lo posible descargar libremente el agua de una alcantarilla poco profunda hacia un pozo más profundo. La altura máxima de descarga libre será 0,6 m. En caso contrario, se agrandará el diámetro del pozo y se instalará una tubería vertical dentro del mismo que intercepte el chorro de agua y lo conduzca hacia el fondo. El diámetro máximo de la tubería de salto será 300 mm. Para caudales mayores y en caso de ser necesario, se diseñarán estructuras especiales de salto (azudes).

La conexión domiciliaria se iniciará con una estructura, denominada caja de revisión o caja domiciliaria, a la cual llegará la conexión intra domiciliaria. El objetivo básico de la caja domiciliaria es hacer posible las acciones de limpieza de la conexión domiciliaria, por lo que en su diseño se tendrá en consideración este propósito. La sección mínima de una caja domiciliaria será de 0,6 x 0,6 m. y su profundidad será la necesaria para cada caso.

10. **Cunetas y sumideros**

Las calles y avenidas forman parte del sistema de drenaje de aguas lluvias por lo que el proyectista del sistema de drenaje deberá participar, cuando sea posible, en el diseño geométrico de éstas.

Las pendientes de las calles y la capacidad de conducción de las cunetas definirán el tipo y ubicación de los sumideros.

Para lograr un drenaje adecuado, se recomienda una pendiente mínima del 4 % en las cunetas. Pendientes menores podrán utilizarse cuando la situación existente así lo obligue. La pendiente transversal mínima de la calle será del 1 %.

Como regla general, las cunetas tendrán una profundidad máxima de 15 cm y un ancho de 60 cm en vías rápidas que no permitan estacionamiento. En vías que permitan estacionamiento el ancho de la cuneta podrá ampliarse hasta 1 m. Configuraciones diferentes podrán utilizarse cuando las condiciones así lo requieran.

La capacidad de conducción de una cuneta se calculará usando la fórmula de Manning modificada por Izzard, la que establece:

$$Q = 0{,}375\left(\frac{Z}{n}\right) I^{1/2} y^{8/3}$$

En donde: Q = Caudal, en m^3/s;

Z = Inverso de la pendiente transversal de la calzada;

n = Coeficiente de escurrimiento (Manning);

I = Pendiente longitudinal de la cuneta;

y = Tirante de agua en la cuneta, en m.

Los sumideros deben instalarse.

10.1. Cuando la cantidad de agua en la vía exceda a la capacidad admisible de conducción de la cuneta. Esta capacidad será un porcentaje de la teórica, la que se calculará según la fórmula de Manning mencionada anteriormente. El porcentaje estará en función de los riesgos de obstrucción de la cuneta.

10.2. En los puntos bajos, donde se acumula el agua.

10.3. Otros puntos, donde la conformación de las calles y manzanas lo haga necesario.

En el diseño del sumidero deberá considerarse la pendiente de la cuneta, el caudal del proyecto, las posibilidades de obstrucción y las interferencias con el tráfico vehicular.

El tipo y dimensiones del sumidero será plenamente justificado por el proyectista, pudiendo para ello, emplear cualquier método debidamente probado.

11. **Obras Especiales**

Los cruces de depresiones (viaductos, quebradas, ríos, etc.), pueden hacerse utilizando acueductos, sifones invertidos, o cualquier otro tipo de estructuras debidamente aprobadas por la SAPYSB.

12. **Sifones invertidos**

Para evitar la posibilidad de obstrucciones, los sifones invertidos tendrán un diámetro mínimo de 200 mm, para alcantarillado sanitario, y, de 300 mm para alcantarillado pluvial. La velocidad dentro del sifón invertido debe ser mayor que 0,9 m/s para aguas residuales domésticas y de 1,25 m/s para aguas lluvias. Se utilizará un mínimo de dos tuberías en paralelo instalados a diferentes niveles de modo que se pueda mantener una velocidad razonable bajo todas las condiciones de caudal. El proyectista diseñará el método más adecuado para mantener las tuberías limpias durante todo el tiempo, y deberá colocar un pozo de revisión en cada extremo de las tuberías. El material a utilizarse dependerá de la presión a la que estén sujetas las tuberías. Si los sifones invertidos son subacuáticos, se diseñarán los anclajes necesarios para impedir su flotación cuando se encuentren vacíos.

13. **Alcantarillas curvas**

Para ciudades en las que se disponga de equipos adecuados de limpieza de tuberías se permitirá el uso de alcantarillas que sigan la curvatura de la calle. De esta manera se abarata el sistema al reducir el número de pozos de revisión que, de otra forma serían necesarios. La curva se efectúa, imponiendo el máximo ángulo de deflexión, entre los ejes de las tuberías, recomendado por el fabricante de estos, que garantice la total estanqueidad del sistema.

ARTÍCULO 389.- REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Para edificaciones que superen los 4 pisos y 600 m2 de construcción se requerirá de estudios eléctricos aprobados por la del proveedor del servicio de energía eléctrica y firmados por un Ingeniero eléctrico registrado en el SENESCYT y en el libre ejercicio.

1. **Campo de aplicación.**

El contenido de la normativa sobre redes de distribución y energía eléctrica, se encuentra orientado hacia el diseño de las redes de distribución en proyectos urbanísticos nuevos o remodelaciones de las redes de distribución de energía eléctrica que se incorporen al sistema del proveedor del servicio de energía eléctrica para Alausí

En el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo a las regulaciones nacionales. Y debe ser realizado por un ingeniero eléctrico registrado en el SENESCYT y en el libre ejercicio.

Los parámetros y criterios que se asuman para el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica deben regirse a lo que establezca la regulación nacional.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada, en las calles que colinden con otras urbanizaciones o terrenos; el diseño debe incluir la demanda de los lotes ubicados a los dos lados de las calles. Las ampliaciones o modificaciones necesarias en las instalaciones existentes serán a costo de los usuarios.

2. **Distancias mínimas de Seguridad a Líneas de energía eléctrica Para zonas urbanas consolidadas:**

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación horizontal de acuerdo a lo que establezca la RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL-018/18 y la del proveedor del servicio de energía eléctrica para Alausí al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos etc., deberá mantenerse las distancias horizontales mínimas establecidas por el ARCONEL y la del proveedor del servicio de energía eléctrica para Alausí, al conductor más cercano de la línea o su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, o en las aceras de las calles; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por el ARCONEL y la del PROVEEDOR DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA PARA ALAUSÍ durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o sub transmisión, dentro de las franjas de seguridad a ambos lados del eje de la línea no deberán sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser representada tanto en la siembra de árboles a nivel del parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Zonas urbanas no consolidadas:

En el caso de que planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, o en las aceras de las calles; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por el ARCONEL y la del proveedor del servicio de energía eléctrica para Alausí durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten. Igualmente, dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen de 4m. en su máximo desarrollo.

En los casos en los que los terrenos de la urbanización a proyectar se encuentren en hondonadas, dentro de la franja de seguridad se permitirá construcciones sólo cuando el punto más alto de la edificación se encuentre a una distancia vertical superior a 16 m. al conductor más bajo de la línea.

Distancias mínimas de seguridad entre las edificaciones y las líneas de energía eléctrica: Se observarán las establecidas en RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL-018/18 y que constan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

3. Casos Especiales

Los casos especiales no contemplados en esta Ordenanza serán resueltos mediante una solicitud por escrito de la parte interesada, cualquier resultado dependerá de la inspección y análisis respectivos.

Nota: Se define como sitio inaccesible a aquel lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

4. Tipo de Postes y estructuras

Los postes y estructuras que se empleen para líneas y redes de energía eléctrica deberán cumplir con las especificaciones establecidas por las Instituciones Nacionales que norman y rigen el sector eléctrico y la del proveedor del servicio de energía eléctrica para Alausí.

La determinación del tipo y características de postes o estructuras y sus cimentaciones será realizada en el diseño por el profesional responsable.

La ubicación y características de los postes o estructuras elegidos, en lo posible evitarán obstaculizar la circulación peatonal.

Para la construcción de líneas y redes eléctricas se pueden emplear postes de hormigón cónico, postes de hormigón rectangulares, postes de poliéster reforzados con fibra de vidrio (para zonas inaccesibles con vehículo) postes o torres reticuladas de hierro galvanizados. Para redes de baja tensión y líneas de hasta 13.8 Kv no se permite el uso de postes de hormigón rectangulares.

La del proveedor del servicio de energía eléctrica para entregará los planos correspondientes con la señalización de las rutas de las líneas de 69 Kv. y 230 Kv, existente a la fecha ubicadas en el área urbana de la ciudad de Alausí, así como las existentes en el área rural comprometiendo a la actualización, de dichos planos luego de construir una variante o nuevas líneas.

ARTÍCULO 390.- SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE LA RED TELEFÓNICA. - Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo.

Cuando la urbanización proyectada necesite de 250 o más líneas telefónicas, se destinará un lote de terreno, mínimo de 100 m2, 10 m. de largo por 10 m. de ancho para la construcción de la central telefónica, de acuerdo a lo que dispone el Reglamento de abonados de la EP- CNT. El lote de terreno será de propiedad del GADMCA y se entregará en comodato a EP-CNT. Esta superficie no será imputable al porcentaje de área para equipamiento que de conformidad con la ley y ordenanzas municipales está obligado a dejar el urbanizador.

ARTÍCULO 391.- INSTALACIONES DE GAS COMBUSTIBLE PARA EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL; COMERCIAL E 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 del proveedor del gas combustible.

CAPÍTULO III
NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

SECCIÓN I
DIMENSIONAMIENTO DE LOCALES

ARTÍCULO 392.- ALTURA MÍNIMA. - Para locales habitables será de 2,30 m. y para locales no habitables será de 2,70 m. Esta será la distancia entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso terminado. Aplicable también para sótanos.

ARTÍCULO 393.- SERVICIOS HIGIÉNICOS, CUARTOS DE BAÑO Y BATERÍAS SANITARIAS. - En relación a altura y condición, se han determinado tres grupos de usuarios; el primero son usuarios con una talla inferior a 1,34 m (personas de talla baja, niños y niñas); el segundo son usuarios con una talla superior a 1,34 m (adolescentes, adultos y adultos mayores) y el tercer grupo son personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

Para determinar las condiciones generales de los aparatos sanitarios que deben aplicarse a cuartos de baño y baterías sanitarias según los usuarios hay que revisar la NTE INEN 2 293 PRIMERA REVISIÓN 2018-08.

Toda edificación con acceso al público debe contar al menos con un cuarto y/o cabina de baño adaptados para usuarios con movilidad reducida que cumplan con las dimensiones mínimas, áreas de giro que permita suscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, libre de obstáculos hasta una altura de 0,67 m. En su interior debe incluir al menos un inodoro y lavabo; la puerta siempre se abre hacia afuera.

La NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen los parámetros generales y especificaciones técnicas mínimas que deben cumplir los cuartos de baño, baterías sanitarias y accesorios para facilitar su accesibilidad y uso:

SERVICIOS HIGIÉNICOS, CUARTOS DE BAÑO Y BATERÍAS SANITARIAS	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Superficie del piso	• Antideslizante en seco y mojado. • En el caso de colocar rejilla, deberá tener una separación máxima de los orificios igual a 13 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2246. • Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de material con defectos de fabricación y/o colocación.
CUARTOS DE BAÑO Y BATERÍA SANITARIA	
Ubicación	Los cuartos de baño adaptados deben estar ubicados a la entrada de las baterías sanitarias cuando están dentro de las mismas.
Dimensiones	Cabina adaptada: Dimensiones 1 650 mm x 2 300 mm o 1 650 mm x 2 100 mm, con abatimiento de la puerta hacia afuera. Incluye inodoro, lavamanos, barras de apoyo, espejo, accesorios y pulsadores de llamado de asistencia. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2293.
Espacio de maniobra	Superficie de giro dentro del cuarto de baño, con diámetro mínimo igual a 1 500 mm.
Inodoro	• **Movilidad reducida:** Altura del asiento entre 450 - 500 mm, a partir del piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2293.

	• Altura < 1 340 mm: entre 241 mm y 267 mm, a partir del piso terminado. • Altura > 1 340 mm: > 343 mm, a partir del piso terminado. • Separación mínimo 6 mm, con un máximo de 20 mm entre el tanque alto del inodoro, con la pared posterior. • Distancia desde el eje del inodoro hacia el paramento más cercano; en caso de movilidad reducida 500 mm. • Inodoros de tanque alto (respaldo): Profundidad del anillo (asiento) entre 419 - 500 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 3082.
Barra de apoyo fija a la pared, piso o abatible	• Ubicada en ambos lados del inodoro. • Ubicada a una distancia entre 350 mm (barra abatible) y 450 mm. (fija a la pared), desde el eje del inodoro. • En los inodoros que no tienen tanque, se debe instalar una barra de apoyo posterior. • Altura del borde superior de la barra horizontal igual a 750 mm desde el nivel del piso terminado. • Distancia mínima desde la pared entre 40 a 50 mm. • La sección circular debe tener un diámetro exterior entre 32 mm a 51 mm. Las barras de apoyo de sección no circular deben tener una sección de 51 mm máximo y un perímetro entre 100 mm y 120 mm.
Señalización	• Poseer símbolo gráfico, información en sistema Braille (en español). Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a NTE INEN 2240. • Estará colocado en el área de barrido ergonómico de acuerdo a lo especificado dentro de la NTE INEN 2850.
Lavamanos	• Altura inferior mínima libre de obstáculos igual a 650 mm, medida a una profundidad mínima de 200 mm desde el borde exterior del lavabo. • Espacio mínimo bajo el lavamanos, para acomodar las rodillas, libre de obstáculos, con una profundidad igual a 200 mm (personas usuarias en silla de ruedas). • Altura mínima libre de obstáculos, desde el nivel de piso terminado, para acomodar los pies 300 mm, para personas con movilidad reducida. • Altura desde el nivel del piso terminado hasta el borde superior del lavabo: Estatura (<1340 mm) 660 mm; Estatura (>1340) 800 mm a 950 mm; Movilidad reducida igual a 850 mm.

	• De existir dos o más lavamanos, al menos uno deberá estar colocado a una altura máxima de 660 mm. • Distancia mínima desde el eje del lavamanos hasta el paramento adyacente más cercano igual a 450 mm. • Distancia mínima entre ejes de lavabos adyacentes igual a 900 mm. • La distancia máxima desde el borde frontal del lavabo o mesón al eje de la grifería a 500 mm. • Mandos de grifo de palanca, botones a presión o sensor.
Espejo	El borde inferior del espejo se ubicará entre 50 a 100 mm por encima del borde superior del lavabo o mesón de lavabo y el borde superior a una altura mínima de 1 900 mm respecto al nivel de piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a NTE INEN 2293.
Accesorios	• Instalados a una altura alcanzable entre 800 mm - 1 100 mm, desde el nivel de piso terminado. • Portarrollos de papel higiénico a una altura entre 600 mm - 700 mm, desde el nivel del piso terminado.
Duchas	• Superficie con dimensiones mínimas iguales a 900 mm x 1 500 mm. • Pendiente máxima igual a 2% hacia el desagüe. • Sin bordillos. El área de ducha puede tener un desnivel máximo de -20 mm con relación al área general del baño, sin que exista adicionalmente escalón o bordillo. • Disponer de barra de apoyo vertical a una altura mínima desde su borde inferior a 750 mm y una horizontal a una altura igual a 750 mm. • Disponer de un asiento fijo o plegable hacia arriba ubicado a una altura de 430 a 480 mm (cuando está plegado no debe representar un riesgo para el usuario), estable, antideslizante, autodrenante, de fácil limpieza, tener esquinas y bordes redondeados, evitar aristas vivas, tener una capacidad de soportar una carga mínima de 100 kg. • Ducha tipo teléfono con manguera flexible, de longitud mínima igual a 1 200 mm, ubicada a una altura entre 900 mm a 1 100 mm.
URINARIOS EN BATERÍAS SANITARIAS	
Ubicación	• Altura desde el nivel de piso terminado hasta el borde de la boca del urinario: Estatura >1340, 600 mm a 750 mm; Movilidad reducida 400 mm a 500 mm y equipado

	con una barra de apoyo vertical. Para especificaciones técnicas adicionales de acuerdo a NTE INEN 2293. • De existir dos o más urinarios al menos uno estará colocado una altura igual a 400 mm, para niños y personas de talla baja. Para especificaciones técnicas adicionales. • Distancia mínima entre ejes de urinarios adyacentes igual a 900 mm. Distancia mínima desde el eje del urinario hasta el paramento adyacente más cercano igual a 450 mm.

ARTÍCULO 394.- INFORME APROBATORIO DE FINALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN (INFORME APROBATORIO DE FINALIZACIÓN DE EDIFICACIÓN). - Toda edificación para entrar en uso, deberá obtener previamente el Informe aprobatorio de finalización de construcción, documento que será otorgado por la Dirección encargada de la Obra Pública, previa inspección final de la obra y una vez que se compruebe que la construcción garantiza seguridad, salubridad y ha sido ejecutada de acuerdo a los planos aprobados.

ARTÍCULO 395.- TOLERANCIAS. - A efecto del control de las normas aplicables a una construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta el 10 %, en más o en menos, respecto de los valores máximos y mínimos correspondientes, establecidos en la presente Ordenanza. Esta tolerancia no entrará en vigencia si afectare a terceros o a áreas de reserva municipal, o a su vez, modifique los atributos de la zonificación.

ARTÍCULO 396.- SALIENTES Y VOLADIZOS. - A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos; se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas, de acuerdo a los siguientes casos:

1. **En edificaciones con retiro:** Hasta 0,60m.
2. **En edificaciones a línea de lindero:** Se admitirá voladizos o cuerpos salientes de hasta 0,60m, a partir de una altura de 3.20 m. sobre el nivel de la acera que enfrenten.
3. En las áreas declaradas como históricas se admite voladizos, únicamente si el estudio del tramo determina su integración al conjunto urbano.

Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se sujetarán a las disposiciones señaladas por la norma local del GADMCA relacionadas con distancias mínimas de seguridad, en ningún caso se permitirán voladizos que sobrepasen el 30% del ancho de la acera. En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales no se admitirá voladizos. Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero.

ARTÍCULO 397.- ACERAS Y BORDILLOS. - Se ejecutarán de acuerdo a la línea de fábrica otorgada por el GADMCA y es obligación del frentista su construcción y mantenimiento, en caso de no hacerlo podrá la Municipalidad tomarlo a cargo y su costo cobrarlo por medio de Contribución Especial de Mejoras.

Las especificaciones técnicas serán acordes a lo establecido por la Dependencia pública encargada de la Obras Pública de la Institución.

ARTÍCULO 398.- ACABADO DE FACHADAS. - Todas las fachadas visibles (incluidas culatas) al momento de la conclusión de la obra de una edificación deberán tener un terminado al menos con enlucido.

SECCIÓN II
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

ARTÍCULO 399.- ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. - Todo local presentará vanos que permitan recibir aire y luz natural de forma directa desde el exterior.

La iluminación natural 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.

La ventilación natural cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, los elementos de cierre en las ventanas deben cumplir con la NTE INEN 2 312.

En caso de espacios cerrados como: baños, bodegas, escaleras, pasillos, parqueaderos y otros:

1. Iluminación: El área total mínima de ventanas será, el 20% de la superficie útil del local.
2. Ventilación: El área mínima será, el 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

ARTÍCULO 400.- VENTANAS (NTE INEN 2312). – Requisitos de las ventanas en locales públicos o privados:

1. Si el antepecho de la ventana es inferior a 0,80 m, se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244.
2. Si el diseño arquitectónico considera ventanas piso-techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.

ARTÍCULO 401.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS. - Las piezas de baño, cocinas y otros ambientes similares, podrán ventilarse mediante ductos con área mínima de 0.32 m^2 y un lado mínimo de 0.40 m. La altura máxima del ducto será de 6 m, si el ducto de ventilación atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de la misma al menos 1,00 m.

ARTÍCULO 402.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. - Las construcciones tendrán los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación, contarán con un acceso adecuado para su mantenimiento y no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta normativa.

Para Locales Habitables	Para Locales no habitables
Área mayor a 9 m^2, ninguna dimensión lateral será menor de 3 m, hasta una altura máxima de tres pisos.	Área mínima de 6 m^2, ninguna de dimensión lateral será menor de 2 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

En edificios de mayores alturas el área será de 12 m^2, el lado menor de será igual a la tercera parte de la altura total. Considerando hasta 6 m, la dimensión adecuada para el lado menor.	En edificios de mayores alturas, el área será 9 $m^{2,}$ el lado menor de será igual a la tercera parte de la altura total. Considerando hasta 3 m, la dimensión adecuada para el lado menor.

ARTÍCULO 403.- SERVIDUMBRE DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. - Si dos o más propietarios acuerdan servidumbres legales, para dejar áreas de iluminación y ventilación comunes se considerarán como un predio único, formado por los edificios y terrenos colindantes. En vivienda, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en altura mayores a 9 m.

ARTÍCULO 404.- VENTILACIÓN MECÁNICA. - Se usará en los siguientes casos:

1. Lugares cerrados cuyo espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m^3 por persona.
2. Talleres o fábricas que produzcan emanen gas o polvo en suspensión.
3. Locales en sótanos donde se reúnan más de 10 personas.
4. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

El ducto de evacuación no dará al espacio público ni se ubicará la boca de salida a menos de 3 m. del piso.

SECCIÓN III
ACCESOS Y SALIDAS EN EDIFICACIONES

ARTÍCULO 405.- DIMENSIÓN MÍNIMA. - El ancho libre para cualquier acceso o salida que comunique hacia la vía pública, será mínimo 1,20 m.

ARTÍCULO 406.- SALIDAS DE EMERGENCIA. - Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en la Sección Elementos de Seguridad Contra Incendios.

Cuando la capacidad de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos o deportivas sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1000 m^2, las salidas de emergencia:

1. Existirán en cada localidad o nivel del establecimiento.
2. 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.
3. Saldrán directamente a la vía pública, o lo harán a través de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
4. 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.
5. Serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

6. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.

ARTÍCULO 407.- PUERTAS. - La norma NTE INEN 2309: 2001 y la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen las dimensiones mínimas, las características funcionales y constructivas que deben cumplir las puertas:

PUERTAS	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Dimensiones	• Puertas exteriores principales de instituciones que brindan un servicio público con afluencia masiva de personas, el ancho libre mínimo de paso debe ser de 1 800 mm. • Puertas exteriores principales el ancho libre mínimo de paso debe ser de 1 000 mm. • En puertas interiores el ancho libre mínimo de paso debe ser de 900 mm.
	• Altura mínima, libre de paso, igual a 2050 mm.
Área de aproximación	Superficie de giro debe proyectarse a los dos lados de la puerta, con diámetro mínimo igual a 1 500 mm libre de obstáculos.
Tapa, marcos y rieles	• Color contrastante con el piso y las paredes. • Riel guía inferior, empotrada en piso, en puertas corredizas, considerando que la separación máxima del riel no debe superar los 25 mm.
ACCESORIOS	
Cerraduras	• Altura entre 800 – 1 000 mm, medidos desde el nivel de piso terminado hasta el eje de la manija. • Manijas tipo palanca.

ARTÍCULO 408.- SUPERFICIES TRANSPARENTES. - La NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen las características generales y especificaciones técnicas para superficies transparentes. Para especificaciones técnicas adicionales de acuerdo a la NTE INEN 2309 y NTE INEN 3142:

SUPERFICIES TRANSPARENTES	
Parámetros generales	**Especificaciones**
MAMPARAS Y PUERTAS	

Indicadores Visuales	• Franjas contrastantes con un ancho mínimo de 75 mm. • Altura de la primera franja contrastante entre 900 – 1 000 mm, medidos hasta el eje de la franja. • Altura de la segunda franja contrastante entre 1 300 mm – 1 400 mm, medidos hasta el eje de la franja.
VENTANAS DE USO Y MANIPULACIÓN POR EL USUARIO	
Dimensiones	Altura máxima del antepecho debe ser de 1 000 mm siendo la altura más adecuada 800 mm medida desde el piso terminado.
Dispositivos de control	• Los dispositivos de control, deben ser de fácil manipulación (tipo palanca en forma de L, U entre otros). • Altura entre 900 mm y 1 200 mm.

ARTÍCULO 409.- SEÑALIZACIÓN. - Las salidas incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo III, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área al que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

La norma NTE INEN 2850 y la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen los parámetros y especificaciones técnicas de estas señalizaciones:

ORIENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Características	La señalética debe contener: Pictogramas y texto en alto relieve. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2850.
Tipografía	Estilo de caracteres palo seco., que contraste del texto con el color del fondo del rótulo y la superficie en la que se coloquen. El tamaño de las letras utilizadas está en función de la distancia a la que puedan ser leídas: • Distancia 0,5 m; min 7 mm: máx. 20 mm • Distancia 1 m; min 14 mm: máx. 20 mm • Distancia 2 m; min 28 mm: máx. 56 mm • Distancia 3 m; min 42 mm: máx. 84 mm • Distancia 4 m; min 56 mm: máx. 110 mm • Distancia >5 m; min 70 mm: máx. 140 mm
Soporte	El material de soporte debe ser mate o de bajo brillo, o al menos, con un factor de pulimento del 15% tanto en el fondo como en los caracteres o pictogramas.

Localización	• Altura entre 1 200 – 1 600 mm (sólo ambientes). • Altura máxima igual a 2 100 mm (espacios con aglomeración de personas)
Relieve	Altura entre 1 - 1,5 mm.
Braille	Información en sistema Braille (en español) en señalización de ambientes. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a a la NTE INEN 2850.
PLANO HÁPTICO	
Características	• Altura inferior mínima de 900 mm. • Ángulo de inclinación 20 a 30° con respecto a la horizontal. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a a la NTE INEN 2854. • El plano debe estar orientado en el mismo sentido en el que se encuentra distribuido el edificio. Para especificaciones técnicas de acuerdo a la NTE INEN 2854. • La leyenda debe estar situada en la parte inferior del mapa y ajustarse a la izquierda. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a a la NTE INEN 2854.
Ubicación	• Deben ubicarse al ingreso de las edificaciones. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2854. • Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil guía y de prevención. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2854.

SECCIÓN IV
ELEMENTOS CIRCULACIÓN EN INTERIORES Y EXTERIORES

ARTÍCULO 410.- CORREDORES O PASILLOS. – La NTE INEN 2 247 establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público:

1. Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras.
2. Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.20 m.
3. 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.
4. 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 2.20 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).

5. 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 1.00 m.
6. 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.
7. En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.
8. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el **Artículo Escaleras y Desniveles** en la Sección Segunda del Capítulo II.

La NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen estos parámetros y especificaciones técnicas en pasillos y corredores:

Pasillos y Corredores en Edificaciones	
Obstáculos	Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2,10 m en espacios interiores (La altura mínima de paso en puertas debe regirse según especificaciones técnicas de la NTE INEN 2309).

ARTÍCULO 411.- ART. 269. 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.

SECCIÓN V
ELEMENTOS CIRCULACIÓN VERTICAL MECÁNICA

ARTÍCULO 412.- NÚMERO DE ASCENSORES POR ALTURA DE EDIFICACIÓN. - Todas las edificaciones que contengan más de planta baja y cuatro pisos altos hasta una altura de 24 m., dispondrán por lo menos de un ascensor, en caso de existir mezanine éste se tomará como un piso más.

ARTÍCULO 413.- MEMORIA TÉCNICA. - El número, capacidad y velocidad de los elevadores, estarán especificados en la memoria de cálculo de tráfico vertical, la que será elaborada por un profesional de la rama y deberá aprobarse junto con los planos del edificio, considerando como mínimo los siguientes factores:

1. Tipo de Edificación:
2. Estimación de la población del edificio

3. Capacidad de transporte

ARTÍCULO 414.- ASCENSORES. - La norma NTE INEN 2299 y la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen los parámetros y especificaciones técnicas de ascensores y plataformas para asegurar el uso y acceso a todas las personas:

ASCENSORES Y PLATAFORMAS ELEVADORAS	
Parámetros generales	**Especificaciones**
Espacio de maniobra	Superficie mínima de giro ante la puerta, de diámetro igual a 1 500 mm.
Pulsadores	• Dimensión mínima de lado o diámetro, igual a 25 mm. • Poseer alto relieve en caracteres (alfanumérico - pictográficos). • Poseer información en sistema Braille (español).
ASCENSORES	
Sistema de información	En edificaciones nuevas, o que implique remodelación y ampliación arquitectónica: el ascensor debe estar provisto de un sistema de información sonora, para comunicar a las personas con discapacidad visual sobre la apertura y cierre de puertas y arribo a cada nivel de la edificación.
Dimensiones internas de la cabina	• Ancho libre de paso mínimo de la puerta de ingreso, igual a 800 mm. • Altura libre de paso mínimo de la puerta de ingreso, igual a 2 000 mm. • **Para edificaciones nuevas:** El área útil mínima de la cabina accesible debe ser de 1,25 m^2 y ninguno de sus lados debe ser menor a 1 000 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a a la NTE INEN 3139. • **Para edificaciones existentes que impliquen remodelación y ampliación arquitectónica**: El área útil mínima de la cabina accesible debe ser de 1,25 m^2 y ninguno de sus lados debe ser menor a 1 000 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 3139. • Para edificaciones existentes que impliquen remodelación y edificaciones existentes ya regularizadas: (ver campo de aplicación). El área útil mínima de la cabina accesible debe ser de 1,25 m^2 y ninguno de sus lados debe ser menor a 1 000 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 3139.

Espacio de maniobra	Superficie mínima de giro al ingreso del ascensor, de diámetro igual a 1 500 mm, libre de obstáculos.
Piso de la cabina: Nivel de ingreso y egreso de usuarios	• Al mismo nivel que el piso terminado de la edificación en cada planta. • Tolerancia de parada de la cabina de +/- 10 mm. • Tolerancia de nivelación al ingreso y egreso de usuarios de +/- 20 mm.
Seguridad	Poseer un dispositivo de seguridad para proteger al usuario de accidentes, debido al cierre de las puertas, de al menos 250 mm y 1 800 mm a partir del piso terminado de la cabina.
Superficie reflectante para usuarios en silla de ruedas	• El ascensor debe poseer un espejo interior en la pared de fondo frente a la puerta que permita la detección de obstáculos al salir de espaldas con una silla de ruedas. Se exceptúa en ascensores donde las dimensiones de la cabina permitan el giro completo de una silla de ruedas, panorámico, doble acceso o para uso de camillas donde no debe colocarse espejo. • Altura mínima del borde inferior de la superficie reflectante igual a 300 mm.
PLATAFORMAS ELEVADORAS	
Dimensiones	El área útil mínima de la plataforma debe ser de 1,00 m^2 y ninguno de sus lados debe ser menor a 1 m.
Seguridad	Poseer estructura de soporte, pasamanos, topes de seguridad, antepechos, botones de parada en cada piso y botón de parada de emergencia.
PULSADORES Y BOTONERAS	
Dimensiones de los pulsadores y botoneras interiores y exteriores	Los botones de llamado exterior colocados a una altura comprendida entre 900 mm hasta 1200 mm desde el piso terminado hasta el eje horizontal de la botonera. Los botones de llamado interior ubicados a una altura mínima de 800 mm desde el nivel de piso terminado de cabina hasta el eje horizontal del botón más bajo.
Orientación y señalización	Poseer simbología gráfica.
PASAMANOS	
Características	Extremos cerrados hacia la pared o paramento de fijación o desarrollarse en toda la longitud de una pared interna de la cabina, y complementariamente puede colocarse un pasamanos adicional en una de las paredes laterales internas o en ambas. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2244.
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	

Alarma de emergencia	• Símbolo de campana de color amarillo, que emita información visual intermitente al ser activado. • Alto relieve en caracteres (alfanuméricos - pictográficos). • Información en sistema Braille (español).
SUPERFICIES	
Piso de la cabina del ascensor y plataforma	Antideslizante en seco y mojado de material resistente y estable a las condiciones de uso de la superficie.
Paredes de la cabina	No reflectantes
Superficie	• Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambio de nivel (ascensores o plataformas elevadoras), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos que se encuentren en áreas de circulación peatonal. Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2854.

ARTÍCULO 415.- CUARTO DE MÁQUINAS. -

1. Se prohíbe dentro del cuarto de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. Debe mantenerse permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.
2. El acceso al cuarto de máquinas, durante la instalación del ascensor, debe permitir el ingreso solo del personal autorizado sin depender de terceras personas.
3. No se permite que el cuarto de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
4. Los accesos y cuarto de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos, instalados permanentemente.
5. El cuarto de máquinas debe estar ventilado, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Estos lugares deben protegerse de vapores nocivos y humedad. No se permite que los locales ajenos a los ascensores evacuen aire viciado a este ambiente.
6. La estructura del cuarto de máquinas debe ser diseñado de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.
7. Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.

8. Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.
9. Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor debe ser cubierto a fin de evitar accidentes.

ARTÍCULO 416.- POZO DE ASCENSORES. - Su construcción garantizará que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste para realizar trabajos netamente de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor.

1. El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura auto-soportante.
2. El pozo dispondrá de un sobre-recorrido, con una altura suficiente, para dar el espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.
3. El foso dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.
4. Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación de humos o gases calientes en caso de incendio.
5. Se prohíbe ubicar dentro del pozo a elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores. El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no se permitirá que se lo utilice como depósito de basura.
6. Entre pozos de ascensores adyacentes, en los cuales no existan paredes divisorias que separen un pozo de otro, debe existir una separación en la parte inferior del foso (malla o pared) con altura mínima de 2,5 m.
7. El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
8. En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
9. El fondo del foso deberá ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
10. No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
11. Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanqueadas) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

ARTÍCULO 417.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS. -

1. Solamente los cables usados directamente en conexión con el ascensor se permiten dentro del pozo.

2. Todos los alambres de conexión eléctrica que se encuentren dentro del pozo deben estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.
3. Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda de energía eléctrica para los ascensores.
4. En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un dispositivo eléctrico térmico de control (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor.
5. La alimentación eléctrica del ascensor debe ser de carácter exclusivo y debe tener su propio medidor. Se hace notar que ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) se compartirá en este circuito.
6. Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras.
7. No se permitirán conexiones flojas ni rotas.
8. En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas y terminales de conexión.
9. El cable viajero debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con alambres que transmitan información digital.
10. Si en el mismo ducto o cable que contiene conductores existen circuitos con diferente voltaje, todos los conductores o cables deben tener el aislamiento necesario especificado para el voltaje más alto.
11. El constructor debe proveer, dentro del pozo, una instalación de iluminación y tomas de fuerza, ubicadas a nivel de cada piso. Lo que garantizará las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.
12. Toda instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadamente desde el tablero de distribución.
13. En sala de máquinas debe existir, por lo menos, una toma de fuerza polarizada por cada ascensor, que permita los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esta área.
14. La fuente de alimentación para la iluminación de cabina, pozo y sala de máquinas debe ser independiente de la alimentación de fuerza para las máquinas.
15. En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.
16. Si por razones técnicas, de seguridad o de mantenimiento, se tiene que reemplazar el cable viajero, éste debe ser de mejores o al menos de las mismas características técnicas del original, no se permite remiendo de sus conductores.

ARTÍCULO 418.- ESCALERAS MECÁNICAS. –

1. En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
2. Las dimensiones de los descanso o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1.50 m., a partir del piso metálico de embarque
3. El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35°. La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 m/s y 0,60 m/s.

SECCIÓN VI

ELEMENTOS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

ARTÍCULO 419.- GENERALIDADES. - Se aplicará de manera obligatoria lo señalado en la NEC-HS-CI, para establecer un ambiente seguro para los ocupantes de con el fin de minimizar el peligro a la vida humana causada por los efectos del fuego, incluyendo el humo, el calor y los gases tóxicos creados en caso de incendio, considerando los siguientes aspectos:

1. Mejoramiento de la capacidad de supervivencia de los ocupantes que están directamente relacionados con el desarrollo inicial del fuego.
2. Protección de los ocupantes que no están directamente relacionados con la zona de iniciación del fuego.
3. Se debe equipar con sistemas contra incendios en edificaciones cuyos niveles de seguridad sean los establecidos en la NFPA 101.
4. La NFPA 101 se aplicará con base en las ocupaciones definidas en la clasificación referida en el capítulo 6 de la NEC-HS-CI.
5. Para aquellas edificaciones o estructuras de parqueaderos se debe cumplir la NFPA 101 y la NFPA 88A.
6. Para otras ocupaciones que no estén contempladas en la NEC-HS-CI se aplicará la NFPA respectiva.
7. Todo sistema de protección contra incendios deberá ser inspeccionado de manera individual conforme a lo establecido en cada una de las normas correspondientes a los subsistemas que lo conforman y de manera integrada conforme a lo establecido en NFPA 4.
8. Todo sistema de protección contra incendios deberá poseer un plan de inspección, prueba y mantenimiento conforme a lo establecido en la NFPA 25, cuyo propósito es describir los requisitos que garanticen un grado razonable de protección contra incendios para la vida y las propiedades mediante métodos de inspección, prueba y mantenimiento mínimos para sistemas hidráulicos de protección contra incendios.

ARTÍCULO 420.- ELEMENTOS DE SEGURIDAD. – La norma NEC-HS-CI (Contra Incendios) y la NEC-HS-AU (Accesibilidad Universal) establecen los parámetros y especificaciones técnicas, de los elementos de seguridad, para asegurar el uso y acceso a todas las personas:

ELEMENTOS DE SEGURIDAD

Parámetros generales	Especificaciones
EXTINTORES DE INCENDIOS	
Ubicación de mango o manija de transporte	Se deberán instalar de tal forma que desde la manija tenga una altura entre 900 – 1 200 mm.
PULSADOR MANUAL DE ALARMA DE INCENDIOS	
Ubicación	Altura entre 900 – 1 200 mm.
PULSADOR DE LLAMADO DE ASISTENCIA EN CUARTOS DE BAÑO ADAPTADOS	
Ubicación	- Altura máxima del pulsador inferior, igual a 300 mm. - Altura del pulsador superior, entre 900 – 1 200 mm.
SEÑALES DE EMERGENCIA	
Tipos de señales	Las alarmas de emergencia deben ser visuales y audibles (producir un nivel de sonido que exceda al menos 15dB al nivel prevaleciente del entorno hasta un máximo de 120dB, por ejemplo, megafonía, bucles magnéticos, pantallas audiovisuales, entre otros). Para especificaciones técnicas adicionales, de acuerdo a la NTE INEN 2239.
PLANOS DE EVACUACIÓN	
Ubicación	El plano debe estar orientado en el mismo sentido en el que se encuentra distribuido el edificio.

ARTÍCULO 421.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES. – Para 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.

ARTÍCULO 422.- ACCESO A LAS 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.

ARTÍCULO 423.- LIMITACIÓN DE ÁREAS LIBRES. – Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1000 m^2 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, 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.

ARTÍCULO 424.- ABERTURAS DE ATAQUE. – Los subsuelos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m^2.,

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.

ARTÍCULO 425.- 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.

ARTÍCULO 426.- 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.

ARTÍCULO 427.- 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.

ARTÍCULO 428.- 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.

ARTÍCULO 429.- 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, 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.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

ARTÍCULO 430.- VIVIENDA DEL GUARDIÁN, CONSERJE O PORTERO. - Deberá tener comunicación directa con un medio exigido de salida o directamente a la calle.

ARTÍCULO 431.- CALENTADORAS DE AGUA A GAS (GLP). - 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 m^3, 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 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.

ARTÍCULO 432.- INSTALACIÓN CENTRALIZADA DE GAS (GLP). - La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones de esta sección y las que el INEN y el Cuerpo Municipal de Bomberos determinen según su respectivo reglamento.

ARTÍCULO 433.- 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.

ARTÍCULO 434.- 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.

ARTÍCULO 435.- 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.

Los cubos de escaleras que formen parte de las vías de evacuación cumplirán con la normativa vigente.

ARTÍCULO 436.- CUBOS DE ESCALERAS ABIERTOS. - 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 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1200 m^2., de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

ARTÍCULO 437.- 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 1200 m^2., 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 a la siguiente relación:

$$A= h*s$$

A = área en planta del ducto, en m^2.

h = altura del edificio, en metros.

s = área en planta del cubo de una escalera, en m^2.

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.

ARTÍCULO 438.- 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:

1. Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.

2. Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.
3. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.
4. Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.
5. Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
6. 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.
7. Las escaleras de seguridad, podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0,90 m^2 por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.
8. La antecámara tendrá mínimo un área de 1,80 m^2 y será de uso colectivo.
9. 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.
10. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,00 m. de ancho y 2,10 m. de altura.
11. Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

ARTÍCULO 439.- 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 a tomarse serán las siguientes:

1. 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.
2. La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máximo de 25 m., pero puede variar en función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia a 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.
3. Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
4. La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.

5. 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.
6. 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.
7. 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.

ARTÍCULO 440.- 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 1,00 m^2., deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

SECCIÓN VII
ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 441.- GENERALIDADES. - Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

1. El ingreso vehicular no puede ubicarse en las esquinas del lote, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres, ni pretiles, y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frente a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.

2. Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera, con una tolerancia del 10% hasta 3 m de ancho en dirección de la pendiente, a partir de la cual se producirá el cambio de pendiente de máximo 18%. (10 grados).
3. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de 3 m.
4. Toda edificación, que al interior del predio tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos, una señal de alarma de luz y de sonido. Esta será lo suficientemente perceptible a la vista y audición de los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.
5. Los lugares destinados a estacionamientos para personas con movilidad reducida y discapacidad, deben ubicarse próximos a los accesos de los locales o edificaciones, y preferentemente al mismo nivel del acceso. Para aquellos casos, donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe solucionarse mediante rampas, de acuerdo a lo establecido en la norma NTE INEN 2245.
6. Cuando se trate de ampliaciones de construcciones, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos, se exigirán los que técnicamente sean factibles, con excepción de aquellas que van a ser destinados a: cines; teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, coliseos, plaza de toros, estadios, mercados, universidades e institutos superiores, los que deberán cumplir con la normativa establecida. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza y que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.
7. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes. La pendiente de la rampa de acceso de la vía con la acera será desarrollada en máximo 0.60 m, a partir de los bordillos. No se permite la ocupación de aceras como estacionamientos de vehículos.

ARTÍCULO 442.- CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS. – Los requerimientos mínimos de estacionamientos de vehículos livianos, de acuerdo a los usos de la edificación, se establecen en las siguientes tablas:

RESIDENCIAL		
Usos	**# de estacionamientos**	**# de estacionamientos (visitas)**
Vivienda <= a 65 m^2 del área útil	1 cada 2 viviendas	1 cada 6 viviendas
Vivienda >= a 65 hasta 120 m^2 del área útil	1 cada vivienda	1 cada 8 viviendas
Vivienda >= a 120 m^2 del área útil	2 cada vivienda	1 cada 8 viviendas

COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Usos	# de estacionamientos	# de estacionamientos (visitas)	Áreas y observaciones adicionales
Comercios < a 50 m^2	-		
Comercios desde 51 hasta 250 m^2	1 cada 50 m^2 del área útil		
Comercios desde 251 hasta 500 m^2	1 cada 25 m^2 del área útil		
Comercios desde 501 hasta 1000 m^2	1 cada 20 m^2 del área útil		Un módulo de estacionamiento para vehículo menores
Comercios > a 1000 m^2	1 cada 15 m^2 del área útil		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Salones o locales de venta de comida preparada, restaurantes.	Cada 10 m^2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Oficinas en general.	1 cada 50 m^2 de área útil.	1 cada 200 m^2 de área útil.	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas Comerciales	1 estacionamiento para vehículo pesado cada 200 m^2 de construcción.	1 por cada 50 m^2 de construcción.	Dentro del predio.
Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Entidades Financieras.	1 cada 30 m^2 de área útil.		
Lubricadoras, lavadoras de autos, mecánicas.	1 cada 30 m^2 de área de trabajo.		10% del área del lote para espera y visitas

Peñas, discotecas, bares, salones de banquetes y recepciones, cafés, concierto.	1 cada 20 m^2 de área útil.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Acopio y distribución de materiales pétreos para construcción, distribuidora de GLP de 500 a 3000 cilindros de 15 kg. Centros de acopio de GLP.	1 cada 150 m^2 del área de terreno.		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Agencias, patios para distribución, venta de vehículos y maquinaria.	cada 20 m^2 de área de exhibición construida o abierta.		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas de productos elaborados.	1 cada 150 m^2 de área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.	1 cada 100 m2 de área útil.		10% del área del lote para carga y descarga.
Hoteles	1 cada 50 m2 de área útil.		
Casas de huéspedes, hostales, residenciales	1 cada 100 m2 de área útil.		
Moteles	1 cada 20 m2 de área útil.		
Oficinas de Administración pública de carácter zonal, de ciudad y cantonal.	cada 30 m2 de área útil.		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.

EDUCACIÓN

Usos	# de estacionamientos	Áreas y observaciones adicionales
Educación Inicial, Educación básica, Bachillerato unificado Básico.	1 cada 120 m2 de área útil.	Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Cinco módulos de estacionamiento para vehículos menores.
Centros de educación especial e inclusiva, centros de capacitación, institutos técnicos, escuelas taller,	1 cada 60 m2 de área útil.	
Centros de investigación, centros artesanales y ocupacionales, sedes administrativas y dependencias de universidades.		
Universidades, Institutos de Educación superior, Escuelas de Educación superior.	1 cada 30 m^2 de área útil.	Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

CULTURA		
Usos	**# de estacionamientos**	**Áreas y observaciones adicionales**
Norma general.	1 cada 50 m^2 de área útil.	Tres módulos de estacionamientos Para vehículos menores.
Bibliotecas, museos y salas de exposiciones	1 cada 40 m^2 de área útil.	
Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.	1 cada 10 m^2 de área útil.	

SALUD

Usos	# de estacionamientos	# de estacionamientos (visitas)
Norma general.	1 cada 40 m^2 de área útil.	60% para público.

BIENESTAR SOCIAL		
Usos	**# de estacionamientos**	**Áreas y observaciones adicionales**
Norma general	1 cada 100 m^2 de área útil.	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

RECREATIVO Y DEPORTIVO		
Usos	**# de estacionamientos**	**Áreas y observaciones adicionales**
Parque infantil, barrial, sectorial, zonal, de ciudad cantonal y zoológico.	1 cada 500 m2 de terreno.	Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores en: parque infantil, barrial, sectorial. Seis módulos para parques urbanos y cantonales.
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 cada 75 m^2 de área útil	
Gimnasios y piscinas	1 cada 40 m^2 de área útil.	
Plaza de toros, hipódromos, galleras, velódromos, pistas de patinaje.	1 cada 10 m^2 de área útil.	

RELIGIOSO		
Usos	**# de estacionamientos**	**Áreas y observaciones adicionales**
Norma general	1 cada 10 m^2 de área útil.	Tres módulos de estacionamientos para vehículos menores.

SERVICIO DE SEGURIDAD		
Usos	**# de estacionamientos**	**Áreas y observaciones adicionales**
Norma general	1 cada 50 m^2 de área útil.	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

SERVICIOS FUNERARIOS		
Usos	**# de estacionamientos**	**Áreas y observaciones adicionales**
Funerarias	1 cada 10 m^2 de área útil.	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Cementerio	1 cada 20 m^2 del área para sepultura.	

SERVICIOS DE TRANSPORTE	
Usos	**# de estacionamientos**
Norma General	1 cada 50 m^2 de área útil.

INDUSTRIA			
Usos	**# de estacionamientos**	**# de estacionamientos (visitas)**	**Áreas y observaciones adicionales**
Norma General	1 para vehículo pesado cada 100 m^2 de construcción.	1 por cada 100 m^2 de construcción.	Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado. Dos módulos de estacionamientos para vehículos menores.

ARTÍCULO 443.- 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. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

ARTÍCULO 444.- ESTACIONAMIENTOS EN SITIOS ESPECÍFICOS. - El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. Los estacionamientos no deben 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. Tampoco 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.

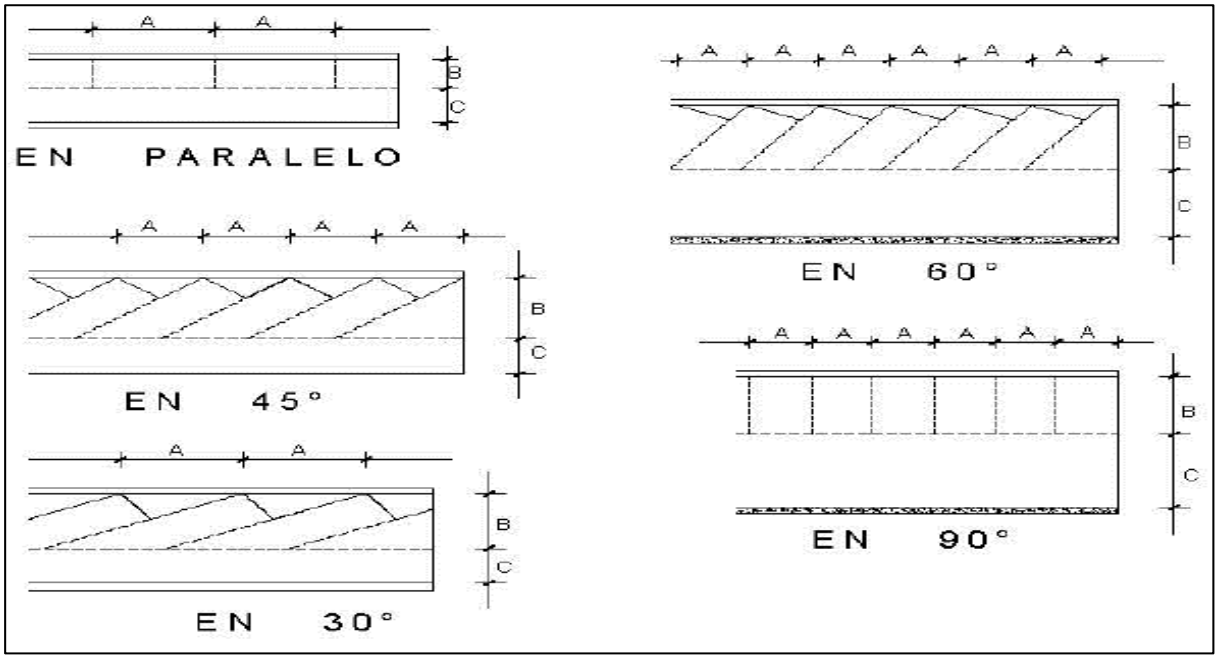
ARTÍCULO 445.- NORMAS PARA EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO. –

1. Para cumplir con la accesibilidad universal, 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 de acuerdo al Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II.

2. 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 éstos. 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 2 245.
3. Los lugares destinados a estacionamiento deben estar señalados horizontalmente 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 2 239 - 40.
4. Para el caso de las edificaciones construidas sobre predios ya existentes, cuyo frente es igual o menor a 9 m y, que no pueden cumplir con el número de puestos de estacionamientos exigidos en esta ordenanza, le compete al personal de la unidad técnica encargada de aprobar el proyecto, determinar y justificar el sitio y número de estacionamientos.

ARTÍCULO 446.- DIMENSIONES MÍNIMAS VEHÍCULOS LIVIANOS. - Para puestos de estacionamientos, las dimensiones y áreas mínimas requeridas, se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro



y gráfico:

Estacionamiento colocado	Dimensión A (m)	Dimensión B (m)	Dimensión C (m)
A 45°	3,40	5,00	3,30
A 30°	5,00	4,30	3,30
A 60°	2,75	5,50	6,00

A 90°	2,30	4,80	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

ARTÍCULO 447.- LUGARES DE EMPLAZAMIENTO. - Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos según el lugar de emplazamiento para automóviles livianos será:

1. Abierto por todos los lados o contra un obstáculo: 4,80 m. x 2,50 m.
2. Con pared en uno de los lados: 4,80 m. x 2,50 m.
3. Con pared en ambos lados (caja) 4,80 m. x 2,80 m.

ARTÍCULO 448.- ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS PESADOS. – Se realizará de acuerdo a:

DIMENSIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	
Longitud mínima de parqueo	Longitud del vehículo + ancho del vehículo (2.6m.) + 0.40 m. de tolerancia (camiones).
Camiones articulados	Ancho mínimo de las circulaciones 6 m.
Camiones rígidos	Ancho mínimo de las circulaciones 9 m.
Radio de giro	26 m
Formas de estacionamiento	30°,45°,60°, 90° y paralelo.

TIPO DE VEHÍCULO	PARQUEADERO EN														
	90°			60°			45°			30°			Paralelo		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C
Pesado	3	10	8	5,5	10,15	8	4,2	9,2	6	6,2	7	6	12	3	6
Tipo A	3	18	12	3,5	17	12	4,2	14,85	9	6,2	11,7	9	22	3	9
Tipo B	3	14	12	3,5	13,6	12	4,2	12	9	6,2	9,85	9	17	3	9

Donde:

- Tipo A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes.
- Tipo B: Tracto-camiones, semi-remolques, remolques
- A: ancho en metros

- L: largo en metros
- C: carril de circulación en metros

ARTÍCULO 449.- COLOCACIÓN DE VEHÍCULOS EN FILA. - En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos. Solo en lotes de hasta 200 m^2. se permitirá la colocación de 3 vehículos en fila, siempre que el lote lo permita.

ARTÍCULO 450.- SEÑALIZACIÓN. - Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

1. Altura máxima permisible.
2. Entradas y salidas de vehículos.
3. Casetas de control.
4. Sentido de circulaciones y rampas.
5. Pasos peatonales.
6. Divisiones entre puestos de estacionamiento.
7. Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
8. Nivel, número de piso y número del puesto.
9. Puestos para minusválidos.
10. Puestos para bomberos y ambulancia.
11. Puestos para reparaciones y mantenimiento.

ARTÍCULO 451.- VENTILACIÓN. - La ventilación en los estacionamientos podrá ser:

1. Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 5% del área del piso correspondiente, dispuesto en las paredes exteriores opuestas.
2. Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones de ventilación natural, 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 y con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora. El proyecto de ventilación mecánica, será sometido a aprobación conjuntamente con los planos generales de edificación.

ARTÍCULO 452.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. - Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes señaladas en la norma NEC-HS-CI.

SECCIÓN VIII

CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

ARTÍCULO 453.- NORMAS TÉCNICAS APLICABLES. – Toda construcción deberá ser estable ante las diferentes cargas gravitaciones como también a los empujes dinámicos (sismos), con la finalidad de salvaguardar la integridad de los ocupantes. Para la elaboración del proyecto estructural se seguirán las normas básicas y recomendaciones, del Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN y de manera Principal las disposiciones de las Normas Ecuatorianas de la Construcción NEC:

1. NEC-SE-DS: Peligro Sísmico Diseño Sismo Resistente
2. NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
3. NEC-SE-CG: Cargas (No Sísmicas)
4. NEC-SE-GC: Geotecnia y Cimentaciones
5. NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
6. NEC-SE-MD: Estructuras de Madera
7. NEC-SE-MP: Estructuras de Mampostería Estructural
8. NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación Sísmica de Estructuras
9. NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 m
10. NEC-SE-GUADUA: Estructuras de Guadúa

Como apoyo adicional en caso de ser necesario, se puede consultar el Código ACI 318 de 2014 para elementos de Hormigón Armado, Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas y las recomendaciones del Acuerdo de Cartagena para las construcciones en madera.

ARTÍCULO 454.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA. – Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación.

Cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Dirección de Planificación exigirá que se acompañe a la propuesta presentada un estudio específico de mecánica de suelos suscrito por un profesional de la rama. Con el objetivo de establecer los requisitos para proporcionar criterios básicos a utilizarse en los estudios geotécnicos para edificaciones, basados en la investigación del subsuelo, geomorfología del sitio y características estructurales de la edificación con el fin de proveer recomendaciones geotécnicas de diseño para cimentaciones futuras, rehabilitación o reforzamiento de edificaciones existentes.

ARTÍCULO 455.- SOBRE LA EJECUCIÓN DE LOS ESTUDIOS GEOTÉCNICOS. – Los estudios geotécnicos para cimentaciones de edificaciones deben ser dirigidos y avalados por Ingenieros Civiles, titulados y registrados en el SENESCYT.

Para el cumplimiento de este requisito todos los informes de los estudios geotécnicos y todos los planos de diseño y construcción que guarden alguna

relación con estos estudios, deben llevar la aprobación del ingeniero director (responsable) del estudio. Los profesionales que realicen estos estudios geotécnicos deben poseer una experiencia mayor de tres (3) años en diseño geotécnico de cimentaciones, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, o acreditar estudios de postgrado en geotecnia.

ARTÍCULO 456.- TIPOS DE ESTUDIOS GEOTÉCNICOS. – De manera general, el proceso de estudio y diseño geotécnico consiste en:

1. **Estudio geotécnico preliminar:** Conjunto de actividades necesarias para aproximarse a las características geotécnicas de un terreno, con el fin de establecer las condiciones que limitan su aprovechamiento, los problemas potenciales que puedan presentarse, los criterios geotécnicos y parámetros generales para la elaboración de un proyecto. El estudio debe presentar en forma general el entorno geológico y geomorfológico, características del subsuelo y recomendaciones geotécnicas para la elaboración del proyecto incluyendo la zonificación del área, amenazas de origen geológico, criterios generales de cimentación y obras de adecuación del terreno. La presentación de este tipo de estudio queda a criterio del ingeniero geotécnico en consideración de la magnitud y/o características especiales del proyecto.
2. **Estudio geotécnico definitivo:** Estudio que se ejecuta para un proyecto específico en el cual se debe precisar todo lo relativo a las propiedades físicas y geomecánicas del subsuelo, así como las recomendaciones detalladas para el diseño y construcción de todas las obras relacionadas.

   El estudio geotécnico definitivo contendrá:

   2.1. Ensayos de Campo

   2.2. Ensayos de Laboratorio

   2.3. Asesoría geotécnica en las etapas de diseño de cimentaciones, estructuras y sistemas de contención y excavaciones.

   2.4. Diseños de cimentaciones.

   2.5. Estudio de estabilidad de laderas y taludes.

ARTÍCULO 457.- CLASIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN POR CATEGORÍAS. – Se define como unidad de construcción a una edificación o fracción de un proyecto con alturas, cargas o niveles de excavación diferentes. Y a Grupos de construcciones adosadas, máximo de longitud en planta 40 m.

Para los casos donde el proyecto exceda las longitudes anotadas, se deberá fragmentar en varias unidades de construcción, por longitudes o fracción de las longitudes.

Las unidades de construcción se clasifican en Baja, Media, Alta y Especial, según el número total de niveles y las cargas máximas de servicio, con las siguientes consideraciones:

1. Para las cargas máximas se aplicará la combinación de carga muerta más carga viva debida al uso y ocupación de la edificación (véase la NEC-SE-CG).

2. Para la definición del número de niveles se incluirán todos los pisos del proyecto (subsuelos, terrazas).
3. Para la clasificación de edificaciones se asignará la categoría más desfavorable que resulte de la siguiente tabla:

Clasificación	Según los niveles de construcción	Según las cargas máximas de servicio en columnas (Kn)
Baja	Hasta 3 niveles	Menor a 800
Media	Entre 4 y 10 niveles	Entra 801 y 4000
Alta	Entre 11 y 20 niveles	Entre 4001 y 8000
Especial	Mayor de 20 Niveles	Mayor a 8000

CAPÍTULO IV

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I

PARA EDIFICACIONES DE COMERCIO

ARTÍCULO 458.- ALCANCE. - Aplicable a edificios consignados a comercios, centros comerciales y a los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto.

ARTÍCULO 459.- CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERÍAS. - Para los edificios de oficinas y comercios se considerarán las disposiciones estipuladas en la Sección Segunda Capítulo II para corredores y la Sección Cuarta Capítulo II para Galerías

ARTÍCULO 460.- LOCALES DE COMERCIO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS. - Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, se sujetarán a los siguientes requisitos:

1. Cada local dispondrá de un medio baño para el público.
2. Serán independientes de todo local destinado a vivienda.
3. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
4. 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.
5. Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
6. 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.

ARTÍCULO 461.- SERVICIOS SANITARIOS EN COMERCIOS. - Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

1. Medio baño de uso público por cada 25 m^2., de área útil total acumulado de local comercial.
2. Para áreas menores a 25 m^2., se requerirá de medio baño de uso público.
3. En centros comerciales para locales menores a 50 m^2., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.
4. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos de Baño y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera.

ARTÍCULO 462.- CRISTALES Y ESPEJOS. - En comercios y 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.

ARTÍCULO 463.- SERVICIO MÉDICO DE EMERGENCIA. - Todo comercio con área de ventas de más de 1000 m^2 y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m^2.

ARTÍCULO 464.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN II

PARA EDIFICACIONES DE OFICINAS

ARTÍCULO 465.- ALCANCE. – Aplicable a edificios consignados a oficinas.

ARTÍCULO 466.- CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERÍAS. - Para los edificios de oficinas y comercios se considerarán las disposiciones estipuladas en la Sección Segunda Capítulo II para corredores y la Sección Cuarta Capítulo II para Galerías

ARTÍCULO 467.- SERVICIOS SANITARIOS EN OFICINAS. - Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas, considerará la siguiente relación:

1. Medio baño por cada 25 m^2 de área útil.
2. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos de Baño y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera.
3. Por cada 500 m^2 de área útil se requerirá de medio baño para uso público y uno adicional por cada fracción mayor al 50%.

ARTÍCULO 468.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN III

PARA EDIFICACIONES DE VIVIENDA

ARTÍCULO 469.- ALCANCE. - Estas normas técnico constructivas son de obligatoriedad para las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

AMBIENTE	LADO MÍNIMO (m)	Vivienda 1 dormitorio (m^2)	Vivienda 2 dormitorio (m^2)	Vivienda 3 o más dormitorios (m^2)
Sala-comedor	2,70	13	13	16
Cocina	1,80	4	5,5	6,5
Dormitorio master	3,00	9	9	9
Dormitorio 1	2,20		8,1	8,4
Dormitorio 2				8,4
Baños	1,20	2,5	2,8	2,8
Subtotal área útil mínima		28,50	38,4	51,1
SUBTOTAL ÁREA ÚTIL MÍNIMA APROXIMADO		29	38	51
Cuarto de Lavado	1,30	3	3	3
Dormitorio de servicio	2,50	7,5	7,5	7,5

ARTÍCULO 470.- CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS AMBIENTES. - Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.72 m^2., de superficie en dormitorio 1 y de 0.54 m^2, 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.

ARTÍCULO 471.- HABITACIONES DE UN SOLO AMBIENTE. – En edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de viviendas de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

1. Un local destinado que reúna todas las condiciones de local habitable, con un máximo de inmobiliario incorporado, que incluya closet, y un área mínima de 9,20 m^2, libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
2. Una pieza de baño completa.
3. Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor de aire cuando no exista un adecuado sistema de ventilación natural. Tendrá un área mínima de 2,25 m^2 ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 1,50 metros libres y el mesón de trabajo, tendrá un ancho mínimo de 0,55 m. libres.
4. Cuando superen los 50,00 m^2., se considerarán como departamentos de otra categoría.

ARTÍCULO 472.- BAÑOS. – Se sujetará a lo dispuesto en el Artículo De Servicios Higiénicos, Cuartos De Baño Y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera.

ARTÍCULO 473.- PUERTAS. - Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las dimensiones del Artículo Puertas en la Sección Tercera del Capítulo III y siguientes dimensiones mínimas:

1. Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda: 0.90 x 2.15 m.
2. Vano mínimo de puertas interiores: 0.80 x 2.15 m.
3. Vano mínimo de puertas de baño: 0.70 x 2.15 m.

ARTÍCULO 474.- 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 construirán con los siguientes espesores y materiales:

1. Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco: 0.15 m.
2. Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos: 0.12 m.
3. Muros de hormigón armado: 0.15 m.

ARTÍCULO 475.- 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 2 312:2000.

ARTÍCULO 476.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN IV

PARA EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

ARTÍCULO 477.- ALCANCE. – Aplicable a todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas tales como: hoteles, residencias, hostales, pensiones y similares.

ARTÍCULO 478.- CLASIFICACIÓN. - Los establecimientos para alojamiento, se clasificarán de acuerdo a lo establecido por el Reglamento de Alojamiento Turístico del Ministerio De Turismo:

1. **Hotel (H):** 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.
2. **Hostal (HS):** 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.
3. **Hostería (HT):** 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.
4. **Hacienda Turística (HA):** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría, localizadas dentro de parajes naturales o áreas cercanas a centros poblados. Su construcción puede tener valores patrimoniales, históricos, culturales y mantiene actividades propias del campo como siembra, huerto orgánico, cabalgatas, actividades culturales patrimoniales, vinculación con la comunidad local, entre otras; permite el disfrute en contacto directo con la naturaleza, cuenta con estacionamiento y presta servicio de alimentos y bebidas, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.
5. **Lodge (L):** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría. Ubicado en entornos naturales en los que se privilegia el paisaje y mantiene la armonización con el ambiente. Sirve de enclave para realizar excursiones organizadas, tales como observación de flora y fauna, culturas locales, caminatas por senderos, entre otros. Presta el servicio de alimentos y bebidas sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.
6. **Resort (RS):** Es un complejo turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, que tiene como propósito principal ofrecer actividades de recreación, diversión, deportivas y/o de descanso, en el que se privilegia el entorno natural; posee diversas instalaciones, equipamiento y variedad de servicios complementarios, ocupando la totalidad de un inmueble. Presta el servicio de alimentos y bebidas en diferentes espacios adecuados para el

efecto. Puede estar ubicado en áreas vacacionales o espacios naturales como montañas, playas, bosques, lagunas, entre otros. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.

7. **Refugio (RF):** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas y/o compartidas, con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido; dispone de un área de estar, comedor y cocina y puede proporcionar otros servicios complementarios. Se encuentra localizado generalmente en montañas y en áreas naturales protegidas, su finalidad es servir de protección a las personas que realizan actividades de turismo activo.
8. **Campamento Turístico (CT):** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje para pernoctar en tiendas de campaña; dispone como mínimo de cuartos de baño y aseo compartidos cercanos al área de campamento, cuyos terrenos están debidamente delimitados y acondicionados para ofrecer actividades de recreación y descanso al aire libre. Dispone de facilidades exteriores para preparación de comida y descanso, además ofrece seguridad y señalética interna en toda su área.
9. **Casa de Huéspedes (CH):** Establecimiento de alojamiento turístico para hospedaje, que se ofrece en la vivienda en donde reside el prestador del servicio; cuenta con habitaciones privadas con cuartos de baño y aseo privado; puede prestar el servicio de alimentos y bebidas (desayuno y/o cena) a sus huéspedes. Debe cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y su capacidad mínima será de dos y máxima de cuatro habitaciones destinadas al alojamiento de los turistas, con un máximo de seis plazas por establecimiento. Para nuevos establecimientos esta clasificación no está permitida en la Provincia de Galápagos.

ARTÍCULO 479.- CATEGORÍAS DE LOS ALOJAMIENTOS. – Es competencia privativa de la Autoridad Nacional de Turismo establecer a nivel nacional las categorías oficiales. Las categorías de los establecimientos de alojamiento turístico según su clasificación son:

1. Hotel: de 2 a 5 estrellas
2. Hostal: de 1 a 3 estrellas
3. Hostería - Hacienda Turística: de 3 estrellas a 5 estrellas
4. Lodge
5. Resort: de 4 estrellas a 5 estrellas
6. Refugio Categoría única
7. Campamento turístico Categoría única
8. Casa de huéspedes Categoría única.

ARTÍCULO 480.- DORMITORIOS. – El dormitorio mínimo debe contener:

1. 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).
2. Un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m^2 con un ancho de 0,60 m. La altura mínima útil de entrepisos será 2.80 m.

3. Contará 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.
4. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido.
5. Todos los baños deberán contar con servicio de agua caliente.
6. El establecimiento de alojamiento debe tener una reserva de agua mínima de 75 litros por habitante al día.
7. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría debe existir por piso, una batería de baños colectivos diferenciados entre hombres y mujeres.

ARTÍCULO 481.- SERVICIOS SANITARIOS. – Además de lo dispuesto en el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos De Baño y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera para facilitar la accesibilidad de todo usuario. Se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.
2. En los establecimientos clasificados en las categorías de gran lujo, 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 a los mismos.
3. Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

ARTÍCULO 482.- PASILLOS. - Se regirán por lo establecido en el Artículo Corredores o Pasillos en la Sección Cuarta del Capítulo III y estas disposiciones:

1. El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo y lujo será de 2,10m.
2. en los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m.;
3. en los de segunda, tercer y cuarta categoría será de 1.20 m.
4. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1,20 m.

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos.

ARTÍCULO 483.- VESTÍBULOS. - Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tenga un área mínima de 12 m^2, cuyo lado menor será de 2,60 m.

En los establecimientos clasificados en las categorías de 5, 4 y 3 estrellas, cualquier que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales, deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, con alfombras, moquetas y otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

1. Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, primera, superior, turista y segunda categoría: se diferenciará la recepción de la conserjería y se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; también baterías sanitarias generales independientes para hombres y mujeres.
2. El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

ARTÍCULO 484.- COCINAS. –

1. Los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera, superior y turista contarán con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientemente, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será de por lo menos el equivalente al 70 y 80 % 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.
2. Los establecimientos hoteleros de segunda categoría contarán de oficina, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.
3. Los establecimientos hoteleros de tercera y cuarta categoría, contarán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente al 60% del comedor.

ARTÍCULO 485.- COMEDORES. – Los comedores:

1. Contarán ventilación al exterior, o en su defecto tendrán dispositivos para renovar el aire.
2. En todo caso dispondrán, de los servicios auxiliares adecuados.
3. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.
4. El área para comedores dependerá de la categoría del establecimiento:
   - 4.1. 2.50 m^2 por habitación para los establecimientos hoteleros de gran lujo.
   - 4.2. 2 m^2 por habitación para los de primera categoría, y turista.
   - 4.3. 1.80 m^2 por habitación para los de segunda categoría.
   - 4.4. 1.60 m^2. por habitación para los de tercera categoría.
   - 4.5. 1.10 m^2. por habitación para los de cuarta categoría.

ARTÍCULO 486.- SALONES DE USO MÚLTIPLE. - Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área 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 m^2 por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

ARTÍCULO 487.- BARES. - Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cual quiera que sea la categoría de éstos, deberán:

1. Se debe insonorizar cuando ofrezcan a la clientela música de baile o concierto.
2. En los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, el bar será independiente, y podrá estar instalado en una de las áreas sociales, que estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

ARTÍCULO 488.- LOCALES COMERCIALES. - Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y no obstruyan la circulación.

ARTÍCULO 489.- ESCALERAS. - Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo Escaleras y Desniveles en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la Accesibilidad, La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se ubicará la señal muy visible, en cada planta, del número de piso correspondiente.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:

1. En los establecimientos hoteleros de gran lujo el ancho mínimo deberá ser de 2.10 m. y en los de lujo el ancho mínimo 1.80 m.
2. En los de primera categoría superior y turista, será de 1.50 m. mínimo.
3. Para los de segunda, tercera y cuarta categoría se considerará como mínimo 1.20 m.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en la Sección Sexta, Capítulo III, referidas a “Elementos de Seguridad Contra Incendios”

ARTÍCULO 490.- ELEVADORES. - Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo ascensores sección Quinta del Capítulo III, se cumplirá con las normas para cada tipo y categorías específicas de establecimiento:

1. En los establecimientos hoteleros de gran lujo más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores.
2. En los establecimientos hoteleros de lujo con más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
3. Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de primera categoría y turista cuenten con tres pisos altos, un ascensor.
4. Se procederá igualmente en los establecimientos hoteleros de segunda, tercera y cuarta categoría con más de cuatro pisos altos, un ascensor.

ARTÍCULO 491.- GENERADOR DE EMERGENCIA. –

1. En los establecimientos de gran lujo y de lujo, existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias;
2. En los de primera, superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar básicos a las

áreas sociales, dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas.

ARTÍCULO 492.- TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE BASURAS. – La recolección y almacenamiento de basuras, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores, para su posterior retirada por los servicios de carácter público.

Si no se realiza este servicio con carácter público, se contará con medios adecuados de recolección, transporte almacenamiento y disposición final que contamine ni afecte al medio ambiente.

En ningún caso, el área de almacenamiento de basura, será menor a 2 m^2 con un lado mínimo de 1m.

El volumen de los contenedores, se calculará a razón de 0.02 m^3 por habitación.

ARTÍCULO 493.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN V

PARA EDIFICACIONES DE EDUCACIÓN INICIAL, BÁSICO Y SUPERIOR

ARTÍCULO 494.- NORMA GENERAL. - Solamente previo informe favorable de la Dirección de Planificación, se autorizará la apertura de centros de educación en locales existentes no planificados para Centros Educativos.

Los edificios que se construyan o destinen a la educación Inicial, General Básica, Bachillerato y Técnico Superior, se sujetarán a las disposiciones de esta Sección.

ARTÍCULO 495.- DISTANCIA MÍNIMA Y CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN. - Los edificios destinados a la enseñanza superior deberán someterse a todas las normas y lineamientos dados por el Ministerio de Educación.

ARTÍCULO 496.- ACCESOS. - Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público, cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.

ARTÍCULO 497.- AULAS. – Los ambientes destinados como aulas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

1. Altura mínima libre 3,00 m.
2. Área mínima Educación Inicial: 1,00 m^2 por alumno.
3. Área mínima General Básica, Bachillerato y Técnico Superior: 1,20 m^2 por alumno.
4. Capacidad máxima 30 alumnos en Educación Inicial y 35 para Educación Básica, Bachillerato y Técnico superior.
5. Distancia mínima libre entre el pizarrón y la primera fila: 1,60 m.
6. Longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8,00 m.

ARTÍCULO 498.- LABORATORIO. - Los laboratorios tendrán las mismas condiciones para aulas. Los laboratorios o salas donde se almacenen, trabajen o se use materiales inflamables, se construirán con materiales contra incendio y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observará especial cuidado las normas de protección contra incendios.

ARTÍCULO 499.- ÁREAS RECREATIVAS. - Los espacios destinados a recreación cumplirán las siguientes áreas mínimas:

1. Educación Inicial: 1,50 m^2 por estudiante
2. Educación General Básica, Bachillerato y Técnico Superior: 5,00 m^2 por estudiante
3. En ningún caso será menor a 500 m^2., concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.
4. Los espacios libres de piso duro serán perfectamente drenados, y con una pendiente máxima del 1,50% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.
5. Además, contarán con espacios cubiertos, con una superficie no menor de 1/10 de la superficie de los patios exigidos, y situados al nivel de las aulas respectivas.
6. Los locales para primaria y educación media, deberán contar con una superficie pavimentada de 15 por 30 m. destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie total de patio exigida.
7. Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección preprimaria, deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

ARTÍCULO 500.- BAÑOS. – Las dimensiones y ubicaciones se sujetarán a lo dispuesto en el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos De Baño y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera.

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

Nivel de Educación	**Hombres**		**Mujeres**
	Inodoros	**Urinarios**	**Inodoros**
Inicial	1 inodoro y 1 lavabo por cada 10 estudiantes, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente		
Básico	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
Bachillerato y Educación Superior	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas

1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 estudiantes

ARTÍCULO 501.- PUERTAS. - Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las dimensiones del Artículo Puertas en la Sección Tercera del Capítulo III.

ARTÍCULO 502.- SERVICIO MÉDICO. - Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a Servicio Médico de Emergencia para primeros auxilios mínimo de 24 m^2 y un adicional de 12 m^2 para servicio dental, y contendrá consultorio, sala de espera y ½ baño.

ARTÍCULO 503.- BAR ESTUDIANTIL. - Por cada 100 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m^2, con un lado mínimo de 2,40 m con un fregadero incluido. Los pisos serán de material cerámico antideslizante.

Las paredes estarán revestidas de cerámica lavable hasta una altura de 1,80 m.

Estarán localizados a una distancia no menor de 3 m de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

ARTÍCULO 504.- CONSERJERÍA. - La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en el Artículo Habitaciones de un Solo Ambiente De la Sección Tercera del Capítulo IV y del Artículo Vivienda del Guardián, Conserje o Portero en la Sección Sexta Elementos De Seguridad Contra Incendios Capítulo III.

ARTÍCULO 505.- ALTURA DE EDIFICACIÓN. - Las edificaciones de educación, no podrán tener más de Planta Baja y tres pisos altos.

ARTÍCULO 506.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN VI

PARA EDIFICACIONES DE SALUD

ARTÍCULO 507.- ALCANCE. - Se considerarán a las edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación utilizada por el Ministerio De Salud Pública, para fomento, prevención, recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación.

Las edificaciones de salud deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, con los requisitos pertinentes a lo estipulado para accesibilidad de la Sección Segunda Del Capítulo II.

ARTÍCULO 508.- ALTURA LIBRE. –

1. Los locales destinados a antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos tendrán una altura libre mínima de 3,00 m.
2. En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos su altura dependerá del equipo a instalarse, sin permitirse alturas menores a 3,00 m.

3. Los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de Edificaciones para vivienda.
4. En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3,30 m., prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.
5. En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse, en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el correspondiente aislamiento por ruido. Deberá también establecerse las medidas de prevención y control de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).

ARTÍCULO 509.- PUERTAS. – Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo Puertas en la Sección Tercera del Capítulo II, se cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Cuando las puertas abran hacia el exterior de la edificación, no obstruirán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático.
2. Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
3. En los baños, serán de 0,90 m. de ancho, recomendándose su batiente hacia el exterior.
4. Las puertas destinadas para salidas de emergencia deberán abrirse hacia el exterior del edificio, debiendo ser de fácil accionamiento. Sus características se regirán a la normativa de Salidas de Emergencia de la presente Ordenanza.
5. Sus características mínimas serán las siguientes:
    5.1. En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 0.90 m. de ancho.
    5.2. En servicios a los que acceden pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipo médico portátil, Rayos X, Salas de Hospitalización, área de Quirófanos, Salas de Partos, Recuperación, Rehabilitación y similares serán de 1.50 m. de ancho y de doble hoja.
6. Las puertas en Rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo, lo cual está regulado por la Comisión de Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse para ventanas, paredes y techos.

ARTÍCULO 510.- SERVICIOS SANITARIOS. - Las dimensiones y ubicaciones se sujetarán a lo dispuesto en el Artículo De Servicios Higiénicos, Cuartos De Baño y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera y a las siguientes disposiciones:

1. En todas las habitaciones para pacientes, excepto los preescolares, debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.

2. En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.
3. En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse con baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
4. En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación, con ventilación mecánica.
5. En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas. Se considerarán estos servicios independientes para hombres y para mujeres.
6. Se instalará además un baño destinado al uso de personas discapacitadas.
7. Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando 1 ducha por cada 20 casilleros, 1 inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 40 casilleros.
8. Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
9. El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.

ARTÍCULO 511.- ACCESOS. - Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia, para el personal, servicio en general y para abastecimiento.

ARTÍCULO 512.- PASILLOS. – Referente a Corredores y Pasillos se considerará:

1. Los pasillos de circulación general serán de 1,80 a 2,40 m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
2. Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25 m.
3. El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3,40 m.
4. Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos se calculará un área adicional de 1,35 m^2 de espera por persona mínimo considerando 8 asientos por consultorio.
5. El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado.

ARTÍCULO 513.- ESCALERAS. – Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo Escaleras y Desniveles en la Sección Segunda del Capítulo II, se cumplirán con las siguientes condiciones de acuerdo al usuario:

ESCALERA	USUARIO	ANCHO	HUELLA	CONTRAHUELLA
Principal	Paciente y público en general	1,50	0,30	0,17

Secundaria	Exclusivo para personal médico y paramédico	1,20	0,30	0,17
Emergencia	Evacuación para casos de desastre	1,50	0,30	0,17

Se deberá dotar de escaleras de emergencia a edificaciones hospitalarias con internación de más de un piso, a fin de facilitar la evacuación rápida del paciente en casos de desastre.

No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso.

ARTÍCULO 514.- RAMPAS. – Se cumplirá lo establecido en el Artículo Vados Y Rampas en la Sección Segunda del Capítulo II.

ARTÍCULO 515.- ELEVADORES. – Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo Ascensores Sección Quinta del Capítulo III, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones para los elevadores en atención a la Unidad de Salud:

1. Se proveerán de acuerdo al usuario: Público en general, Personal del establecimiento de salud, Paciente y personal médico y paramédico (monta camilla, abastecimiento), Retorno material usado
2. Sus dimensiones estarán en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento.
3. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.
4. En edificaciones de salud desarrolladas en altura y que tengan internación desde la edificación de dos plantas arquitectónicas, se deberá contemplar como mínimo un monta camillas, o como alternativa el diseño de una rampa.
5. Al interior de la cabina existirá un dispositivo de alarma, preferiblemente a través de sonido, comunicado con la estación de enfermería.

ARTÍCULO 516.- SALAS DE PACIENTES. – Estas disposiciones aplica a todos los locales de hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permiten el contacto con el medio ambiente, con el exterior, o por su funcionalidad específica, como cámaras obscuras, y otros:

1. La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos, y para niños un máximo de 8 camas, debiendo disponer de un baño completo: El 10% del total de camas de las salas, será para aislamiento; en pediatría será el 20%.
2. El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.
3. El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana; esta área se considera incluida en la de iluminación.

Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infectocontagiosas, como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa

estéril; con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 7 m^2 en el primer caso y 10 m^2 en el segundo.

Las salas de pediatría de 8 cunas, deben tener un lavabo pediátrico y un área de trabajo que permita el cambio de ropa de niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y pre-escolares.

ARTÍCULO 517.- CENTRO QUIRÚRGICO Y CENTRO OBSTÉTRICO. – Son áreas asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, para el ingreso hacia el centro quirúrgico y/o obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente y personal.

1. Por cada quirófano deben existir 2 lavabos quirúrgicos, pudiendo compartirse.
2. Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología con microscopios especiales.
3. El área mínima para quirófano será de 30 m^2.
4. El área mínima para sala de partos, 24 m^2. Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada camilla.
5. Todas las esquinas deben ser redondeadas o juntadas a 45 grados, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material, fácilmente lavable.
6. La altura del piso a cielo raso de 3 m. como mínimo.
7. El cielo raso debe ser liso, pintado al óleo o con un acabado fácilmente lavable, sin decoraciones, salientes o entrantes.
8. No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.
9. El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia. A
10. El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos, deben limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.

ARTÍCULO 518.- ESTERILIZACIÓN. - Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino por medios mecánicos, además es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Debe existir por lo menos dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.

El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita fácil limpieza.

ARTÍCULO 519.- GENERADOR DE EMERGENCIA. - Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa y cumplirá con lo siguiente:

1. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión.

2. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser en forma automática.
3. Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas
4. El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares.
5. Las instalaciones serán de tubería metálica rígida roscable a fin de sellar los extremos.
6. Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico.

ARTÍCULO 520.- DISPOSICIÓN DE DESECHOS. - Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio de desperdicios contaminados, y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores); además de un compactador de basuras. Dicho horno crematorio deberá contar con los dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).

ARTÍCULO 521.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. - A más de lo estipulado en la Sección Sexta, Capítulo III referido a “Elementos de seguridad Contra Incendios”, se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Los muros que delimitan la subestación de energía, dentro de la planta en que esté ubicada, serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
2. Las alarmas de incendios deben existir a razón de 2 por piso al igual que extintores, localizados cerca a la estación de enfermería.
3. La vitrina del equipo para apagar incendios por lo general, será de 1 por cada 30 camas.
4. El sistema central de oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito o instalado al aire libre.
5. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos debe ser instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos una hora. El Sistema central de oxígeno, con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.
6. Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del sistema central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso terminado.
7. De existir instalaciones centralizadas de GLP estas deberán cumplir lo dispuesto en esta normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.

En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores ni otros medios de evacuación mecánica ni eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.

Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escapes, deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio.

ARTÍCULO 522.- LAVANDERÍAS. –

1. Podrán localizarse dentro o fuera de las edificaciones.
2. Las zonas de recepción y entrega de ropa, deben ser totalmente separadas, así como también, las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia.
3. Debe contar con sub-áreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.
4. El área mínima se calculará a razón de 1.20 m^2 por cama.
5. Los muros serán impermeabilizados hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes tanto en seco como en mojado.

ARTÍCULO 523.- COCINAS. - El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse, el que deberá permitir un flujo de trabajo unidireccional.

1. El área mínima de cocina para edificaciones de salud, se calculará a razón de 1m^2. por cama.
2. Las paredes y divisiones interiores, deben ser lisas, de colores claros y lavables.
3. La longitud de las mesas para recepción y entrega de loza de la máquina lavadora, varía de acuerdo al tamaño de la unidad, siendo usual un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
4. El equipo pesado de tipo estacionario tales como hornos, lavador y otros, pueden montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0.15 m. de altura.

ARTÍCULO 524.- ESTACIONAMIENTOS. - El estacionamiento del personal debe separarse del destinado para el público. El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN VII
PARA EDIFICACIONES DE SALAS DE ESPECTÁCULOS

ARTÍCULO 525.- ALCANCE. – Aplicable a edificaciones que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios y otros locales de uso similar. Ninguna de las edificaciones señaladas podrá abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la Autoridad Municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

ARTÍCULO 526.- EDIFICIOS EXISTENTES. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la Autoridad Municipal respectiva.

ARTÍCULO 527.- CAPACIDAD. - Por su capacidad, se dividen en cuatro grupos:

1. Primera Categoría: Capacidad superior o igual a 1000 espectadores.
2. Segunda Categoría: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
3. Tercera Categoría: Capacidad entre 200 hasta 499 espectadores.
4. Cuarta Categoría: Capacidad entre 50 y 199 espectadores.

ARTÍCULO 528.- ACCESOS Y SALIDAS. - Además, de cumplir con todas las disposiciones pertinentes en la Sección Tercera Accesos Y Salidas del Capítulo III, de acuerdo a su capacidad cumplirán los siguiente:

1. Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16.00 m.
2. 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.
3. 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.
4. El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Cantidad de espectadores en cada piso	**# mínimo de salidas**	**Ancho mínimo de puertas**	
Mayor o igual a 49	2	1,20	2,40
Mayor o igual a 50 y menor de 200	2	1,20	2,40
Mayor o igual a 200 y menor de 500	2	1,80	3,60
Mayor o igual a 500 y menor de 1000	3	1,80	5,40
Mayor o igual a 1000	4	1,80	7,20
Más una salida adicional de 1,20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.			

En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, contarán con dispositivos que eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

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.

ARTÍCULO 529.- PUERTAS. - Las dimensiones de puertas cumplirán el Artículo Puertas en la Sección Tercera del Capítulo II para brindar accesibilidad además de las siguientes condiciones:

1. 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 comunicarán sin interposición de gradas.
2. Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
3. Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
4. Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal como mínimo,
5. Para los de segunda categoría, se colocarán dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo.
6. Las boleterías o puestos de venta, no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.

ARTÍCULO 530.- PUERTAS DE EMERGENCIA. - Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia.
2. Se las dispondrán en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
3. No se dispondrán de puertas cercanas al escenario.
4. Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda “salida” el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
5. Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
6. Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose a dar a conocer este particular al público.
7. Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala, su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de adentro hacia fuera.
8. Deberán permitir el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.

ARTÍCULO 531.- CORREDORES O PASILLOS. - Los corredores y pasillos se regirán por lo establecido en el Artículo Corredores o Pasillos en la Sección Cuarta del Capítulo II.

ARTÍCULO 532.- TALLERES Y HABITACIONES PARA EMPLEADOS. - Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

ARTÍCULO 533.- VENTANAS. - En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, o cualquier otro objeto que impida la salida del público en

caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.

ARTÍCULO 534.- 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.

ARTÍCULO 535.- ESCALERAS. - Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo Escaleras y Desniveles en la Sección Segunda del Capítulo II, se cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Ninguna escalera de uso público podrá tener un ancho menor a 1,50 m.
2. La huella mínima será de 0.30 m. y la contrahuella máxima de 0.17 m.
3. Cada tramo tendrá un máximo de 10 escalones y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
4. Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
5. Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3.60 m. tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida en ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
6. 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.
7. En todo caso, el ancho mínimo de escaleras, será igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
8. Las escaleras que presten servicio al público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
9. No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las de espectáculos y pasajes.
1. Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.

ARTÍCULO 536.- ALTURA LIBRE. - La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres 3 m. como mínimo.

ARTÍCULO 537.- LOCALES EN PISOS ALTOS. - Los locales que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

2. Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos los elementos con materiales incombustibles.
3. Las escaleras que accedan al vestíbulo principal, serán tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1.80 m.
4. 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 a 0.30 m.

ARTÍCULO 538.- ILUMINACIÓN DE SEGURIDAD. - A más de la necesaria iluminación conveniente 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 todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

ARTÍCULO 539.- CONDICIONES ACÚSTICAS. - Los escenarios, vestidores bodegas, talleres, cuartos de máquina y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión del ruido 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.

ARTÍCULO 540.- VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS. - Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores, incluida la zona destinada para sillas de ruedas, tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante "k" que es el resultado de una diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de doce (12) centímetros.

Para el cálculo de la visibilidad podrán usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

ARTÍCULO 541.- CÁLCULO DE ISÓPTICA EN LOCALES DE PLANTA HORIZONTAL. - Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior a ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará después del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

ARTÍCULO 542.- CÁLCULO DE ISÓPTICOS EN CINES. – Los locales destinados para este uso 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 30º y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

ARTÍCULO 543.- CABINAS DE PROYECCIÓN. - Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines, cumplirán con las siguientes especificaciones:

1. Área mínima de 4 m2. por cada proyector; y una altura mínima de 2.20 m.
2. Se construirán con material incombustible y dotado interiormente con extintores de incendio.
3. Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. Abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.

4. Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
5. La ventilación se hará directamente al exterior de la sala.
6. Las cabinas estarán dotadas en una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.
7. Cumplirán además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

ARTÍCULO 544.- 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.

El foso donde se ubica la orquesta deberá tener un diseño especial que considere el área suficiente para la ubicación de músicos e instrumentos.

ARTÍCULO 545.- 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.

ARTÍCULO 546.- BUTACAS. - En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas, que reunirán las siguientes condiciones:

1. Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m.
2. Distancia mínima entre el frente de un asiento o el respaldo del próximo: 0.40 m.
3. La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en la presente Ordenanza.
4. Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad.
5. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos.
6. Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1.20 m.
7. Las filas limitadas por los pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas.
8. 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 m.
9. Se reservará el 2% de la capacidad de las butacas de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. En caso de adecuaciones se hará lo siguiente: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas, la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1.20 m. Allí se ubicará las sillas de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

10. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zona segregadas del público y la obstrucción de la salida.

ARTÍCULO 547.- PALCOS Y GALERÍAS. - Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,50 m.

ARTÍCULO 548.- CAMERINOS. - Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

1. No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
2. El área mínima será de 4 m2. por persona.
3. Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
4. Estarán provistos de servicios higiénicos completos y vestidores, separados para ambos sexos.

ARTÍCULO 549.- TAQUILLAS. -

1. Se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle.
2. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.
3. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

ARTÍCULO 550.- SERVICIOS SANITARIOS. - Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos De Baño y Baterías Sanitarias**,** en el Capítulo III Sección Primera, los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

1. Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
2. Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
3. Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero con agua potable, el mismo que se puede ubicar afuera de la unidad sanitaria.
4. Se preverá por lo menos una cabina de servicio sanitario para discapacitados, lo suficientemente amplia.

ARTÍCULO 551.- DEPÓSITOS SUBTERRÁNEOS. - Cuando el piso de un local no fuera incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

ARTÍCULO 552.- PREVENCIONES CONTRA INCENDIO. - Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a Elementos de Seguridad Contra Incendios en la Sección Sexta del Capítulo III.

ARTÍCULO 553.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN VIII

PARA EDIFICACIONES DE ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

ARTÍCULO 554.- ALCANCE. – Aplicable a todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos y otros de uso semejante.

ARTÍCULO 555.- GRADERÍOS. - Los graderíos cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. La altura máxima será de 0.45 m.
2. La profundidad mínima será de 0.70 m.
3. Si se utilizarán butacas sobre las gradas, se sujetarán a lo establecido en la Sección referida a “Sala de espectáculos” del Capítulo IV.
4. Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 3 m.
5. El ancho mínimo por espectador será de 0.60 m.
6. Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
7. Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten su desmoronamiento.
8. Desde cualquier punto del graderío, deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores de acuerdo a lo dispuesto en la Sección “Visibilidad en Espectáculos”, de este Capítulo.
9. En caso de utilizar madera en los graderíos, ésta deberá ser madera dura (condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0.05 m. Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre dos tablones consecutivos no podrá ser mayor 0.01 m. En caso de tablones apareados, su separación no excederá de 0.05 m. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

ARTÍCULO 556.- CIRCULACIONES EN EL GRADERÍO. – Cumplirán con lo siguiente:

1. Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor a 1,20 m.
2. Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada 10 filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desembocan a ellos entre dos puertas contiguas.

ARTÍCULO 557.- ACCESIBILIDAD PARA DISCAPACITADOS. –

1. Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento, en planta baja o una zona de fácil visibilidad y cercana a los accesos y salidas, para ubicar a personas con discapacidad motriz.

2. 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.
3. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

ARTÍCULO 558.- SALIDAS. - Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca. El número de bocas de salida estará en relación a la capacidad del escenario y deberá garantizar la evacuación en máximo 4 minutos.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

ARTÍCULO 559.- DIMENSIÓN DE TAQUILLAS. - Tendrán como mínimo 1,50 m. de ancho y una altura mínima de 2,05 m. se calculará una ventanilla por cada 1500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

ARTÍCULO 560.- SERVICIOS SANITARIOS. - Cumplirán con las siguientes recomendaciones:

1. 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.
2. Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres y 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
3. En cada sección tendrá al menos un bebedero de agua potable.
4. Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.
5. Se instalará servicios sanitarios para personas con discapacidad que cumplan con en el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos de Baño y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera

ARTÍCULO 561.- SERVICIO MÉDICO DE EMERGENCIA. – Se contará con un local para servicio médico que cumpla con lo siguiente:

1. Un área mínima de 36 m^2.
2. Poseer todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios.
3. Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 m. como mínimo.
4. Se facilitará el ingreso de ambulancias.

ARTÍCULO 562.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN IX

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

ARTÍCULO 563.- EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO. - Las edificaciones destinadas a este uso se sujetarán en las medidas que sean aplicables a las disposiciones especificadas en la Sección Sexta, Capítulo IV, referido a “Sala de espectáculos”.

ARTÍCULO 564.- ÁREA DE LA SALA. - Se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

ARTÍCULO 565.- VOLUMEN DE AIRE. - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m^3. de aire por asistente.

ARTÍCULO 566.- ALTURA LIBRE MÍNIMA. - La altura mínima libres. en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielo razón, no será menor a 3 m.

ARTÍCULO 567.- ANEXOS. - Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente Normativa, que les sean aplicables.

ARTÍCULO 568.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

SECCIÓN X
ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES

ARTÍCULO 569.- ALCANCE. – Aplicable a los establecimientos autorizados a operar en el país en el campo de la comercialización de derivados de petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envió o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de operaciones hidrocarburíficas en el Ecuador (Acuerdo 100-A- R.O. 174 – 01-04-2020) y la presente Ordenanza municipal.

ARTÍCULO 570.- REQUISITOS. - Contemplará los siguientes requisitos:

1. Informe de compatibilidad y Factibilidad de implantación de uso de suelo.
2. Aprobación de planos.
3. Permisos de construcción.
4. Permiso de habitabilidad.
5. Informe Ambiental de conformidad con la Ordenanza Ambiental.

ARTÍCULO 571.- CLASIFICACIÓN. - Los establecimientos referidos en esta sección se clasifican en**:**

1. Gasolineras: Destinadas a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.

2. Estaciones de servicio: 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.
3. 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.

ARTÍCULO 572.- CONDICIONES DEL TERRENO. - Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

CLASIFICACIÓN	CONDICIONES
Gasolineras	• Frente mínimo del terreno: 50 m. • Fondo mínimo del terreno: 30 m. • Observancia: conforme a derecho de vía.
Estaciones de servicio	• Frente mínimo del terreno: 50 m. • Fondo mínimo del terreno: 40 m. • Observancia: conforme a derecho de vía:
Terrenos en Zona Urbana	
Gasolineras	• Frente mínimo del terreno: 30 m. • Área mínima del terreno: 750 m^2.
Estaciones de servicio	• Frente mínimo del terreno: 30m. • Área mínima del terreno: 1000 m^2.

En los casos en que una gasolinera o estación de servicio 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 un estudio de suelos.

ARTÍCULO 573.- DISTANCIAS MÍNIMAS DE LOCALIZACIÓN. – Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del núcleo central de la Ciudad.

Las distancias mínimas de localización se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1: 1000 y se medirán desde los centros geométricos de los lotes respectivos considerando lo siguiente:

1. A 200 m. a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en dos o más niveles y túneles vehiculares.
2. A 150 m. de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico.
3. A 200 m. de radio de establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, etc. y otros lugares calificados como de aglomeración humana por la Dirección de Planificación.

4. A 1000 m. de radio de plantas envasadoras de gas y centros de acopio aprobados por el GADMCA.
5. A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
6. A más de 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
7. A más de 50 m. de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
8. A 1000 m. de distancia de la cabecera de la pista dentro del cono de aproximación y a 400 m. del borde exterior de la pista hacia la unión con el cono de aproximación del Aeropuerto.
9. A 150 m. del cruce o punto de llegada o enlace entre vías colectoras y arteriales.
10. En los lugares donde las líneas de distribución para servicios particulares o de alumbrado público sean aéreas, éstas deberán ser sustituidas por instalación subterránea hasta una distancia no menor a 20 m. de los límites de la gasolinera.
11. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho.
12. En el Cantón Alausí deberá existir una distancia mínima de 250 m. entre gasolineras.

ARTÍCULO 574.- CIRCULACIÓN Y ACCESOS EN GASOLINERAS O ESTACIONES DE SERVICIO. –

1. Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán 15 m. en vías arteriales y colectoras.
2. En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 5 m., ni mayores a 8 m. como máximo, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.
3. En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7 m. y de 10 m. como máximo.
4. En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será como mínimo 12 m. y máximo 15 m. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
5. El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será 12 m. para vehículos de carga, autobuses, y de 6m. para los demás vehículos.
6. El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a 45° ni menor a 30°. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
7. 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 m. del borde de la superficie de rodadura.

8. Toda estación de servicio o gasolineras, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida.
9. 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, y deberá tener una pendiente mínima positiva de 1% desde la línea de fábrica.

ARTÍCULO 575.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO. –

1. Serán subterráneos y protegidos exteriormente contra corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como por las sobrecargas que deben soportar.
2. Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos, los tanques serán ubicados dentro de una caja formados por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
3. 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.
4. 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.
5. Las planchas podrán ser de fibra de vidrio o metálicas con un espesor mínimo de 4 mm para tanques de hasta 5000 galones y de 6 mm. para tanques entre 5 y 10000 galones.
6. No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.
7. 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.
8. No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.
9. La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6 m como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5 m. de toda clase de edificación propia del establecimiento.
10. Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de ventilación (desfogadero de vapores) de un diámetro mínimo de 38 mm. y construido de acero galvanizado con la boca de desfogue a una altura de 4m. sobre el nivel de piso terminado y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura y otros).
11. La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 m. a cualquier edificio.

ARTÍCULO 576.- ISLAS DE SURTIDORES. - Deberán observar las siguientes disposiciones:

1. Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima sobre el pavimento de 0.15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
2. 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.
3. Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y a 3.00 del área para tanques.
4. En caso de existir circulación de vehículos por ambos lados de la isla, el ancho de la zona de abastecimiento no será menor a 8m., cuando la circulación no sea por ambos lados, el ancho de la zona de abastecimiento no será inferior a 6 m.
5. 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 deber 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.
6. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
7. Las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los vehículos para su servicio, estarán provistas de una cubierta (marquesina) cuya altura mínima será de 4.50 m. desde el nivel de piso acabado al cielo raso, la isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación del suelo.
8. Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6m. y de 8m. para islas de diferente alineación o paralelas.
9. 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.

ARTÍCULO 577.- BOCAS PARA LLENADO. - Tendrán las siguientes características:

1. Serán de acero galvanizado de 4 pulgadas de diámetro.
2. Estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas diferenciadas para cada producto.
3. Su instalación deberá situarse de tal manera que los edificios vecinos y de sus propias edificaciones, queden protegidos de cualquier derrame, y estarán ubicadas mínimo a 5m.

4. Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:
5. Azul: Gasolina extra, Blanca: Gasolina súper, Amarillo: Diésel 1 y 2.
6. Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

ARTÍCULO 578.- 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:

1. 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.
2. 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.
3. La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal, o en su defecto se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
4. 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.
5. Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases o serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tubería serán herméticas.

ARTÍCULO 579.- SERVICIO DE LAVADO Y LUBRICADO. – Deberá ubicarse en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

1. Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubiertas de altura mínima necesaria para evitar la emanación de residuos a la atmósfera, en el caso de adosamientos deberá contar con muros de protección.
2. Los cajones destinados a estos servicios deben tener como medidas mínimas 4m. de ancho por 9m. de fondo y altura de 5.20 m. para automóviles y camiones.
3. Entre un cajón y otro debe existir una mampara divisoria.
4. Todos los muros y mampara deben estar recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2.50 m.
5. Las aguas recolectadas en estas zonas deberán pasar por un sistema eliminado de arenas, grasas y aceites, antes de continuar hacia la red interna de drenaje. Se instalará un sistema de arenero y trampa de grasas por un cajón lavado y engrasado.
6. Toda el área de estos servicios, será pavimentada con materiales antideslizantes, impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a lo dispuesto anteriormente para las gasolineras.

7. Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
8. Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m. de los tubos de ventilación, bocas de llenado y surtidores.

ARTÍCULO 580.- INSTALACIONES MECÁNICAS. – Su diseño se lo realizará de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, normativa y normas establecidas por:

1. American Petroleum Institute API. USA;
2. Liquid Petroleum Transportation Bipine System ANSI B31.4
3. Normativa ASME.

Además, como requisito mínimo todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

ARTÍCULO 581.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS. – El diseño de las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicios, cumplirá lo siguiente:

1. El interruptor principal se instalará en la parte posterior del edificio, protegido por un panel de hierro.
2. La acometida eléctrica se hará de forma subterránea y arrancará desde un poste del proveedor del servicio de energía eléctrica para. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro adecuado para el calibre y número de conductores y tendrá una altura no menor de 6 m. 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.
3. El tablero de medidores será sólidamente puesto a tierra por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de los medidores de acuerdo con los requerimientos del local y normativa de la del proveedor del servicio de energía eléctrica.
4. Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de paso 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 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.
5. Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
6. Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan al área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
7. Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breackers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5m de descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.
8. Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.

9. Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.
10. Las lámparas utilizadas para la iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 metros de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.

ARTÍCULO 582.- PROTECCIÓN AMBIENTAL. –

1. Informe favorable de la Dependencia encargada de la gestión ambiental.
2. Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustible en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.
3. 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.
4. Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectadas en tanques adecuadamente cerrados con tapas, dispuestos a los respectivos distribuidores de combustible y lubricantes.
5. 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.
6. En caso de existir fuentes generadoras de ruido (compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.) las áreas donde se ubiquen las mismas deberán ser aisladas acústicamente.

ARTÍCULO 583.- DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD. – Sin perjuicio de lo establecido en la Sección Sexta Elementos de Seguridad Contra Incendios del Capítulo III, las estaciones de servicio y gasolineras se sujetarán a las disposiciones siguientes:

1. Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo: Fecha de construcción, Constructor, Espesor de la plancha y Capacidad total.
2. Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
3. Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 KVA, rayos X, ultrasonido o líquido penetrante.
4. 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 electrónicos o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
5. En los puntos de llenado de tanque habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso que de esto ocurra todo lo contenido vaya al tanque.
6. Si la interrupción de tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques; si se abandonare el uso definitivo de cualquiera de los tanques, se procederá a llenarlo con

una sustancia no inflamable, debiendo además notificar al Departamento de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene.

7. 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.
8. Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
9. Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad que cierren el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
10. El equipo electrónico, las guías y lámparas que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares deberán ser a prueba de explosión.
11. El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas 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.
12. En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
13. Los residuos de aceites que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores, deben almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
14. Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
15. Se prohíbe el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
16. Si no existe un hidrante a menos de 100m. de la estación de servicio o gasolinera, se deberá instalar uno como mínimo. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 1.5 bares. Si el hidrante no se puede abastecer de la red local, se deberá disponer de una cisterna con un depósito de reserva para incendios, que contará con una bomba de impulsión que se pondrá en marcha automáticamente al conectarse una manguera, suministrará un caudal establecido anteriormente y con una duración de 30 minutos.
17. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.

ARTÍCULO 584.- FUNCIONAMIENTO Y SERVICIOS. – Todas las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas:

1. 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.
2. Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad.
3. Las zonas verdes deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.

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:

1. 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 el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos de Baño y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera para el uso de discapacitados.
2. Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.
3. Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
4. Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
5. Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.
6. Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
7. 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.
8. Se permitirá el funcionamiento de una cafetería, siempre y cuando se construya a una distancia de 10 m. de cualquier instalación destinada a la descarga de combustibles y a 20 m. del surtidor más cercano.

ARTÍCULO 585.- 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 que determina las distancias mínimas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio. A más de lo contemplado en el Acuerdo Ministerial No. 266, del Ministerio de Energía y Minas, de julio de 1989. Para la presente Normativa se considera centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3000 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:

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.
5. 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 a fin de que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.
6. El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m^3 de volumen encerrado se disponga de 0.072 m^2 para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.
7. Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
8. Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás coordinaciones, así como de los predios vecinos.
9. 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.
10. Deberán contar con un extintor de 15 kg., de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg., de GLP almacenados.
11. En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas: PROHIBIDO FUMAR, PELIGRO GAS INFLAMABLE, PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES
12. El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m^2.

ARTÍCULO 586.- DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN DE GLP. –

1. Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, etc.
2. Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.
3. Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación.
4. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
5. Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico, cada uno de 5 kg. de capacidad.
6. 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

7. 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.
8. Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

SECCIÓN XI
PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, VULCANIZADORAS, LAVADORAS Y SIMILARES

ARTÍCULO 587.- GENERALIDADES. - Los establecimientos destinados a mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

1. Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 m^2.
2. En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
3. Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
4. Los Pisos: En el área de trabajo serán de hormigón o similar, puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
5. Las 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.
6. 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.
7. Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
8. Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.
9. 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 m.
10. Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

Servicio	Requerimiento
Lavadoras	Mayor a 30 m2 de área de trabajo
Lubricadoras	Mayor a 30 m2 de área de trabajo
Mecánica automotriz liviana:	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
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

ARTÍCULO 588.- 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:

1. Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en el Régimen Municipal del Suelo y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.
2. En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.
3. Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud.
4. Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m.
5. 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.
6. 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.
7. Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.

8. Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m. de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.

ARTÍCULO 589.- SERVICIOS SANITARIOS. - Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos de Baño y Baterías Sanitarias, en el Capítulo III Sección Primera, los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con canceles para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

1. Hasta 500 m2. de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
2. Por cada 500 m2., en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

ARTÍCULO 590.- ELEVADORES Y RAMPAS. - Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3m.

ARTÍCULO 591.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. - Los establecimientos indicados en esta sección, se construirán con materiales contra incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de seis metros.

Además, cumplirán con las disposiciones pertinentes a Elementos De Seguridad Contra Incendios Sección Sexta del Capítulo III.

SECCIÓN XII
FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

ARTÍCULO 592.- PROTECCIONES. – La superficie donde se sitúen las ferias con aparatos mecánicos, debe cercarse a una distancia no menor de 2 m medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

ARTÍCULO 593.- PRIMEROS AUXILIOS. - Las ferias con aparatos mecánicos, contarán con servicios de Primeros Auxilios, localizados en un sitio accesible y con señalética visibles, a una distancia no menor a 20 m.

ARTÍCULO 594.- SERVICIOS SANITARIOS. - Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles que, para cada caso en particular, exija la Autoridad Municipal respectiva.

ARTÍCULO 595.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. - Las Ferias con aparatos mecánicos, cumplirán con los requerimientos y disposiciones pertinentes en Elementos De Seguridad Contra Incendios Sección Sexta del Capítulo III, a más de las que exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos de Alausí.

SECCIÓN XIII
PISCINAS

ARTÍCULO 596.- ALCANCE. - Todas las áreas destinadas a piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública y por las disposiciones presentes en esta sección.

ARTÍCULO 597.- CLASIFICACIÓN. - Las piscinas es aquella estructura o estanque con sus instalaciones, equipos y anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas, y pueden clasificarse como:

1. Piscina Pública: Aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
2. Piscina semipública: Aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
3. Piscina Privada: Aquellas instalaciones de uso exclusivo de sus propietarios y sus relacionados.
4. Piscina Intermitente o de renovación periódica: mediante el vaciado total el agua es renovada por otra limpia.
5. Piscina Continua: El agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.
6. Piscina de Recirculación: Aquellas que están dotadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
7. Piscina al aire libre: Deberá evitarse el desarrollo de algas e impurezas orgánicas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0.12 y 0.24 pm.

ARTÍCULO 598.- PISCINAS DESTINADAS A INFANTES. - Todos los establecimientos de piscina pública o semipública, contarán con una piscina dedicada al uso de menores de 10 años.

Las piscinas infantiles, reunirán las mismas condiciones higiénicas, de construcción y funcionamiento, solo que su profundidad no sobrepasará los 0,70 m. y los declives hacia los desagües, tendrán pendiente máxima del 2%.

ARTÍCULO 599.- CAPACIDAD. - La capacidad máxima será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la piscina.

La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

ARTÍCULO 600.- MATERIALES Y ACABADOS. -

1. Se construirán de hormigón u otro material resistente e impermeable.
2. Las paredes serán verticales y el fondo serán completamente impermeabilizados, deberán ser resistentes a la acción de química de las substancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza, los mismos no deberán presentar grietas ni hendiduras.

3. El revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza de color claro con todas las esquinas redondeadas, con un radio mínimo de 0.10 m.

ARTÍCULO 601.- EQUIPAMIENTO BÁSICO. - Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

1. Vestuarios con guardarropas.
2. Duchas.
3. Servicios higiénicos.
4. Lava pies.
5. Implementos para control de calidad del agua.
6. Personal con adiestramiento para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios,
7. Botiquín y equipo de primeros auxilios.
8. Cuerdas y flotadores.
9. Varapalos de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.
10. Avisos de información sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.
11. Un suficiente número de grifos para mangueras; bien ubicados y buena presión, para lavar a diario los corredores, vestuarios, servicios y otros.

ARTÍCULO 602.- VESTUARIOS. –

1. Estarán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas.
2. Los pisos serán pavimentados con materiales antideslizantes en seco y mojado y con suficiente declive hacia los desagües.
3. Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán 0.20 m. antes del suelo.
4. Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales con llave, cuyo número corresponderá al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

ARTÍCULO 603.- CIRCULACIÓN PERIMETRAL. - Rodeando a la piscina y lava pies, se construirá un pasillo de 1,20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

ARTÍCULO 604.- CARGA MÁXIMA. - La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2.50 m^2 de piscina.

No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3 m. de radio, teniendo como centro el extremo de tablón o plataforma de lanzamientos.

ARTÍCULO 605.- PROFUNDIDAD. - La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 metros en la parte más baja y de 1,80 a 3,60 m. en la parte profunda.

Entre el 80% y 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1.50 m.

La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3 a 3.50 m. más atrás del extremo del trampolín.

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5 y 6%.

ARTÍCULO 606.- ENTRADA Y EVACUACIÓN DE AGUA. –

1. Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua, localizadas en la parte menos profunda de la piscina y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm. de diámetro.
2. La canalización para el escurrimiento del agua, estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas, estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.

ARTÍCULO 607.- PURIFICACIÓN DE AGUA. - Puede realizarse mediante filtración lenta o rápida, para piscinas grandes o pequeñas y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

ARTÍCULO 608.- RECIRCULACIÓN DEL VOLUMEN DE AGUA. - Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Área de Piscina	Período de renovación diario	Cantidad de recirculaciones diarias
Superior a 50 m^2	8 horas	3
Inferior a 50 m^2	6 horas	4

ARTÍCULO 609.- ASIDEROS. - Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

ARTÍCULO 610.- ESCALERAS. - En cada una de las esquinas, deberá construirse una escalera, de tubo cromado o galvanizado de 1 1/2 pulgada.

Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes.

En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 23 m.

ARTÍCULO 611.- SERVICIOS HIGIÉNICOS. –

1. Estarán localizados cerca a los vestuarios
2. Los bañistas pasarán obligatoriamente por las duchas y lava pies, antes de reingresar a la piscina.
3. Los lava pies tendrán las siguientes dimensiones mínimas: 3 x 1 x 0,30 m. El nivel del agua será mantenido a 0,20 m. y será mantenido con una dosificación de cloro que variará entre 50 a 100 pm.

4. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres.
5. El número de piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Cantidad	Usuarios	
1 inodoro por cada	60 hombres	40
1 lavamanos por cada	60 hombres	60
1 ducha por cada	30 hombres	30
1 urinario por cada	60 hombres	-

ARTÍCULO 612.- TRAMPOLINES. –

1. Su estructura será construida en concreto y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad.
2. Se recomienda un mínimo de 3.50 m. de distancia entre el extremo del trampolín y el cerco de la piscina.
3. Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4 m. Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.
4. No se permite la construcción de trampolines, con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencia.
5. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina. Las alturas y profundidades especificadas en esta tabla se medirán desde la superficie del agua.
6. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 0.75 m. del trampolín o plataforma inmediata inferior.

Elevación de la Plataforma (m)	Profundidad de la Piscina (m)
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

ARTÍCULO 613.- ILUMINACIÓN ARTIFICIAL. - La iluminación artificial de las piscinas, acatará las siguientes condiciones:

1. Será Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 luxes
2. Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz

3. Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

ARTÍCULO 614.- ACCESIBILIDAD PARA DISCAPACITADOS. - Se facilitará el acceso y uso de las instalaciones públicas a discapacitados, considerándose los siguientes aspectos:

1. Facilidad de acceso mediante rampas de pendiente no mayor al 10%.
2. Puertas y pasillos adecuados al tránsito en silla de ruedas, con anchos mínimos de 1 m.
3. Vestuarios y baños adecuados con las siguientes dimensiones: Vestuarios: 2 m. x 2 m.
4. Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

ARTÍCULO 615.- VIVIENDA DE CONSERJE. - Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje que cumplirá con todo lo especificado en el Artículo Habitaciones de un solo ambiente de la Sección Tercera del Capítulo IV y del Artículo Vivienda Del Guardián, Conserje o Portero en la Sección Sexta Elementos de Seguridad Contra Incendios Capítulo III.

SECCIÓN XIV
IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

ARTÍCULO 616.- ALCANCE. - Aplicable a todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores y cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con los demás de este documento que les fueren aplicables.

Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial, las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las ordenanzas respectivas.

Los conjuntos o urbanizaciones industriales, se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Planificación, previo informe del Dependencia encargada de la gestión ambiental.

ARTÍCULO 617.- REQUISITOS Y PROHIBICIONES. -

1. Las industrias, equipamientos anexos, aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico un Estudio de Impacto y Plan de manejo Ambiental para prevenir y controlar todo tipo de contaminación y riesgos ambientales inherentes a sus actividades.
2. Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental conjuntamente con el Plan de Manejo Ambiental.
3. Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
4. Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.

5. 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 material pétreo, cementos, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, mediante humectación controlada, cobertura con lonas, o plásticos, para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
6. Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y substancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuos sólidos y riesgos inherentes a su actividad.
7. Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico 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.

ARTÍCULO 618.- SERVICIOS SANITARIOS. - Los establecimientos industriales, estarán dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos.

Habrá siempre una batería sanitaria para cada sexo con su respectiva unidad para discapacitados cumpliendo el Artículo de Servicios Higiénicos, Cuartos de Baño y Baterías Sanitarias**,** en el Capítulo III Sección Primera.

Se calcularán los servicios higiénicos de la siguiente manera:

Cantidad de trabajadores	**Número de piezas Baños de mujeres**		**Número de piezas Baños de hombres**		
	lavabo	**inodoro**	**urinario**	**lavabo**	**inodoro**
1 - 5	1	1	1	1	1
16 - 50	2	2	2	2	2
51 - 100	3	3	3	3	3
101 - 200	4	4	4	4	4
Por cada 50 adicionales	1	1	1	1	1
Se debe contar con una ducha cada 10 trabajadores y junto a ella un área de vestuario de 1,5 m^2.					

ARTÍCULO 619.- PRIMEROS AUXILIOS. - Los edificios industriales que superen a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 m^2.

ARTÍCULO 620.- VENTILACIÓN. –

1. La ventilación de locales habitables en edificios industriales podrá realizarse por vías públicas, particulares, pasajes, patios o por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El

área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

2. 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.
3. Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m^3. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.
4. Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m^3. por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.
5. Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan que, interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.
6. 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, previa a la salida al ambiente externo.

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:

1. En lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m^3 por persona.
2. Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
3. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
4. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.
5. Y se instalarán de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área,

ARTÍCULO 621.- CHIMENEAS. - En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 25 m. de altura, debiendo en casos de emanación de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

ARTÍCULO 622.- TEMPERATURA. – No se debe exceder los 28°C en los locales de trabajo cerrados, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

ARTÍCULO 623.- 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 actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

ARTÍCULO 624.- PREVENCIÓN Y CONTROL DE RUIDOS. - Los ruidos y vibraciones producidos por maquinaria, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán:

1. en primer lugar, en su generación;
2. en segundo término, en su emisión
3. y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo, de acuerdo al TULSMA (Texto Unificado de la Legislación Secundaria del Ministerio del Ambiente) y a la normativa sobre límites permisibles de niveles de ruido ambiente para fuentes fijas, fuentes móviles y vibraciones.

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.

ARTÍCULO 625.- PREVENCIÓN Y CONTROL DE AGUAS INDSURIALES. - La prevención y el control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará conforme al Texto Unificado de la Legislación Secundaria del Ministerio del Ambiente y normativa sobre agua, en especial el Acuerdo 097-A, publicado en el R.O. edición especial N° 387 el 04-11-2015.;

1. Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
2. 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 efluentes líquidos no tratados.
3. Se prohíbe la infiltración de efluentes industriales no tratados.

La dependencia municipal encargada de prestar el servicio de agua, fijará las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:

- No se descargará a los colectores de aguas servidas:
    1. Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40 grados C.
    2. Aguas con substancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l.
    3. Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
    4. Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
    5. Aguas con pH menor de 5.0 o mayor de 9.0.

6. Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l.

- El caudal máximo será de 1.5 veces el caudal promedio horario del sistema de alcantarillado.
- Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.

ARTÍCULO 626.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS. - Los edificios industriales deben observar, lo dispuesto en Elementos de Seguridad Contra Incendios Sección Sexta del Capítulo III, las medidas establecidas en la norma NEC-HS-CI y las que señale el Cuerpo de Bomberos de Alausí, para prevención de incendios y seguridad industrial:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 1536, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos.
6. Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
7. 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.
8. Todo establecimiento industrial deberá contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.

9. 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.
10. Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:
    10.1. 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.
    10.2. 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.
    10.3. Las salidas deberán estar señaladas e iluminadas.
    10.4. El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones.
    10.5. Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.
    10.6. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24.00 m. de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de emergencia.

ARTÍCULO 627.- ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamientos para se calculará de acuerdo a lo especificado en Sección Séptima del Capítulo III sin perjuicio del Artículo Parqueaderos en la Sección Segunda del Capítulo II para cumplir con la accesibilidad universal.

Además, 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.

SECCIÓN XV
CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

ARTÍCULO 628.- CALIDAD ESPACIAL. - Todos los locales funerarios (cementerios, criptas, salas de velación y funerarias deberán tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Segunda de esta Normativa, referido a Iluminación y ventilación de locales Art. 244.

ARTÍCULO 629.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA CEMENTERIOS. - (Referencia Reglamento para gestión de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas, osamentas humanas y regulación del funcionamiento de establecimientos funerarios, la normativa técnica emitida por el ARCSA y la pertinente que fuere expedida por la autoridad sanitaria nacional). -

Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2m. de altura, que permita aislarlo del exterior.

Además, los cementerios deberán cumplir con los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente como acuerdos ministeriales o resoluciones.

ARTÍCULO 630.- RETIROS. - Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

ARTÍCULO 631.- CIRCULACIÓN. - Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, cominerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1.80 m.
Circulaciones entre tumbas	1.80 m.
Circulaciones entre columbarios	1.80 m.
Circulaciones entre nichos de inhumación	2.60 m.
Circulación entre sectores	2.60 m.
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1.20 m.
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8.00 m. (5 de calzada y 1.5 m de veredas a cada lado).

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 m. Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo IV, Sección Segunda, referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 632.- ESPACIOS POR ZONAS Y DIMENSIONES. - Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas.

ARTÍCULO 633.- ZONA ADMINISTRATIVA. - La zona administrativa contará con:

1. **Gerencia:** 6 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2m. Archivo: 6m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2m. Secretaría–espera: 18m2. de área de construcción.
2. **Servicios sanitarios:** 2.40 m2. de área de construcción.

ARTÍCULO 634.- ZONA DE INHUMACIONES. -

Conformado por:

1. **Criptas**
2. **Nichos destinados a inhumación.**
   2.1. Adultos: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 2.10 m. de profundidad (medidas internas).
   2.2. Niños: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 1.60 m. de profundidad (medidas internas).
   2.3. Nichos para exhumación Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 0.70 m. de profundidad.
   Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.
3. **Columbarios:** Ancho de 0.40 m. x 0.40 m. de alto y 0.40 m. de profundidad.
4. **Tumbas o fosas:** Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2m libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1.50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

   Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior. Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro, separados con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0.25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0.05 m. cada una.
5. **Osarios:** Ancho de 2m. x 2m. y 10m. de profundidad.
6. **Fosas comunes:** El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

ARTÍCULO 635.- EQUIPAMIENTO PARA TANATOPRAXIS. - Sala tanatopráxica: 30m2. de área de construcción, deberá tener 5 m. de lado mínimo.

1. **Equipamiento:** Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
2. **Antesala de la sala de exhumaciones:** 9m2. de área de construcción.

ARTÍCULO 636.- ZONA DE SERVICIOS. - Contará con:

1. **Baterías Sanitarias:** 27m2. de área de construcción, bodegas. Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.

ARTÍCULO 637.- ZONA PARA EMPLEADOS. - Contará con:

1. Baterías sanitarias: 27. 00 m 2 de área de construcción.
2. Vestidores y duchas: 27. 00 m 2 de área de construcción.
3. Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12m2 de área de construcción.

ARTÍCULO 638.- ZONA DE COMERCIO FUNERAL – SERVICIOS OPCIONALES. - Con los servicios de:

1. Venta de cofres: 16 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 3m.
2. Venta de Flores: 7.80 m2.
3. Venta de Lápidas: 7.80 m2.
4. Crematorio
5. Depósito de jardinería
6. Vivero
7. Comedor de empleados del cementerio
8. Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

ARTÍCULO 639.- CRIPTAS. - Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.

Deberán además considerar los puntos referentes al artículo 608 referido a la Zona de Inhumaciones; artículo 609 referido a Equipamiento para Tanatopraxis; artículo 610 referido a la Zona de Servicios; y lo señalado en la sección Estacionamientos.

ARTÍCULO 640.- CEMENTERIOS Y CRIPTAS EXISTENTES. - El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

ARTÍCULO 641.- UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS. - Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.

En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos un prestador de funeraria privada, municipal o comunitaria.

Las funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo al cuadro de uso del suelo y a las normas y regulaciones sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud. Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local.

ARTÍCULO 642.- CIRCULACIÓN. - Corredores amplios de 1.80 m., que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuorio en sus hombros. Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado. Se considerará además lo establecido en el Capítulo IV, Sección Segunda, referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 643.- ESPACIOS POR ZONAS Y DIMENSIONES. - Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de comercio funeral, zona de velación y afines, equipamiento para tanatopraxis, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

ARTÍCULO 644.- ZONA ADMINISTRATIVA. - La zona administrativa deberá contar con: Gerencia: 6 m2. de área construida, el lado mínimo será de 2m.

Secretaría – espera: 18m2. de área construida.

Servicios sanitarios: 2.40 m2. de área construida.

ARTÍCULO 645.- ZONA DE COMERCIO FUNERAL. - Venta de cofres: 16 m2. de área de construcción, con un lado mínimo de 3m. Bodega: 7.80 m2. de área de construcción. Venta de flores: 7.80 m2. de área de construcción

ARTÍCULO 646.- ZONA DE VELACIÓN Y AFINES. - Sala de velación: 60 m2. de área de construcción, la altura mínima será de 3.50 m. Sala de descanso: 9.60 m2. de área de construcción.

Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopráxica): 9 m2. de área de construcción, el lado mínimo será de 3m.

ARTÍCULO 647.- EQUIPAMIENTO PARA TANATOPRAXIS. - Se considerará el mismo equipamiento establecido para cementerios y criptas.

ARTÍCULO 648.- ZONA DE SERVICIOS ESPACIO PARA CAFETERÍA. - Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres: 4.40 m2 por cada 60m2 de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Primera

ARTÍCULO 649.- ZONA DE ESTACIONAMIENTOS. - El número de puestos de estacionamiento para cementerios, se calculará de acuerdo a lo especificado en el Capítulo IV, Sección Décima Tercera de esta Ordenanza y demás disposiciones relacionadas.

ARTÍCULO 650.- ESPACIO PARA CAPILLA. - Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para ritos de índole religiosa.

ARTÍCULO 651.- CALIDAD ESPACIAL. - Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia jardineados.

Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

SECCIÓN XVI
EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN

En edificaciones de transporte (Referencia NTE INEN 2 292)

ARTÍCULO 652.- ALCANCE. - Establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados, en áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida para que logren integrarse de manera efectiva al medio físico.

ARTÍCULO 653.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA EL TRANSPORTE TERRESTRE. -

1. **Andenes:** deberán ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1,80 m. por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.
2. **Terminales terrestres:** su diseño cumplirá con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.
3. **Señalización (Ver NTE INEN 2 239):** En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:

   En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.

   Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

4. **La Parada para Transporte Público (Referencia NTE 2 246, 2 -247 y NTE INEN 2 292):**

   Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

   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 transporte, 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.

SECCIÓN XVII
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 654.- ALCANCE. - Aplicable a edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

Los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separad, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 655.- DISPOSICIONES GENERALES. - En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes efectos al uso común de todos ellos.

1. Los bienes comunes permiten el uso y goce correspondiente a cada propietario, para la existencia, seguridad y conservación de los edificios, siendo los siguientes: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisternas, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y otros de características similares.
2. En ningún caso, los bienes referidos en el literal anterior, dejarán de ser comunes.
3. El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.
4. Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GADMCA. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.
5. Corresponde al GAD de Alausí, certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

   5.1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Gestión del Territorio.

   5.2. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se

inserta en la escritura la copia del certificado que se refiere el numeral anterior.

5.3. Vivienda para conserje; se proveerá a las edificaciones de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de al menos 35 m^2 y estará sujeta a lo especificado en el Artículo Habitaciones de un solo ambiente de la Sección Tercera del Capítulo IV y del Artículo Vivienda del guardián, conserje o portero en la Sección Sexta Elementos De Seguridad Contra Incendios Capítulo III.

5.4. En razón de que a las áreas comunes no se les asigna alícuota ni se establecen linderos, se deberá señalar y detallar su área y ubicación de conformidad a los planos arquitectónicos y en el correspondiente cuadro de áreas comunes.

ARTÍCULO 656.- EDIFICACIONES ACOGIDAS AL RÉGIMEN HORIZONTAL. - Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas como:

1. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Regulación Urbana.
2. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m2), siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación Municipal e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.
3. Las edificaciones que deseen realizarse en régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el régimen de licenciamiento municipal urbanístico, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
4. Las edificaciones ya construidas a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar, previamente, con la Licencia Municipal Urbanística correspondiente y el Certificado de Conformidad de la Habitabilidad o las autorizaciones administrativas necesarias a la fecha de construcción.

ARTÍCULO 657.- CLASIFICACIÓN POR UNIDADES DESTINADAS A PROPIEDAD HORIZONTAL. Para la clasificación por unidades destinadas a vivienda, comercio u oficinas se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	De 2 a 10	2 a 20	2 a 40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	> a 71	> a 141	> a 281

ARTÍCULO 658.- ESPACIOS COMUNALES. - Se destinará al menos el 7.5% del área útil del terreno para la construcción de los espacios comunales de uso general.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: áreas edificadas y no edificadas; las áreas no edificadas podrán ser: áreas verdes recreativas, retiros frontales laterales y/o posteriores, áreas de circulación peatonal y vehicular; las que se sujetarán a las siguientes disposiciones de acuerdo a su grupo:

1. Cada unidad de vivienda tendrá un área de lavado y secado.
2. Las edificaciones patrimoniales podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales.

ARTÍCULO 659.- ÁREAS VERDES RECREATIVAS:

1. En conjuntos habitacionales de los grupos A, B, C, D y E, tendrán un área recreativa según condiciones establecidas en esta ordenanza. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de cinco metros cuadrados por unidad de vivienda, estableciendo como mínimo un área de trescientos metros cuadrados.
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
3. A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas. Las áreas destinadas a fajas de protección por quebradas, ríos, o cualquier otra afectación no son computables para el cálculo del 15% establecido en el presente artículo.

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/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.