

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial.

Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La formulación y realización del Plan de Uso y gestión del Suelo (PUGS) se sustenta en lo que establecen el Código Orgánico de Organización Territorial, -COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo -LOOTUGS.

Los planteamientos del PUGS se referencian en los elementos principales formulados en anteriores propuestas de planificación municipal, y en las directrices del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y sus formulaciones se complementan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La LOOTUGS considera tres elementos y establece que su implementación funciona de manera complementaria e interdependiente: El planeamiento urbanístico realizado a través de la clasificación del suelo urbano y rural, la asignación de tratamientos urbanísticos o estrategias de intervención y la determinación del uso y la edificabilidad;

La gestión del suelo a través de instrumentos que modifican la estructura predial, evita la especulación con el suelo y viabilizan el acceso a suelo para iniciativas públicas (infraestructuras, equipamientos, vivienda de interés social);



El financiamiento del desarrollo urbano mediante instrumentos tributarios y no tributarios que permiten retornar a la ciudadanía los incrementos en el valor del suelo no generados por la acción de sus propietarios (ejecución de obras, expedición de normativa urbanística, desarrollo urbano en general).

Los primeros dos componentes están dirigidos a racionalizar el uso de suelo como condicionante para la configuración de un hábitat urbano equitativo, sustentable y de calidad, mediante la asignación de la normativa urbanística de uso y ocupación del suelo y su implementación mediante instrumentos que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios producto del desarrollo urbano, eviten la especulación con el suelo y viabilicen el acceso a suelo para iniciativas públicas, sean estas obras de infraestructura y equipamientos o proyectos de vivienda de interés.

El tercer componente apunta a establecer mecanismos para reparto equitativo o captación del incremento de valor del suelo, que no es producto de la inversión privada en el terreno sino de la actuación del Estado sobre el mismo o su entorno.

ORDENANZA N. ° 020

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUAMOTE**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República (en adelante Constitución) señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución 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 numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;



Que, el artículo 83 de la Constitución establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularan sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 248 de la Constitución 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, el artículo 260 de la Constitución dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de 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, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo 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 dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, 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; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; 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; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, el artículo 376 de la Constitución, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, 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 409 de la Constitución determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Constitución dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

Que, el artículo 1 de la ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo (en adelante) LOOTUGS señala que la misma 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 artículo 11 de la LOOTUGS establece el 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: Numeral 3. 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 y 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.

En ejercicio de sus atribuciones legislativas, expide la siguiente:

"ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAMOTE"

INDICE

1. TITULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES	13
1. CAPITULO I: GENERALIDADES.....	13
1. SECCIÓN PRIMERA: VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN.....	15
2. SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES	15
2. CAPITULO II: PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO.....	19
3. CAPITULO III: CATEGORIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - COT	21
4. CAPITULO IV: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR	24
2. TITULO II: PERÍMETRO DEL SUELO URBANO DEL CANTON GUAMOTE DE LAS CABECERAS PARROQUIALES LA MATRIZ, CEBADAS Y PALMIRA.	25
1. CAPITULO I: AMBITO DE LA APLICACIÓN Y VIGENCIA	25
2. CAPITULO II: REVISION Y MODIFICACIONES.....	25
3. CAPITULO III: DEFINICIONES.....	25
4. CAPITULO IV: DELIMITACION URBANA DE LA CABECERA CANTONAL LA MATRIZ.	26



5.	CAPITULO V: DELIMITACION URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL CEBADAS.....	29
6.	CAPITULO VI: DELIMITACION URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL PALMIRA.	30
7.	CAPITULO VII: DELIMITACION URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL PALMIRA DAVALOS.	31
3.	TITULO III: PLANEAMIENTO DEL USO Y DEL PROVECHAMIENTO DEL SUELO	33
1.	CAPITULO I: SUELO.....	33
1.	SECCION PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO	33
2.	SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO	35
2.	CAPITULO II: USOS DEL SUELO.....	35
1.	SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES	35
2.	SECCIÓN SEGUNDA: USO RESIDENCIAL.....	36
3.	SECCIÓN TERCERA: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	38
4.	SECCIÓN CUARTA: USO INDUSTRIAL	47
5.	SECCIÓN QUINTA: USO EQUIPAMIENTO	53
6.	SECCIÓN SEXTA: USO APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES	59
7.	SECCIÓN SÉPTIMA: USO PRESERVACION PATRIMONIAL	65
8.	SECCIÓN OCTAVA: USO PROTECCIÓN	66
9.	SECCIÓN NOVENA: COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO	78
3.	CAPITULO III OCUPACION Y EDIFICABILIDAD	88
1.	SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES	88
2.	SECCIÓN SEGUNDA: ZONIFICACION	89
3.	SECCIÓN TERCERA: ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN.....	99
4.	SECCIÓN CUARTA: RETIROS DE CONSTRUCCIÓN	105
5.	SECCIÓN QUINTA: COEFICIENTES DE OCUPACION	108
4.	CAPITULO IV: PLANEAMIENTO.....	109
1.	SECCIÓN PRIMERA: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.....	109
2.	SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO.....	111
4.	TITULO IV: GESTION DEL SUELO	113
1.	CAPITULO I: GENERALIDADES.....	113



2.	CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE GESTION	114
1.	SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS.....	114
2.	SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL.....	116
3.	SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO	118
4.	SECCIÓN CUARTA: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.....	121
5.	SECCIÓN QUINTA: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO	122
3.	CAPITULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN	124
4.	CAPITULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	127
5.	TITULO V: REGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACION	128
1.	CAPITULO I: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA	134
2.	CAPITULO II: ZONIFICACION DE USO Y OCUPACION DEL SUELO	139
3.	CAPITULO III: PROCESOS DE HABILITACION DEL SUELO	144
4.	CAPITULO IV: EDIFICACION	147
5.	CAPITULO V: PERMISOS.....	155
6.	CAPITULO VI: INFRACCIONES Y SANCIONES.....	187
6.	TITULO VI: NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.....	193
1.	CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	193
1.	SECCIÓN PRIMERA: OBJETO Y APLICACIÓN	193
2.	SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES	194
3.	SECCIÓN TERCERA: VIGENCIA Y MODIFICACIONES	206
4.	SECCIÓN CUARTA: PRESENTACIÓN DE PLANOS.....	206
2.	CAPITULO II: NORMAS URBANISTICAS	210
1.	SECCIÓN PRIMERA: ASPECTOS GENERALES.....	210
2.	SECCIÓN SEGUNDA: ACCESIBILIDAD	210
3.	SECCIÓN TERCERA: DISEÑO VIAL	211
4.	SECCIÓN CUARTA: LOTEAMIENTO.....	229



5.	SECCIÓN QUINTA: EQUIPAMIENTO COMUNAL	229
6.	SECCIÓN SEXTA: REDES DE INFRAESTRUCTURA	234
7.	SECCIÓN SÉPTIMA: ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO	243
8.	SECCIÓN OCTAVA: ARBORIZACIÓN URBANA	254
9.	SECCIÓN NOVENA: SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO.....	257
3.	CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA	259
1.	SECCIÓN PRIMERA: DIMENSIONES DE LOCALES.....	259
2.	SECCIÓN SEGUNDA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES.....	260
3.	SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES	262
4.	SECCIÓN CUARTA: ACCESOS Y SALIDAS.....	267
5.	SECCIÓN QUINTA: ASCENSORES O ELEVADORES	269
6.	SECCIÓN SEXTA: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS ...	278
4.	CAPITULO IV: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACION	288
1.	SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIONES DE VIVIENDA	288
2.	SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES PARA EDUCACIÓN	294
3.	SECCIÓN TERCERA: EDIFICACIONES DE SALUD	299
4.	SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS DE COMERCIOS.....	305
5.	SECCIÓN QUINTA: EDIFICIOS DE OFICINAS	307
6.	SECCIÓN SEXTA: CENTROS DE DIVERSIÓN	309
7.	SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO	310
8.	SECCIÓN OCTAVA: SALAS DE ESPECTÁCULOS	315
9.	SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	322
10.	SECCIÓN DÉCIMA: PISCINAS	325
11.	SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA: IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL	329
12.	SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA: NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES	334
13.	SECCIÓN DÉCIMA TERCERA: ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES	335



14.	SECCIÓN DÉCIMA CUARTA: ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS	347
15.	SECCIÓN DÉCIMA QUINTA: EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO	354
16.	SECCIÓN DÉCIMA SEXTA: CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS.....	354
17.	SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA: CIRCOS Y FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS	357
18.	SECCIÓN DÉCIMA OCTAVA: EDIFICACIONES DE TRANSPORTE, ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (REFERENCIAI INEN 2292:2011)	357
19.	SECCIÓN DÉCIMA NOVENA: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN NEC	358
7.	TITULO VII: PLANES PARCIALES	359
1.	CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	359
1.	SECCIÓN PRIMERA: OBJETO Y APLICACIÓN	359
2.	SECCIÓN SEGUNDA: CONTENIDOS	360
3.	SECCIÓN TERCERA: MECANISMOS	360
4.	SECCIÓN CUARTA: NORMATIVA URBANISTICA	361
2.	CAPITULO II: PLAN PARCIAL SAN JUAN DE SAMBORONDON	361
1.	SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES	361
3.	CAPITULO III: PLAN PARCIAL LA VICTORIA	363
1.	SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES	363
4.	CAPITULO IV: PLAN PARCIAL ZONA INDUSTRIAL CEBADAS	365
1.	SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES	365
5.	CAPITULO V: POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL	368
1.	SECCIÓN PRIMERA: GUAMOTE	368
2.	SECCIÓN SEGUNDA: CEBADAS	375
3.	SECCIÓN TERCERA: PALMIRA	378



INDICE DE TABLAS

Tabla 1. CATEGORIAS DEL SUELO (GENERAL Y ESPECIFICA)	22
Tabla 2. CLASIFICACION DEL USOS DE SUELO RESIDENCIAL Y MULTIPLE.....	37
Tabla 3. TIPOLOGIA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS .41	
Tabla 4. CLASIFICACION DEL SUELO INDUSTRIAL (I)	49
Tabla 5. EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES (ES)	54
Tabla 6. EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS (EP)	56
Tabla 7. FRANJA DE PROTECCION RIOS Y QUEBRADAS	67
Tabla 8. FRANJAS DE PROTECCION DE CUERPOS DE AGUA	67
Tabla 9. FRANJA DE PROTECCION DE FUENTES Y OJOS DE AGUA	68
Tabla 10. DERECHOS DE VIAS (DV).....	69
Tabla 11. AREAS DE PROTECCION ESPECIAL (PE)	69
Tabla 12. COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO	79
Tabla 13. CODIFICACION DE USO Y OCUPACION DEL SUELO	91
Tabla 14. RESIDENCIAL: VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	92
Tabla 15, RESIDENCIAL 1.....	92
Tabla 16, RESIDENCIAL 2.....	93
Tabla 17. MULTIPLE	93
Tabla 18. COMERCIAL	94
Tabla 19. CORREDOR DE ACTIVIDADES MULTIPLES	94
Tabla 20. INDUSTRIAL: BAJO IMPACTO.....	95
Tabla 21. INDUSTRIAL: MEDIANO IMPACTO	95
Tabla 22. INDUSTRIAL: ALTO IMPACTO	96
Tabla 23. INDUSTRIAL: ALTO RIESGO.....	96
Tabla 24. URBANO RURAL	97
Tabla 25. NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS POR USO	149
Tabla 26. AREAS PARA INFORME DE APROBACION DE ANTEPROYECTOS.....	160
Tabla 27. PLAZOS PARA OBRAS DE URBANIZACION	165
Tabla 28. NUMERO MAXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL	178
Tabla 29. REQUERIMIENTOS DE AREAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	180
Tabla 30. DEFINICIONES: ARQUITECTURA Y URBANISMO	194
Tabla 31. DIMENSIONES DE LAMINAS	207
Tabla 32. ESCALAS PARA PRESENTACION DE LAMINAS	209
Tabla 33. SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS	210
Tabla 34. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS EXPRESAS	213
Tabla 35. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS ARTERIALES	214
Tabla 36. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS COLECTORAS	215
Tabla 37. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS LOCALES	216
Tabla 38. CARACTERISTICAS TECNICAS DE CICLOVIAS	219
Tabla 39. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES	221



Tabla 40. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES ARTERIALES SECUNDARIAS	221
Tabla 41. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES COLECTORAS PRINCIPALES	222
Tabla 42. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES COLECTORAS SECUNDARIAS	223
Tabla 43. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES LOCALES	223
Tabla 44. RADIOS DE ACERA, CALZADAS E INTERSECCIONES	225
Tabla 45. RADIOS DE GIRO	225
Tabla 46. CARACTERISTICAS MINIMAS DE VIAS	226
Tabla 47. ESPECIFICACIONES MINIMAS DE VIAS	226
Tabla 48. CARACTERISTICAS DE REDONDELES	227
Tabla 49. AREAS DE PROTECCION ESPECIAL	228
Tabla 50. EQUIPAMIENTO COMUNAL	229
Tabla 51. CAUDAL DE INCENDIO	235
Tabla 52. CAUDAL DE SISTEMAS DE INCENDIO	238
Tabla 53. TIPOS DE POSTE Y ESTRUCTURA	242
Tabla 54. ESPECIFICACIONES DE BUZON DE CORRES	245
Tabla 55. DISTANCIAS RELATIVAS DE BUZON DE CORREOS	245
Tabla 56. ESPECIFICACIONES DE MOJONES	246
Tabla 57. ELEMENTOS DE AMBIENTACION	248
Tabla 58. ESPECIFICACIONES DE ELEMENTOS DE AMBIENTACION	249
Tabla 59. ESPECIFICACIONES DE PROTECTORES DE ARBOLES	250
Tabla 60. ESPECIFICACIONES DE REJILAS DE PROTECCION	250
Tabla 61. ESPECIFICACIONES DE BAÑOS PUBLICOS	252
Tabla 62. DIMENSIONES DE ESCALERAS	263
Tabla 63. VARIACIONES DEL ANCHO DE ESCALERAS	264
Tabla 64. ESPECIFICACIONES DE RAMPAS ESPECIFICAS	265
Tabla 65. ESPECIFICACIONES DE ASCENSORES	270
Tabla 66. ESPECIFICACIONES DE CAPACIDAD DE TRANSPORTE DE ASCENSORES	270
Tabla 67. ESPECIFICACIONES DE TIEMPO DE ESPERA DE ASCENSORES	271
Tabla 68. DIMENSIONES UTILES MINIMAS DE LOCALES DE VIVIENDA	288
Tabla 69. DIMENSIONES MINIMAS DE COCINA	289
Tabla 70. DIMENSIONES DE PUERTAS	290
Tabla 71. ESPESOR DE MUROS DIVISORIOS ENTRE VIVIENDAS	291
Tabla 72. NORMAS DE INSTALACIONES ELECTRICAS Y ESPECIALES	293
Tabla 73. CONDICIONES DE LOCALES DE ENSEÑANZA	295
Tabla 74. SERVICIOS SANITARIOS EN UNIDADES EDUCATIVAS	296
Tabla 75. CARACTERISTICAS DE ILUMINACION	298
Tabla 76. DIMENSIONES DE PUERTAS	301



Tabla 77. CANTIDAD DE PUERTAS DE ACUERDO A SALAS DE ESPECTACULOS	316
Tabla 78. CANTIDAD DE PIEZAS SANITARIAS EN PISCINAS	326
Tabla 79. ESPECIFICACIONES DE TRAMPOLINES	327
Tabla 80. RECIRCULACION DEL VOLUMEN DE AGUA	328
Tabla 81. CANTIDAD DE PIEZAS SANITARIAS EN LOCALES INDUSTRIALES.....	333
Tabla 82. NORMAS ESPECIFICAS PARA MECANICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS Y VULCANIZADORAS	334
Tabla 83. DIMENSIONES MINIMAS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO	351
Tabla 84. ANCHOS MINIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO.....	351
Tabla 85. ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS PESADOS.....	351
Tabla 86. ILUMINACION EN ESTACIONAMIENTOS	352
Tabla 87. ESPACIOS POR ZONAS Y DIMENSIONES EN NICHOS, TUMBAS Y FOSA COMUN	356
Tabla 88. AREAS SAN JUAN DE SAMBORONDON	361
Tabla 89. AREAS PROPUESTAS EN EL PLAN PARCIAL DE SAN JUAN DE SAMBORONDON	362
Tabla 90. AREAS LA VICTORIA	364
Tabla 91. AREAS PROPUESTAS PLAN PARCIAL LA VICTORIA	364
Tabla 92. AREAS ZONA INDUSTRIAL CEBADAS	366
Tabla 93. AREAS PROPUESTAS PLAN PARCIAL ZONA INDUSTRIAL CEBADAS.....	366
Tabla 94. PROPUESTA VIAL SAN JUAN DE SAMBORONDON.....	367
Tabla 95. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 1- GUAMOTE	368
Tabla 96. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 2 - GUAMOTE	369
Tabla 97. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 3 - GUAMOTE	370
Tabla 98. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 4 - GUAMOTE	371
Tabla 99. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 5 - GUAMOTE	373
Tabla 100. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 6 - GUAMOTE	374
Tabla 101. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 1- CEBADAS.....	375
Tabla 102. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 2 - CEBADAS.....	376
Tabla 103. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 3 - CEBADAS.....	377
Tabla 104. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 1 - PALMIRA	378
Tabla 105. NORMATIVA PROPUESTA PIT 2 - PALMIRA	379



1. TITULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

1. CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. 1 Definición. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Guamote.

Art. 2 Ámbito. El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el territorio de la jurisdicción del Cantón Guamote.

Art. 3 Objetivos. El PUGS en general procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón Guamote, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y a distribución de usos, equipamientos actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de uso establecidas en el PDOT.

Art. 4 Fines. Son fines de la presente ordenanza:

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 GAD municipal 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.

Art. 5 Componentes. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal contendrán un plan de uso y gestión de suelo- PUGS que incorpora los componentes estructurante y urbanístico: Componente estructurante:

Está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, 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. Componente urbanístico: Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.



Art. 6 Instrumentos del PUGS. Constituyen instrumentos principales del PUGS la presente Ordenanza y los siguientes mapas:

- 1) Mapa CS que corresponde a la Clasificación del Suelo;
- 2) Mapa US que se refiere al Uso de Suelo;
- 3) Mapa OE que determina la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo;
- 4) Mapa AH que identifica los asentamientos de hecho de regularización prioritaria.

1. SECCIÓN PRIMERA: VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN

Art. 7 Vigencia y Revisión. El PUGS estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Art. 8 Procedimiento para las revisiones. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial será el organismo técnico encargado de la revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones. Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de revisión serán enviados a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para su análisis, como insumos para las revisiones. El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el Régimen del Suelo y se pondrá a consideración de la Comisión de planificación y del Concejo Municipal para su aprobación.

Art. 9 Interpretación y aplicación. La Interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad Única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contara con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2. SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES

Art. 10 Definiciones. Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se considerarán los siguientes conceptos:



Actuación Urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planteamiento 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: Conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

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

Ciudad: 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.

CCOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Desarrollo Urbano: 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: Volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al suelo por el GAD municipal.

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: 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: Procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GAD municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios resultantes, los cuales pueden tener varios condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión del suelo.



Hábitat: Entorno en el que la población desarrolla la total 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: Redes, espacios e instalaciones principalmente publicas 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.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

LOTRTA: Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Planeamiento Urbanístico: 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: 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: redes viales y de transporte en todas sus modalidades, redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, 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.

Tratamientos Urbanísticos par Suelo Urbano:

- Conservación: zonas urbanas que poseen un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el finde orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- 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.
- 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, servicio y equipamientos públicos necesarios.
- 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.

- **Renovación:** se aplica a áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja densidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazados 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.
- **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:

- **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.
- **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.
- **Mitigación:** se aplica a aquellas zonas del 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.
- **Promoción Productiva:** se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando a aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- **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.

Unidad Productiva Familiar (UPF): unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria; cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia



rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

Urbanización: conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios públicos.

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.

2. CAPITULO II: PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 11 Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. La Sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

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. El GAD Municipal ejercerá sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

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:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

Art. 12 Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. Para efectos de esta Ley, 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 la ley 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. 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.

Art. 13 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 GAD municipal.

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 el documento emitido por parte del municipio.

3. CAPITULO III: CATEGORIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - COT

Art. 14 objeto. El objeto de las categorías de ordenamiento territorial es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo en áreas identificadas con diversos criterios y en base a la información que se posee de la fase de diagnóstico del PDOT.

A través de las categorías de ordenación se definen los diferentes niveles de uso del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas.

Art. 15 COT como base. Las categorías de ordenamiento territorial definidas constituyen la propuesta básica del modelo territorial o escenario deseado. A partir de ésta se ha definido el PUGS y se definirán otros instrumentos de planificación complementarios, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PDOT. Estos instrumentos complementarios podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas

Art. 16 las Categorías de Ordenamiento Territorial responden a:

Los objetivos estratégicos de desarrollo establecidos en la propuesta de desarrollo. El estado de las zonas establecidas por la vocación del territorio, producto del análisis por variables estratégicas, que permitieron la territorialización de los problemas y potencialidades detectados.



Los objetivos nacionales prioritarios constantes en el Plan Nacional para el Buen Vivir: la reducción de brechas; cambio de la matriz productiva; y, la sustentabilidad patrimonial.

Lineamientos de agenda regulatoria sobre la utilización del territorio y de sus recursos naturales, que orientaran el uso y aprovechamiento del medio físico para la formulación de planes complementarios, programas, proyectos. Determinación de indicadores y fijación de metas de gestión.

Tabla 1. CATEGORIAS DEL SUELO (GENERAL Y ESPECÍFICA)

Suelo	Nivel de Uso		COT General	COT Especifica
Urbano	Consolidado	Asentamientos humanos concentrados	Residencial	En alta densidad
	No consolidado	Asentamientos humanos dispersos	Residencial	En media densidad
	Protección	Estricta	Áreas naturales de conservación	De cauces de agua, ríos, quebradas, lagos lagunas o cualquier otro cuerpo de agua.
				Cuerpos de agua
				Por limitante de pendiente
			Zona de riesgo	Por movimientos en masa
				Por inundaciones
				Por avenidas torrenciales
Rural	Producción	Agrícola	Extensiva agroforestal	Agrosilvícola orgánica tecnificada con fines comerciales
				Agrosilvícola orgánica tecnificada con fines de subsistencia
			Agroforestales huertos familiares	Agrosilvopastoril orgánica tecnificadas fincas integrales
		Ganadera	Extensiva agroforestal	Silvopastoril orgánica tecnificada con fines comerciales



				Silvopastoril orgánica tradicional con fines de subsistencia
			Forestal	Forestación y deforestación
			Aprovechamiento turístico	Turístico
	Aprovechamiento extractivo	Minería	Materiales de construcción	Áridos y pétreos
	Expansión urbana	Asentamientos humanos dispersos	Residencial	De baja densidad
			Industrial	Bajo, mediano y alto impacto de ambiental
		Protección estricta	Áreas naturales de conservación	De cauces de agua, ríos, quebradas, lagos lagunas o cualquier otro cuerpo de agua.
				Cuerpos de agua
				Por limitante de pendiente
			Zona de riesgo	Por movimientos en masa
				Por inundaciones
				Por avenidas torrenciales
	Protección	Estricta	Áreas naturales protegidas	Por el estado
				Por el GAD municipal
			Áreas naturales afectadas	Por proyectos estratégicos
			Áreas naturales de conservación	Bosque de vegetación nativa
				De cauces de agua, ríos, quebradas, lagos lagunas o cualquier otro cuerpo de agua.
				Cuerpos de aguas
			Zona de riesgo	Por movimientos en masa
				Por inundaciones
				Por avenidas torrenciales



		Activa	Uso sustentable	Con fines forestales
				Amortiguamiento
				Con fines educativos ambientales
				Con fines educativos agroecológicos
		Regeneración y mejora	Recuperación	Ambiental

4. CAPITULO IV: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR

Art. 17 definición. La Unidad Productiva Familiar es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio. Esta unidad de medida se aplicará para determinar la extensión de los predios a fraccionarse.

Art. 18 Constitución de la Unidad Productiva Familiar. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente.

La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar. El GAD Municipal tomará en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con la LOTRTA y su reglamento.

Art. 19 Extensión. La extensión de la Unidad Productiva Familiar será fijada por la Autoridad Agraria Nacional, de acuerdo con información catastral, planes de ordenamiento territorial o mapas de zonificación biofísica, mapas de los sistemas productivos e información socio económica, de manera que asegure la obtención de los siguientes beneficios:

- Ingreso familiar. La Unidad Productiva Familiar debe suministrar a la familia ingresos mensuales no inferiores a la suma de dos salarios básicos unificados; y,
- Excedente. Destinado al pago del valor de la tierra e inversiones dirigidas al mejoramiento de los sistemas de producción agraria.



2. TITULO II: PERÍMETRO DEL SUELO URBANO DEL CANTON GUAMOTE DE LAS CABECERAS PARROQUIALES LA MATRIZ, CEBADAS Y PALMIRA.

1. CAPITULO I: AMBITO DE LA APLICACIÓN Y VIGENCIA

Art. 20.- La presente Ordenanza, tiene como objetivo principal, actualizar definir y reglamentar la delimitación del Suelo Urbano del cantón Guamote, de la cabecera cantonal Matriz y las cabeceras parroquiales rurales Cebadas y Palmira, por complementariedad se incluye la definición del territorio urbanizable y no urbanizable (rural).

Art. 21.- Para la aplicación e interpretación de la Ordenanza se tomará en cuenta lo que a continuación se determina y los planos de delimitación correspondientes adjuntos. PLANOS N°1, N° 2, N° 3 y N° 4.

2. CAPITULO II: REVISION Y MODIFICACIONES.

Art. 22.- La presente Ordenanza, normalmente podrá plantearse en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano evaluando previamente la pertinencia, dinámica, política y tendencia del crecimiento urbano del cantón Guamote, sus cabeceras parroquiales y centros poblados.

Art. 23.- Las ordenanzas se ejecutaron luego de los estudios técnicos realizados de la Subdirección de Planificación Territorial, y la Subdirección de Avalúos y Catastros, los mismos que serán canalizados a través de la Dirección de Planificación Territorial, para ser planteada en el seno de Concejo para su aprobación.

3. CAPITULO III: DEFINICIONES

Art. 24.- 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. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. 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 o metropolitanos 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.

4. Área Urbana Marginal. - Se denomina aquel sector del espacio **urbano** que comprende las **zonas** periféricas, ubicadas en el extrarradio **urbano**, y en consecuencia alejadas del casco central de la ciudad. Como tal, su población se encuentra compuesta por personas en situación de pobreza.

5. Área Urbana Residencial Agrícola. - Denominada así aquellos en las cuales la actividad predominante es la agropecuaria y forestal, con incidencia menor de usos residenciales recreacionales y deportivos.

4. CAPITULO IV: DELIMITACION URBANA DE LA CABECERA CANTONAL LA MATRIZ.

El Suelo Urbano de la parroquia Matriz está delimitado de la siguiente manera:

AL NORTE: Partiendo desde el punto P1 de coordenadas 755436,747 E, 9786872,44 N con dirección noreste en la carretera lastrada del sector piedras blancas hacia el punto P2 de coordenadas 755445,637 E, 9786862,91 N; siguiendo la misma dirección continuamos por la carretera lastrada del sector piedras hasta la intersección con la Avenida Panamericana en el punto P3 de coordenadas 755349,111 E, 9786605,72 N; avanzamos al sur por la Avenida Panamericana hasta llegar al puente en el punto P4 de coordenadas 755603,762 E, 9786658,43 N; giramos en dirección este siguiendo el cauce del río Guamote llegamos al punto P5 de coordenadas 755737,756 E, 9786573,33 N; continuamos en la misma dirección hasta llegar al camino de tierra donde está el punto P6 de coordenadas 755930,173 E, 9786511,1 N; seguimos por el camino de tierra hasta el punto P7 de coordenadas 755975,896 E, 9786493,95 N, giramos en dirección sureste y siguiendo la acequia existente hasta llegar a la vía de Santa Ana en el punto P8 de coordenadas 756008,918 E, 9786407,59 N : P9 de coordenadas 756135 E, 9786344,96 N: P10 de coordenadas 756122,89 E,



9786181,08 N : P11 de coordenadas 756152,93 E, 9786096,62 N : P12 de coordenadas 756235,627 E, 9785984,65 N: P13 de coordenadas 756250,233 E, 9785801,76 N : P14 de coordenadas 756292,781 E, 9785710,31 N: P15 de coordenadas 756321,26 E, 9785598,87 N.

AL ESTE: Giramos en el punto P15 en dirección oeste y siguiendo la vía a macas, hasta el punto P16 de coordenadas 755987,326 E, 9785630,93 N: seguimos en misma dirección en la vía a macas y cruzando por predios privados nos conectamos con el P17 de coordenadas 755742,621 E, 9785722,035 N: P18 de coordenadas 755679,172 E, 9785780,876 N: cambiamos de dirección sureste por el camino de tierra hasta el punto P19 de coordenadas 755699,949 E, 9785569,977 N; giramos en sentido oeste y continuamos siguiendo la acequia de hasta el punto P20 de coordenadas 755614,33 E, 9785557,987 N; continuamos la acequia hasta el punto P21 de coordenadas 755538,525 E, 9785513,556N; siguiendo la acequia de hasta el punto P22 de coordenadas 755425,161E, 9785522,263 N; siguiendo la acequia de hasta el punto P23 de coordenadas 755208,613 E, 9785510,197 N; siguiendo la acequia de hasta el punto P23 de coordenadas 755208,613 E, 9785510,197 N; siguiendo la acequia de hasta el punto P24 de coordenadas 755032,707 E, 9785463,2 N; siguiendo la acequia de hasta el punto P25 de coordenadas 754867,596 E, 9785269,517 N ; siguiendo la acequia de agua hasta llegar a la Av. Panamericana en el punto P26 de coordenadas 754959.85 E, 9785493.01 N: continuando en dirección sur seguimos por la Av. Panamericana hasta llegar al sector de la entrada de Andes en el punto P27 de coordenadas 754696,925 E, 9784766,64 N : continuando en dirección sur seguimos por la Av. Panamericana hasta el punto P28 de coordenadas 754701,37 E, 9783909,98 N : continuando en dirección sur seguimos por la Av. Panamericana hasta el punto P29 de coordenadas 754602,304 E, 9783615,95 N: continuando en dirección sur seguimos por la Av. Panamericana hasta el punto P30 de coordenadas 754437,797 E, 9783456,48 N.

AL SUR: Partimos desde el punto P30 de coordenadas 754437,797 E, 9783456,48 N, en sentido noroeste por la antigua Av. Panamericana hasta llegar al punto P31 de coordenadas 754411,157 E, 9783639,448 N, cambiamos de dirección hacia el oeste y llegamos hasta la Plaza de Rastros en el punto P32 de coordenadas 754302,049 E, 9783786,451 N; seguimos en sentido suroeste por el camino de tierra y conectamos con el punto P33 de coordenadas 754228,788 E, 9783765,949 N: continuamos en sentido noroeste por la quebrada hasta el punto P34 de coordenadas 754123,713 E, 9783906,634N: continuamos en sentido noroeste por la quebrada hasta el punto P35 de coordenadas 753988,548 E, 9784002,33 N: cambiamos de sentido sur oeste hasta el punto P36 de coordenadas 753735,869 E, 9783815,178 N: continuamos hasta el punto P37 de coordenadas 753586,24 E, 9784008,406 N: continuamos en el mismo sentido hasta el punto P38 de coordenadas 753448,436 E, 9784101,757 N.

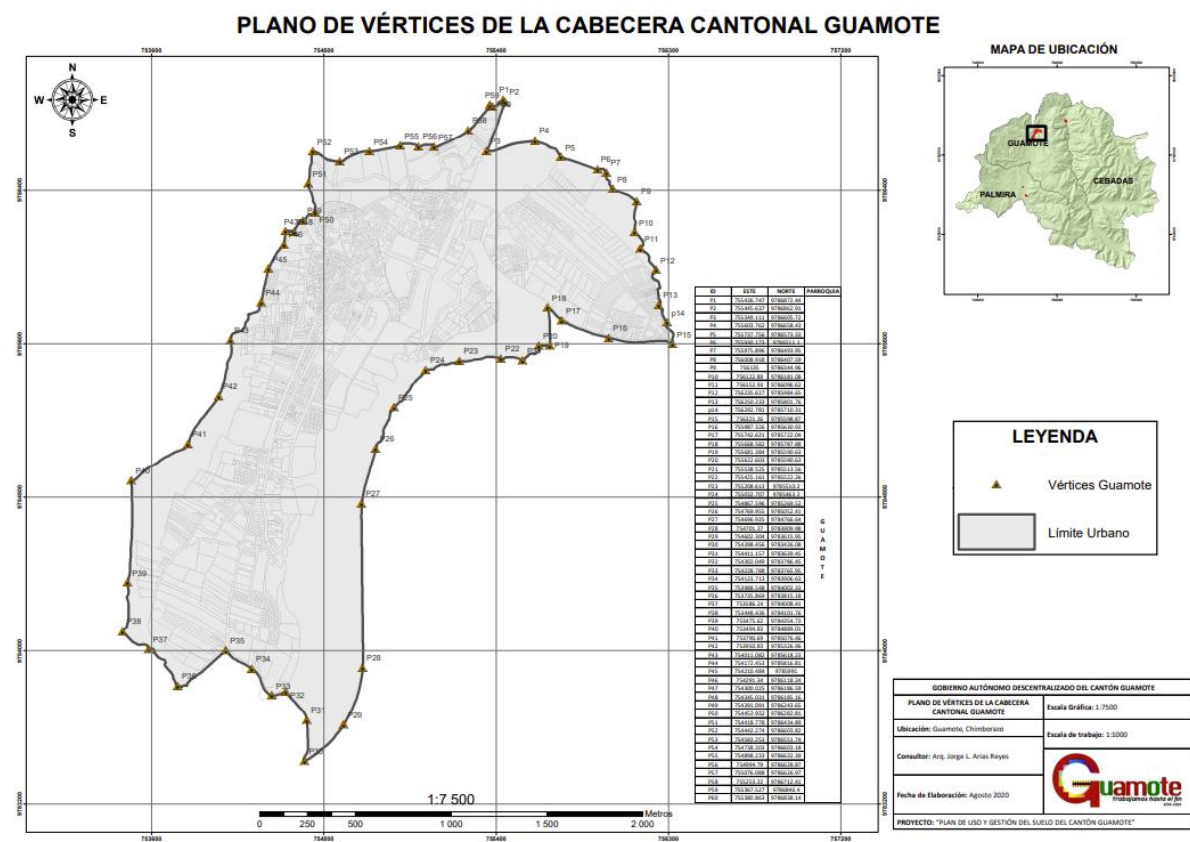
AL OESTE:

Desde el P38 en dirección norte continuamos por la quebrada hasta llegar a la planta de tratamiento de agua potable en el punto P39 de coordenadas 753475,62 E, 9784354,73 N; avanzado en el



mismo sentido seguimos por el camino lastrado hasta llegar a la vía a Chacaza en el punto P40 de coordenadas 753494,83 E, 9784889,01 N; continuamos en sentido noreste por la vía a Chacaza hasta el punto P41 de coordenadas 753790,69 E, 9785076,46 N; avanzando por el mismo sentido continuamos por el canal de agua existente y bordeando linderos privados nos conectamos con el P42 de coordenadas 753950,83 E, 9785326,96 N; giramos en sentido oeste bordeando linderos de predios privados nos conectamos con el P43 de coordenadas 754011,082 E, 9785618,233 N; continuamos en sentido noreste por la vía a Chacaza hasta el punto P50 de coordenadas 754453,932 E, 9786282,811 N; giramos hacia el norte, y bordeando linderos privados nos conectamos con el P52 de coordenadas 75754442,274 E, 9786603,815 N; ; continuamos en sentido bordeando linderos de predios privados hasta el punto P57 de coordenadas 755076,088 E, 9786626,973 N: siguiendo el mismo sentido y cruzando la Av. Panamericana Antigua y bordeando linderos de predios privados llegamos al punto P59 de coordenadas 755367,527 E, 9786846,4 N; siguiendo el canal existente, cruzando predios y el rio Guamote llegamos al punto de origen P1, cerrando de esta manera el polígono de suelo urbano.
La superficie delimitada alcanza un área de 397,2390 Has.

MAPA N° 1: VERTICES DE LA CABECERA CANTONAL GUAMOTE



5. CAPITULO V: DELIMITACION URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL CEBADAS.

El Suelo Urbano de la cabecera parroquial rural está delimitada de la siguiente manera:

LIMITES ESTABLECIDOS:

AL NORTE: Iniciamos desde el punto P35 de coordenadas 762747,97 E, 9789120,07 N, con dirección noroeste siguiendo por la quebrada nos conectamos con el punto P1 de coordenadas 762694,1 E, 9788973,22 N.

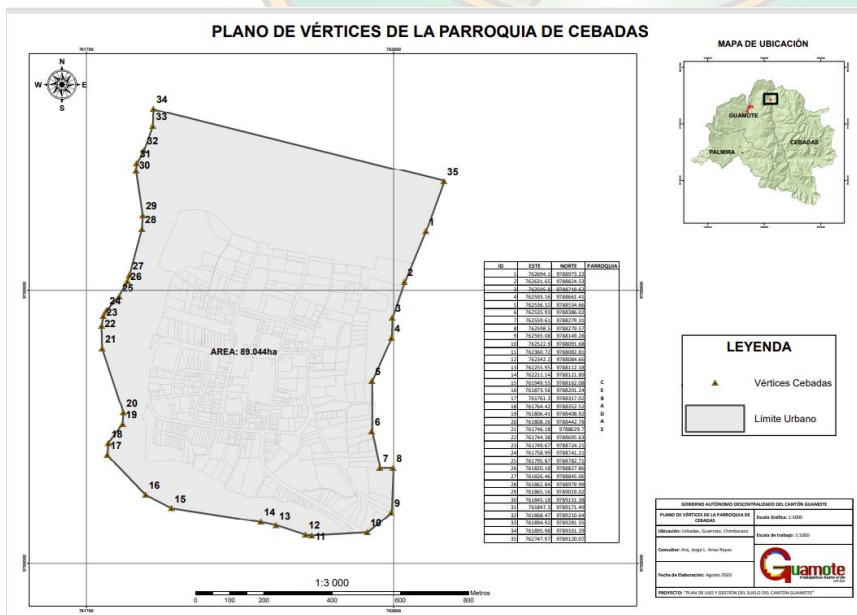
AL ESTE: Desde el punto P1 en dirección sur avanzamos por el camino de tierra hasta el punto P2 de coordenadas 762631,65 E, 9788824,53 N; avanzamos en sentido oeste siguiendo el camino de tierra y conectamos al punto P3 de coordenadas 762595,8E, 9788719,62 N; en dirección sur junto a linderos de predios privados nos conectamos con el punto P4 de coordenadas 762593,16 E, 9788661,41 N; seguimos por la pendiente existente pasando por linderos de predios de varios propietarios llegamos al punto P5 de coordenadas 762536,32 E, 9788534,66 N; tomamos la ruta este llegando al punto P7 de coordenadas 762559,61 E, 9788279,31 N; seguimos por la pendiente existente pasando por linderos de predios de varios propietarios llegamos al punto P8 de coordenadas 10762598,5 E, 9788279,57 N: continuamos hacia el sur llegamos al punto P10 de coordenadas 762522,9 E, 9788091,68 N.

AL SUR: Iniciamos en el P10 y en sentido oeste avanzando por el rio cebadas y conectamos con el punto P17 de coordenadas 761761,3 E, 9788317,02 N.

AL OESTE: Iniciamos en punto P17 en el sentido norte por el Rio Cebadas para conectar con el P34 de coordenadas 761895,98 E, 9789331,29 N cerrando así el polígono de suelo urbano.

La superficie delimitada alcanza un área de 89,0440 Has.

MAPA N° 2: VERTICES DE LA CABECERA DE LA PARROQUIA RURAL CEBADAS



**6. CAPITULO VI: DELIMITACION URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL
RURAL PALMIRA.**

El Suelo Urbano de la cabecera parroquial rural está delimitada de la siguiente manera:

LIMITES ESTABLECIDOS:

AL NORTE: Partiendo desde el punto P28 de coordenadas 751902,84 E, 9770588,15 N; avanzamos hasta el punto P29 de coordenadas 751912,39 E, 9770580,68 N.

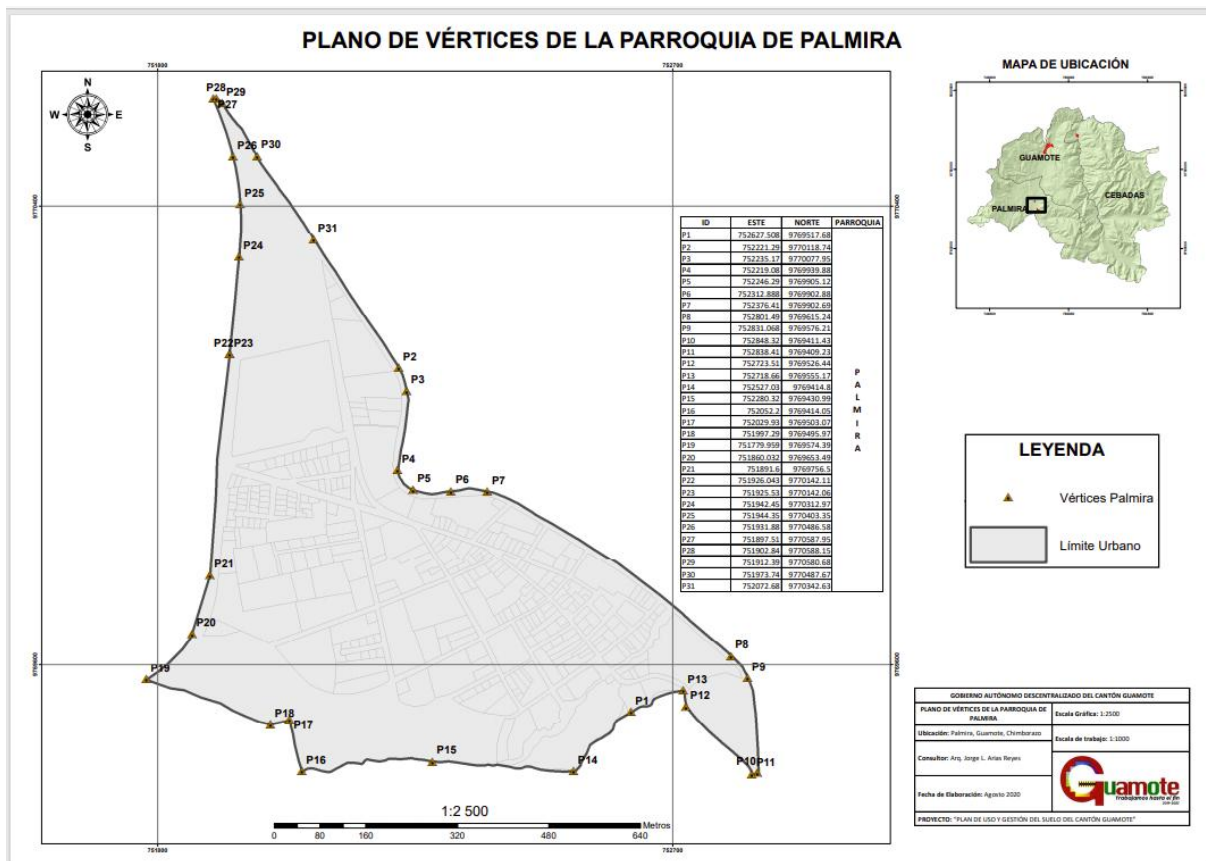
AL ESTE: Desde el punto P29 siguiendo el camino de tierra por la vía atapo hasta el punto P3 de coordenadas 752235,17 E, 9770077,95 43: siguiendo el camino de tierra por la vía atapo hasta el punto P7 de coordenadas 752376,41 E, 9769902,69 N: siguiendo el camino de tierra por la vía atapo hasta el punto P7 de coordenadas 752838,41 E, 9769409,23 N.

AL SUR: Desde el punto P11, avanzamos hacia el noroeste por el camino de tierra nos conectamos con el punto P14 de coordenadas 752527,03 E, 9769555,17 N; seguimos por la quebrada en sentido oeste llegamos al punto P6 de coordenadas 752052,20 E, 9769414,05 N; en sentido noroeste seguimos por linderos de varios propietarios hasta conectar con el punto P14 de coordenadas 751779,96 E, 9769414,8 N; en sentido hasta conectar con el punto P16 de coordenadas 752052,2 E, 9769414,05 N. seguimos en sentido noroeste hasta conectar con el punto P17 de coordenadas 752029,93 E, 9769503,07 N; giramos en sentido oeste llegamos al punto P19 de coordenadas 751779,959 E, 9769574,388 N.

AL OESTE: Desde el P19 en sentido norte seguimos la Av. Panamericana y pasamos al punto P21 de coordenadas 751891,6 E, 9769756,5 N; en sentido norte seguimos la Av. Panamericana y pasamos al punto P25 de coordenadas 751944,35 E, 9770403,35 N: en sentido noroeste seguimos la Av. Panamericana y pasamos al punto P28 de coordenadas 751902,84 E, 9770588,15 N que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

La superficie delimitada alcanza un área de 49,2890 Has.





MAPA N° 3: VERTICES DE LA CABECERA DE LA PARROQUIA RURAL PALMIRA

7. CAPITULO VII: DELIMITACION URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL RURAL PALMIRA DAVALOS.

El Suelo Urbano del centro poblado está delimitado de la siguiente manera:

LIMITES ESTABLECIDOS:

AL NORTE: Partiendo desde el punto P5 de coordenadas 751359,63E, 9772171,912 N, avanzamos siguiendo el camino de tierra hasta el punto P28 de coordenadas 751537,74 E, 9772112,42 N; con dirección sur seguimos el camino de tierra hacia el punto P24 de coordenadas 751514,21 E, 9772027,97 N; continuamos en sentido este por el camino de tierra hacia el punto P23 de coordenadas 751708,293 E, 9771948,474 N; continuamos en sentido sur por el camino de tierra hacia el punto P22 de coordenadas 751620,093E, 9771750,916 N.

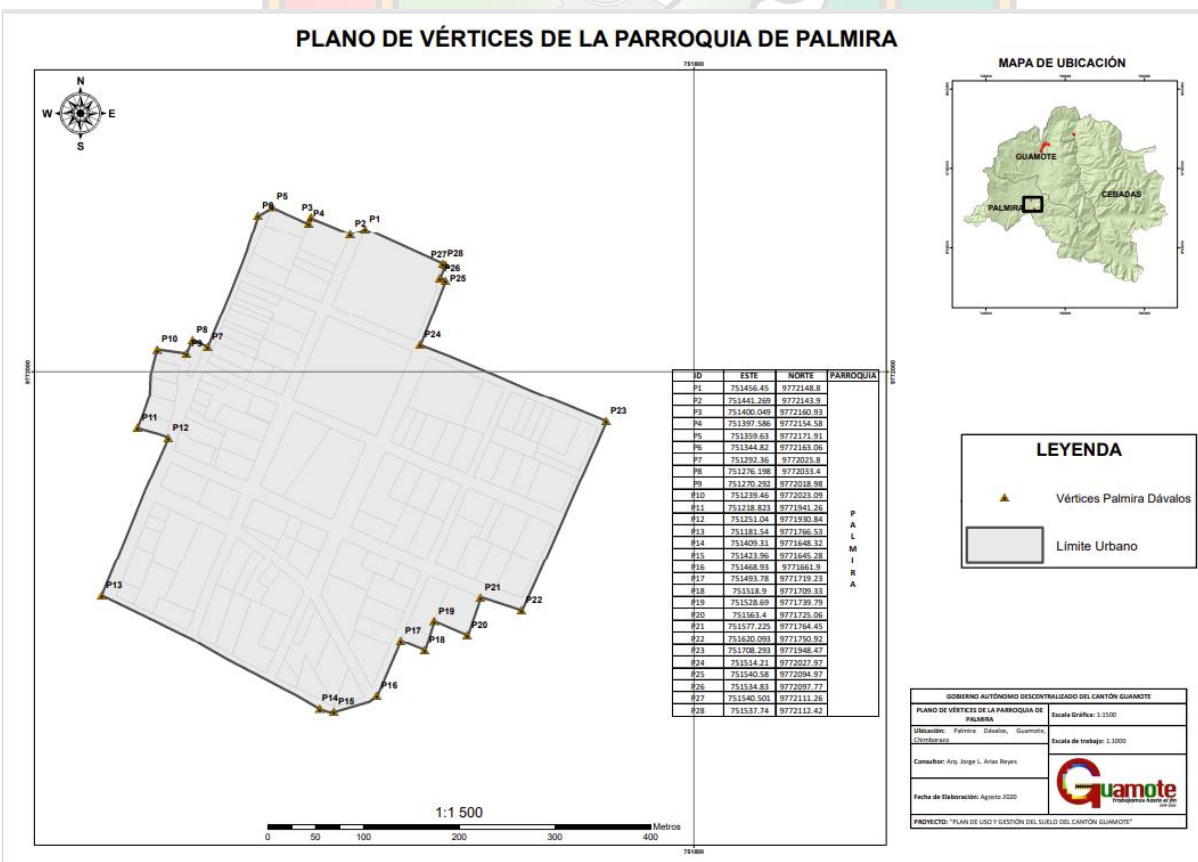


AL ESTE: Desde el punto P23 continuamos en sentido sur por el camino de tierra hacia el punto P22 de coordenadas 751620,093E, 9771750,916 N.

AL SUR: Desde el Punto P22, avanzamos hacia el oeste por el camino de tierra y conectamos con el punto P15 de coordenadas 751423,96 E, 9771645,28 N: avanzamos hacia el oeste por el camino de tierra y conectamos con el punto P13 de coordenadas 751181,54 E, 9771766,526 N.

AL OESTE: Desde el P13 en sentido norte seguimos la línea del tren y pasamos al punto P12 de coordenadas 751251,04 E, 9771930,84 N; avanzamos en sentido oeste bordeando la estación del tren y conectamos con el punto P11 de coordenadas 751218,823 E, 9771941,257 N, de la misma manera en sentido norte pasamos al punto P10 de coordenadas 751239,46 E, 9772023.09 N; continuamos en dirección este y pasamos al punto P7 de coordenadas 751292,36 E, 9772025,8N, para avanzar en sentido norte hacia el P5 que es el inicio del polígono, cerrando así el polígono de suelo urbano.

La superficie delimitada alcanza un área de 16,2930 Has.



MAPA N° 4: VERTICES DE LA CABECERA DE LA PARROQUIA RURAL PALMIRA DAVALOS



3. TITULO III: PLANEAMIENTO DEL USO Y DEL PROVECHAMIENTO DEL SUELO

1. CAPITULO I: SUELO

1. SECCION PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 25.- Suelo. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 26.- Clases de Suelo. En el PUGS, todo el suelo se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Art. 27.- 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. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. 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. Presenta un porcentaje de ocupación superior al 50% del total de predios existentes con densidades mayores a 40hab/has.
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. Presenta un porcentaje de ocupación entre el 50 y 30% del total de predios existentes con densidades mayores a 35 hab/has.
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 municipal 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.

Art. 28 Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, 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 agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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 PUGS, 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 agro productivo 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, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

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.

4. 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.

2. SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 29.- 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, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS y la presente ordenanza.

Art. 30.- Limitación al fraccionamiento. De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Art. 31.- Limitación a la edificabilidad. En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores a 30 grados.

Art. 32.- Fraccionamiento en suelo urbano y rural de expansión urbana. El GAD Municipal, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD Municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante la LOOTUGS y las ordenanzas.

2. CAPITULO II: USOS DEL SUELO

1. SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 33.- definición. - Uso del suelo es el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispongan el PDOT y el PUGS y sus instrumentos complementarios en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del Cantón Guamote.

Art. 34.- Uso general. - Es aquel definido por el PUGS que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.



Art. 35.- 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 PUGS el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

- **Uso principal.** -Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal.
- **Uso restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **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.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ordenanza y la LOOTUGS.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Art. 36.- Clasificación de general de los usos de suelo. El PUGS reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

1. Residencial.
2. Comercial y de Servicios.
3. Industrial.
4. Equipamiento.
5. Aprovechamiento de los Recursos Naturales, (renovables y no renovables)
6. Preservación Patrimonial.
7. Protección.

2. SECCIÓN SEGUNDA: USO RESIDENCIAL

Art. 37.- Residencial. Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas).



Art. 38.- Clasificación del uso residencial. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial:

1. Residencial 1 (R1): son zonas de uso residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
2. Residencial 2 (R2): son zonas de uso residencial de media densidad en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
3. Residencial 3 (R3): son zonas de uso residencial de alta densidad en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, o planes especiales establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, lo cual debe ser aprobado por el Concejo Municipal del Cantón Guamote.
4. Múltiple: corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del POT.

Tabla 2. CLASIFICACION DEL USOS DE SUELO RESIDENCIAL Y MULTIPLE

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIA L	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	R1	Zonas de uso residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
	RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD	R2	Zonas de uso residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial; y, equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	R3	Zonas de uso residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.
MULTIPLE	MULTIPLE	M	Usos diversos de carácter zonal y ciudad, compatibles.



Art. 39.- condiciones de implantación del uso residencial. La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUGS u otros instrumentos de planificación.

1. En zonas de uso principal residencial R1: -Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el equipamiento proyectado; -Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS en estos usos.

2. En zonas de uso principal residencial R2: •Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el equipamiento proyectado; -Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del CUS al uso principal.

3. En zonas de uso principal residencial R3: -Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el desarrollo de sus proyectos.

4. Condiciones de implantación del uso Múltiple:

- Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetaran las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten.
- El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

3. SECCIÓN TERCERA: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art. 40.- Comercial y de servicios. Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas.

Art. 41.- Clasificación del uso comercial y de servicios. Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. Comercio Barrial (C1): Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.



a) Comercios básicos: Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por Comercios básicos: Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico;

b) Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

c) Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 200m².

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

2. Comercial y de servicios sectorial (C2): Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y, está conformado por:

a) Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un amplio sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.

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

c) Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a comercios y almacenes que no superan los 400 m². de área útil.

d) Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser concedida por el Departamento de Justicia, Policía y Vigilancia, condicionada para cada caso, dependiendo de las circunstancias de fechas festivas o costumbres y el impacto que ocasionen a las zonas aledañas.

e) Oficinas administrativas en general (2): De profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generadora de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.



f) Alojamiento temporal (2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios. g) Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracciones de ocio.

Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos, y su funcionamiento es exclusivamente diurno.

3. Comercio zonal (C3): Son actividades que se generan en centros, Subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

a) Centros de diversión: Son usos dedicados a las actividades lúdicas, diversión (bares y discotecas), y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas. Es prohibida su implantación en un radio menor a 200 m., en relación a los equipamientos educativos y de salud.

b) Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales.

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

d) Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos como almacenes, bodegas y ventas mayoristas (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos). No se permiten su uso en las áreas del centro histórico. e) Centros de comercio:

Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m². de área útil.

Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.

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

4. Comercio ciudad (C4): Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben ser condicionados.

Estos usos comprenden:



a) Comercio restringido: Son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo, no incluyen usos complementarios. Este tipo de instalaciones comprenden el club nocturno, moteles, casas de cita, salas de masaje, lenocinios, y prostíbulos.

Deberán tener accesos bien distribuidos, estar alejados mínimo a 100 m de la vía principal, no estar cercanos a equipamientos de concentración masiva en un radio de 100 metros y estar debidamente socializados y coordinados con los habitantes del entorno que lo rodea.

b) Venta de vehículos y maquinaria pesadas: Comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.

c) Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humo y polvo, por lo que son incompatibles con usos residenciales y otros tipos de actividades comerciales.

d) Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su planificación los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

Tabla 3. TIPOLOGIA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

US O	TIPOLOGÍA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIAL C	COMERCIO BASICO	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías y pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristerías, fotocopadoras, alquiler de videos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
	SERVICIOS BÁSICOS	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza,



			zapaterías.
	OFICINAS ADMINISTRATIVAS (1)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales de hasta 120 m²,
	ALOJAMIENTO DOMÉSTICO (1)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
COMERCIO SECTORIAL C	COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de motocicletas y bicicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuesto y accesorios para automóvil (sin taller). venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (SPA), venta de alimentos y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías
	SERVICIOS ESPECIALIZADOS : A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras, agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales de hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, salas de danza y baile académico, consignación de gaseosas, consultorios y clínicas veterinarias, entrega de correspondencia y paquetes.



	SERVICIOS ESPECIALIZADOS : B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas (menos de 250 cilindros de 50 kg), mecánicas livianas, mecánicas semipesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
COMERCIO SECTORIAL C	COMERCIOS DE MENOR ESCALA	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje, (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1.000 m², de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	COMERCIO TEMPORAL	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	OFICINAS ADMINISTRATIVAS (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.
	ALOJAMIENTO (2)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apartoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel albergue (6 a 30 habitaciones)
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos (menos de 6 habitaciones)
	CENTROS DE JUEGO	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de bollar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
COMERCIO ZONAL C	CENTROS DE DIVERSION	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	COMERCIO Y SERVICIOS	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas (hasta 500 cilindros de 50 kg).
	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA	CZ3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.



	LIVIANA		
	ALMACENES Y BODEGAS	CZ4	Bodegas de productos elaborados (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)
	CENTROS DE COMERCIO	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5.000 m ² . de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular; establecimientos de carga y encomiendas.
	ALOJAMIENTO (3)	CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
COMERCIO DE CIUDAD C	COMERCIO RESTRINGIDO	CM1	Moteles, casas de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease)
	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA PESADA	CM2	Áreas de exposición y venta de maquinarias y vehículos, maquinaria pesada.
	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA	CM3	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas (más de 500 cilindros de 50 kg)
	CENTROS COMERCIALES MAYORISTAS	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m ² . de área útil, central de abastos.

Art. 42.- Condiciones generales de implantación del uso comercial de servicios. Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones: Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes; los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe de la Dirección de Obras Públicas.

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

Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables,



se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Art. 43.- Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios.

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1 B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1 A 6 CZ1 B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.
- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el Ministerio de Turismo y que cuenten con la Licencia Anual de Funcionamiento (LAF).
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplan con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza y leyes Ambientales.
- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en la comisaría Municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.



- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza y leyes vigentes de Control del Ambiente, previamente a la autorización por parte del GAD Municipal.
- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1.000 m². de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
 - Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo a sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio; Una distancia de 150 metros a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras;
 - En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
 - A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
 - A 1.000 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;
 - A 1.000 metros de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 metros de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de



aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación de esta Ordenanza;

- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 12 metros de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Dirección de Obras Públicas;
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

4. SECCIÓN CUARTA: USO INDUSTRIAL

Art. 44.- Industrial. Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

1. De impacto bajo (I1): Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

- **Manufacturas:** Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,
- **Establecimientos especializados de servicios:** Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos



que, si los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

2. De impacto medio (I2): Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente ficha Ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental emitido por la Unidad Ambiental.

3. De impacto alto (I3): Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUGS.

4. Industrial de alto riesgo (I4): Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUGS fuera del suelo urbano o de expansión urbana por los riesgos que entraña su propia naturaleza.



Tabla 4. CLASIFICACION DEL SUELO INDUSTRIAL (I)

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
INDUSTRIAL I	BAJO IMPACTO	I1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales; taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (niños o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos afines.
	MEDIANO IMPACTO	I2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho, fabricación de productos de yute y cáñamo, hielo seco.
		I2B	Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres; fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimento para animales; fabricación de medias, colchones; producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos; productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios; muebles y accesorios metálicos; aire acondicionado; productos de caucho, globos, guantes, suelas, calzado y juguetes; artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones, incluyendo proceso en seco), producción de plástico (vajillas, discos, botones); telas y otros productos textiles sin tinturado; fabricación de láminas asfálticas; producción de cal y yeso; cerámicas, objetos de barro, losa y porcelana; losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito; fabricación de vidrio y , productos de vidrio y material refractario; producción de sistemas de encofrados para la construcción; puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales; fabricación de papel. cartón y artículos; fabricación de discos, cintas magnéticas; producción de instrumentos y suministros de cirugía en general y dental, aparatos ortopédicos u



		protésicos; fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4; laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.
INDUSTRIAL I	ALTO IMPACTO	I3 Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, industria metalmeccánica; fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos, fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones; industrias de aluminio, asfalto y productos asfálticos; procesamiento de pétreos, hormigoneras; fabricación de cemento, fósforos; destilación mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas, y no alcohólicas; producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes; fabricación de caucho natural o sintético, fabricación de jabones y detergentes; procesamiento de madera; fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas curtiembre, tinturas; bodegas de chatarra; tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termo eléctricas). Procesamiento de gelatinas; Faenamiento de animales, planteles avícolas, plantas frigoríficas; procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales; ladrilleras.
	ALTO RIESGO	I4 Incineración de residuos; obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Libro VI, anexo 7, Art. 1 y 2 del Texto Unificado de Legislación Secundaria (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácido clorhídrico, , radioactivos, explosivos, solventes, fabricación y recuperación de baterías de automotores.



Art. 45.- Condiciones generales de implantación del uso industrial. Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes de la materia.
- En las industrias calificadas I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores previstos en la zonificación respectiva, estos serán definidos por la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo a informe de la unidad de control ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la unidad de Ambiente del municipio.
- La previsión y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme la Legislación Ambiental local y a las disposiciones de la Unidad de Ambiente del municipio.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizarán conforme la Legislación Ambiental local y a las disposiciones de la Unidad de Ambiente del municipio y demás organismos competentes en la materia.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local y a las disposiciones de la Unidad de Ambiente del municipio y demás organismos competentes en la materia.
- Los establecimientos industriales que requieren para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a la Legislación Ambiental local y demás organismos competentes en la materia.

Art. 46.- Condiciones específicas de implantación para cada tipo de uso industrial:

1. Industrial de bajo impacto (I1). Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones establecidas por la Unidad de Ambiente, con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Guamote, contarán con el Certificado Ambiental, emitido por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.

2. Industrial de mediano impacto (I2). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental aprobado.



- Para el primer grupo (12A), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Guamote, contarán con el Certificado Ambiental, emitido por la Unidad de Ambiente previo a su construcción y funcionamiento.
- Para el segundo grupo (12B), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Guamote, contarán con la Licencia Ambiental emitida por la Unidad de Ambiente previo a su construcción y funcionamiento.

3. Industrial de alto impacto (I3). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado ambiental - obtenida en base a una Auditoria Ambiental - emitido por la Unidad de Ambiente, para industrias que se encuentran funcionando y operando;
- Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Guamote, contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Guamote y demás determinadas por el INEN.
- Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- Observar el retiro establecido por la Unidad Ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

4. Industrial de alto riesgo (I4). Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado Ambiental - obtenida en base a una Auditoria Ambiental - emitido por la Unidad Ambiental.
- Para proyectos o actividades industriales nuevas que se van a asentar en el Cantón Guamote contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Unidad de Ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Guamote y demás determinadas por el INEN.
- Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- Observar el retiro establecido por la Unidad de Ambiente, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.



Art. 47.- Condiciones de implantación de actividades agroindustriales. Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales, observaran un retiro de 10m como aislamiento perimetral.

5. SECCIÓN QUINTA: USO EQUIPAMIENTO

Art. 48.- Equipamiento (E). Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deporte, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas; y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones.

Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Art. 49.- Clasificación del uso equipamiento. En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; y por su naturaleza y radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

1. Servicios Sociales: Relacionados con actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos y se clasifican en:

Educación (E): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;

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

Salud (S): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;

Bienestar social (B): corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;



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

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

2. Servicios Públicos: relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

Seguridad ciudadana (G): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

Servicios de la administración pública (A): son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;

Servicios funerarios (F): son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

Movilidad y transporte (T): es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;

Instalaciones de infraestructura (I): comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas;

Especial (P): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Tabla 5. EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES (ES)

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
EDUCACIÓN	BARRIAL	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
	SECTORIAL	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).
	ZONAL	EEZI	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior.
		EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.



	CIUDAD	EEC	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
CULTURAL	BARRIAL	ECB	Casas comunales.
	SECTORIAL	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorio y cines desde 150 puestos.
	ZONAL	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación, teatros, auditorios y cines desde 150 a 300 puestos, sedes de asociaciones y gremios profesionales.
	CIUDAD	ECC	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cines mayores a 300 puestos.
SALUD	BARRIAL	ESB	Subcentros de salud.
	SECTORIAL	ESS	Clínicas con máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta.
	ZONAL	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
	CIUDAD o REGIÓN	ESC	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud.
BIENESTAR SOCIAL	BARRIAL	EBB	Centro infantiles, casas cuna y guarderías.
	SECTORIAL	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
	ZONAL	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
	CIUDAD	EBC	Centros de protección a menores.
RECREACIÓN Y DEPORTES	BARRIAL	EDB	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería y arborización.
	SECTORIAL	EDS	Parque sectorial, jardinería y arborización, canchas deportivas excepto canchas de fútbol.
	ZONAL	EDZ1	Estadios, canchas de fútbol, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2.500 personas), centros de espectáculos, galleras (hasta 1.000 personas), jardinería y arborización.
		EDZ2	Parque zonal, centros recreativos, y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras.
	CIUDAD	EDC1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre.
		EDC2	Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2.500 personas.
RELIGIOS O	BARRIAL	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
	SECTORIAL	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puesto.
	CIUDAD	ERC	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.



Tabla 6. EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS (EP)

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
SEGURIDAD	BARRIAL	EGB	Unidad e Policía Comunitaria, UPC Unidad de Control del medio ambiente.
	SECTORIAL	EGS	Estación de Bomberos.
	ZONAL	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de detención provisional.
	CIUDAD	EGC	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SECTORIAL	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
	ZONAL	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
	CIUDAD	EAC	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
SERVICIOS FUNERARIOS	SECTORIAL	EFS	Funerarias, venta de ataúdes y salas de velación sin crematoria.
	ZONAL	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas osarios con o sin crematoria y columbarios adscritos al cementerio.
	CIUDAD	EFC	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas crematorias, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
TRANSPORTE	BARRIAL	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
	SECTORIAL	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
	ZONAL	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
		ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
	CIUDAD	ETC	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
INFRAESTRUCTURA	BARRIAL	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
	SECTORIAL	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil, terrestre de radio comunicación.
	ZONAL	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
	CIUDAD	EIC	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.



ESPECIAL	ZONAL	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
	CIUDAD	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Art. 50.- Condiciones de implantación del Uso Equipamiento. Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan.
- Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 1.000 metros de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.

Observaciones generales: La construcción o mejora de infraestructuras deberá observar, además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado, los siguientes requisitos generales:

1. Los emplazamientos y trazados deben considerar las condiciones paisajísticas y ecológicas del territorio cantonal, evitando obstaculizar los cursos de agua (salvo que se trate de embalses o represas debidamente justificadas), deberán evitar la degradación de la vegetación natural con valor ecológico.
2. La construcción de las obras deberá tomar precauciones a fin de evitar o disminuir la afección de la cubierta vegetal y el paisaje; cuando se concluyan las mismas deberán realizarse trabajos de restauración de las áreas alteradas.
3. Se asegurará la accesibilidad universal de las personas al espacio físico, a los sistemas de transporte, a la información y comunicación. También será necesario identificar y eliminar las barreras que dificultan el acceso a edificios y al sistema general de servicios (vías, equipamientos de salud, educación, etc.).

Vías y caminos: en lo referente a vías y caminos, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. En las áreas definidas de conservación debe evitarse la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarios para la gestión del lugar. Para la apertura



de estas nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente.

2. En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.

3. La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.

Telecomunicaciones: en lo referente a telecomunicaciones, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.

2. La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, repetidoras de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afección a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores.

3. Donde exista la infraestructura subterránea, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.

Energía eléctrica: en lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por asentamientos humanos a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el trazado de líneas.

2. La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de bosques y áreas naturales protegidas.

3. Donde exista la infraestructura subterránea, las empresas encargadas del suministro eléctrico, públicas o privadas, deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.



Sistemas de tratamiento de aguas servidas: Se impulsará la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

Manejo de los residuos sólidos: En lo referente al manejo de los residuos sólidos, deberá observarse las siguientes reglas:

1. Todos los botaderos ilegales de cualquier tipo deberán ser clausurados, y los sitios que los albergaban deberán ser restaurados a su estado original.
2. Se prohíbe la quema de residuos sólidos y el depósito fuera de botaderos autorizados y sanitariamente controlados.
3. Todos los asentamientos humanos y viviendas dispersas deberán integrarse al sistema de gestión de residuos, para lo cual el organismo competente deberá facilitar su integración.
4. La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos o de rellenos sanitarios deberá realizarse fuera de áreas cercanas a asentamientos humanos o áreas de alto valor ecológico o paisajístico.
5. Se impulsarán programas que promuevan un manejo integral de los residuos sólidos, superando formulas tradicionales. Los sistemas integrales podrían incorporar:
 - a) Reutilización y reciclaje de materiales,
 - b) La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos,
 - c) La implantación de sistemas de aprovechamiento de gases provenientes de la fermentación de la materia orgánica con impacto sobre el cambio climático, impulsando nuevas formas de energía alternativa.
6. Los depósitos de chatarra deberán contar con los permisos de funcionamiento respectivos de la autoridad competente. Pero en general deberán minimizar y en lo posible evitar la afección al ambiente y al paisaje rural o urbano.

6. SECCIÓN SEXTA: USO APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

Art. 51.- Aprovechamiento de recursos naturales (A 1). Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción



piscícola y la minería, permitiéndose edificaciones residenciales rurales o construcciones se precisan para desarrollar los usos antes descritos.

La reglamentación en zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales preservará el medio ambiente y el bienestar de la comunidad a través de las siguientes acciones:

a) Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.

b) Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo con estudios de incidencia en el paisaje y de impacto ambiental para el racional aprovechamiento de los recursos naturales y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas.

c) Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

Art. 52.- Usos específicos en suelo de aprovechamiento de recursos naturales. Está integrado por los siguientes grupos:

a) Agropecuario (AP): Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor y a la producción avícola y apícola.

b) Agroforestal (AF): puede ser de diferente naturaleza según los elementos integradores que los componen y pueden ser agro silvícola (componente agrícola asociado a componente forestal), silvopastoril (componente pecuario asociado a componente forestal) y agrosilvopastoril (componentes forestal, pecuario y agrícola asociados).

c) Forestal (FR): Las aprovechadas en la explotación silvícola.

d) Piscícola (PS): Dedicadas a la explotación de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas.

e) Actividad extractiva (AE): Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

f) Recreativo (RC): Será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales.



La provisión de los servicios básicos de agua potable y saneamiento para este tipo de proyectos será responsabilidad de los promotores, a través de sistemas de autoabastecimiento y plantas de tratamiento, siempre que cuenten con la aprobación previa del GAD Municipal.

Art. 53.- Uso agropecuario extensivo (AP). Corresponde a tierras desprovistas en su mayor parte de bosques y que presentan limitaciones para el cultivo, por condiciones topográficas, de suelo o inundación. Se incluyeron en éstas, tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero, que no reúnen condiciones para uso agrícola, pero que permiten el uso bajo pastoreo continuado o estacional, sin deterioro de su capacidad productiva.

a) Uso Ganadero Extensivo. Tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero. Puede incluir la siembra de pastos cultivados en áreas seleccionadas, con fines de complementación del pastoreo de pastos nativos en períodos de sequía o períodos críticos del ciclo de producción animal.

b) Recomendaciones. Evitar el pastoreo excesivo y la erosión para mantener el recurso. Limitar el desmonte y la labranza a tierras de mayor potencial a nivel de finca, con fines exclusivos de producción complementaria de forraje, pastos cultivados y otras formas de suplementación del pastoreo.

No arar las vías naturales de drenaje. Promover la conservación y manejo de fauna silvestre. Se puede cultivar otras especies adaptadas a las condiciones de las tierras.

Art. 54.- Uso agroforestal (AF). Corresponde a áreas con condiciones de suelo, clima o topografía que exigen, para mantener su capacidad productiva, el cultivo, el pastoreo y el uso de árboles, en forma simultánea y asociada. Incluye tierras que han perdido su potencial forestal originario por haber sido desforestadas pero que son pasibles de recuperación mediante prácticas de manejo adecuados bajo alguna de las modalidades de uso agrosilvopastoril.

a) Uso agrosilvopastoril. Plantío asociado de especies forestales y/o cultivos perennes industriales, con cultivos anuales y/o pastos para promover la cobertura permanente del suelo y el reciclado de nutrientes.

b) Recomendaciones. En áreas actualmente dedicadas a la agricultura y ganadería, promover la permanente cobertura del suelo con asociaciones de cultivos o cultivos de cobertura evolucionando a sistemas agrosilvopastoril. Incorporar residuos de cosechas y abonos orgánicos. Adoptar prácticas de conservación de suelos y de manejo del agua.

Art. 55.- Uso forestal (FR). Comprende áreas de bosques naturales que reúnen condiciones para el uso forestal, destinado a la producción permanente de maderas y otros productos forestales.



El sector forestal es uno de los sectores de la economía ecuatoriana priorizados por el gobierno para impulsar el cambio de la matriz productiva

a) Uso forestal maderable. Extracción de madera con fines comerciales, de acuerdo a planes de manejo previamente probados. Corresponden a la denominada categoría "producción forestal con fines comerciales".

b) Recomendaciones. Planificar la extracción de madera y la renovación o enriquecimiento del bosque en base a estudios previos de vegetación y suelo. Aplicar sistemas silviculturales adecuados al caso. Proteger las vías de escurrimiento naturales y preservar refugios de fauna. Considerar en la extracción de madera las restricciones establecidas en la Ley y su Reglamentación.

Art. 56.- Actividades Extractivas (AE): Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales metálicos, no metálicos y materiales de construcción. En lo referente a las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada. Únicamente se autorizarán estas actividades en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

Art. 57.- Recreativo (RC). Al ser el turismo una actividad que depende de los recursos naturales, los mismos que representan su razón de ser y parte de su atractivo, es indispensable contemplar los principios de sustentabilidad al momento de implantar actividades turísticas sobre el territorio.

- Es decir; una buena gestión del turismo exige garantizarla sostenibilidad de los recursos de los que depende. Así, el turismo sustentable se presenta como una estrategia de desarrollo económico local, entre sus ventajas tenemos que: Los recursos naturales y culturales se conservan para su uso continuado en el futuro, al tiempo que reportan beneficios.
- El desarrollo turístico se planifica y gestiona de forma que no causa serios problemas ambientales o socioculturales.
- La calidad ambiental mejora y se mantiene.
- Los beneficios del turismo se reparten ampliamente entre toda la sociedad.

Por lo tanto, se propone aprovechar la calidad paisajística y la geomorfología que posee esta zona, fomentando el turismo relacionado a la práctica de diferentes actividades al aire libre o deportes de aventura, como el montañismo, tracking, acampada, ciclismo de montaña,



cabalgatas, caminatas, etc. Cuyo valor radica en un medio físico en su estado natural y con instalaciones construidas muy ligeras y respetuosas con el medio. Para su reserva, se limitará la subdivisión de predios estableciendo superficies mínimas para evitar la pérdida del potencial turístico, pues este tipo de actividades requiere para su desarrollo un espacio relativamente grande. Puntualmente para cada proyecto turístico se exigirán estudios de impacto ambiental previos a su aprobación.

Art. 58.- Usos y actividades relativas a la recreación. Se considerarán los usos y las actividades relacionadas con el esparcimiento y contemplación; así tenemos:

- Senderismo;
- Campamento;
- Pesca deportiva / recreativa: Esta actividad se realizará con la utilización de caña de pescar;
- Turismo comunitario;
- Deportes extremos motorizados y no motorizados que agreden al medio ambiente como son: Motocross, enduro, trial en moto o bicicleta, circulación campo a través con vehículos todo terreno, Cross country en caballo - ruta improvisada, rally, 4x4;
- Deportes de riesgo que no agreden al medio ambiente como son: escalada, rapel, rafting o caya;
- Cabalgata a caballo, solo por senderos existentes; y,
- Bicicleta de montaña y sus especialidades.

Art. 59.- Condiciones de implantación del uso aprovechamiento de recursos naturales. Actividades agrícolas. En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

1. Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y áreas de alto valor ecológico.
2. Se propiciará el sistema agro forestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% al 50% de pendiente.
3. Se emprenderá acciones para el mejoramiento de infraestructuras agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.
4. Se fomentará una producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.



5. Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Actividades pecuarias. - En lo referente a las actividades pecuarias, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones pecuarias y aprovechamiento de los residuos generados por éstas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades deberán contar con un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas.

2. Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque y chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.

3. Las construcciones para el desarrollo de actividades pecuarias se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Piscicultura: En lo referente a piscicultura, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se impulsará la piscicultura en las categorías de ordenación correspondientes, como mecanismo de diversificación productiva para contribuir a la soberanía alimentaria de las comunidades, observando las limitaciones del recurso hídrico y mitigando los impactos ambientales, siempre y cuando no se alteren los ecosistemas sensibles y sean aprobados por autoridad competente, así como, también que exista un tratamiento de aguas previo a la descarga.

2. Se impulsará la investigación sobre la actividad piscícola a fin de que constituya una actividad sostenible.

Aprovechamiento forestal. En lo referente a aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones: Los aprovechamientos forestales deben ajustarse a lo que los organismos competentes dispongan. Se impulsará el uso de sistemas de aprovechamiento integral de los árboles y sus desechos, mediante el uso de tecnologías modernas.

Explotación minera. En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas el aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelos, pudiendo ser estos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción áridos y pétreos.



2. Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.

3. Únicamente se autorizarán las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

Actividades turísticas y recreativas. Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el aprovechamiento eco turístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades, así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.

2. En áreas urbanas y rurales, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas deberá ser autorizada por los organismos competentes.

3. Se deberá impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área rural.

4. En las áreas protegidas las actividades turísticas, así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin deberán acatar lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.

5. En todos los casos deberá garantizarse que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos. En las categorías de ordenación en que fuere pertinente y no se generaren impactos negativos, se apoyarán las iniciativas de proyectos eco-turísticos especiales, en que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

7. SECCIÓN SÉPTIMA: USO PRESERVACION PATRIMONIAL

Art. 60.- Preservación patrimonial (A2). Son las porciones del territorio que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de



conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Art. 61.- Condiciones de implantación del uso preservación patrimonial. En lo referente a la protección del patrimonio cultural tangible e intangible, si se identificaran a futuro áreas con esta categoría de ordenación se deberán observar las siguientes disposiciones:

1. Incluir estas áreas en las "Categorías de Ordenación".
2. Se impulsarán estudios y planes de manejo sobre las áreas de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión.
3. Para las actuaciones en estas áreas se deberá observar las ordenanzas y normativa vigentes, tanto a nivel nacional como local.

8. SECCIÓN OCTAVA: USO PROTECCIÓN

Art. 62.- Protección (A3). Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo.

- a) Bosques y Vegetación Protectora (Aves): El Ecuador cuenta con un Sistema Nacional de Áreas Protegidas que abarca tres subsistemas: el Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador (PANE), áreas protegidas de los gobiernos seccionales, áreas protegidas comunitarias, indígenas y/o afroecuatorianas, y el de áreas protegidas privadas. Sin embargo, aparte de estas figuras de conservación también existen en el país los denominados Bosque Protectores, categoría que pertenece al Patrimonio Forestal del Estado, para su intervención se remitirá al respectivo plan de manejo del Área de Bosque y Vegetación Protectora Parque Nacional SANGAY.
- b) Bosque de vegetación Natural (BV): El Bosque natural es un ecosistema arbóreo, primario o secundario, regenerado por sucesión natural, que se caracteriza por la presencia de árboles de diferentes especies nativas, edades y portes variados, con uno o más estratos. Para fines de las presentes normas, no se considera como bosque nativo a formaciones pioneras, y a aquellas formaciones boscosas cuya área basal, a la altura de 1.30 metros del suelo es inferior al 40 % del área basal de la formación boscosa nativa primaria correspondiente. Constituye un recurso natural de importancia ecológica porque a través de ella se puede conocer gran cantidad de información relacionada con los aspectos ecológicos de la región. En esta subcategoría se reducen al mínimo las actividades antrópicas con el objeto de detener el proceso de deterioro paulatino por explotación y sustitución de la vegetación nativa. Área con el potencial para propiciar la creación y reglamentación de un fondo de servicios ambientales.



c) Preservación del sistema hídrico: está conformado por elementos naturales, cauces de ríos y quebradas y sus márgenes de protección, elementos artificiales o contruidos para su aprovechamiento y uso, reservorios, represas, embalses, canales de riego.

- Margen de protección (MP). Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. A lo largo de los ríos o cualquier curso de agua permanente, considerando el nivel más alto de las aguas en época de creciente, en faja paralela a cada margen con ancho mínimo de:

Tabla 7. FRANJA DE PROTRECCION RIOS Y QUEBRADAS

CUERPO DE AGUA	ANCHO (CAUCE PERMANENTE)	DELIMITACIÓN	ÁREA NATURAL DE PROTECCIÓN (m)
QUEBRADA	HASTA 3 m.	FAJA PARALELA A CADA MARGEN	5
RÍO	DE 3 a 10 m.		10
	DE 10,1, a 30 m.		20
	DE 30,1 a 50 m.		40
	DE 50,1 a 70 m.		60
	DE 70,1 a 90 m.		80
	SUPERIORES A LOS 90,1 m.		100

- Alrededor de los lagos, lagunas, reservorios de agua (naturales o artificiales) y represas, considerando el nivel más alto de las aguas en faja paralela al margen de:

Tabla 8. FRANJAS DE PROTECCION DE CUERPOS DE AGUA

CUERPO DE AGUA	DELIMITACIÓN	ÁREA NATURAL DE PROTECCIÓN (m)
LAGO / LAGUNA	FAJA PARALELA AL MARGEN	80
RESEVORIOS DE AGUA (NATURALES O ARTIFICALES)		30
REPRESAS		100



- Alrededor de fuentes (permanentes o intermitentes) y de los llamados ojos de agua, considerando el nivel más alto de las aguas en un radio mínimo de.

Tabla 9. FRANJA DE PROTECCION DE FUENTES Y OJOS DE AGUA

CUERPO DE AGUA	DELIMITACIÓN	ÁREA NATURAL DE PROTECCIÓN (m)
FUENTES (PERMANENTES O INTERMITENTES / OJOS DE AGUA)	RADIO	30

- Área natural de protección medida desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes al margen de protección se sumara el margen de protección del talud.

- **Cuerpos de agua (CA).** ríos, quebradas, lagos, lagunas etc. Son áreas que se encuentran cubiertas o saturadas de agua por todo o una parte del año pudiendo ser tanto naturales como artificiales.

d) Talud (T). Se considera talud a la Inclinação 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:

- En pendientes comprendidas entre 30 a 45 grados la franja de protección será de 5 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
- En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
- En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.

e) Derecho de vía (DV). Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley Orgánica del Sistema



Nacional de Infraestructura vial del transporte terrestre, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y constan en el cuadro siguiente, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías.

Tabla 10. DERECHOS DE VIAS (DV)

RED VIAL EN RAZÓN DE SU JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA	(A) DERECHO DE LA VIA MEDIDO DESDE EL EJE DE LA VÍA (m)	(B) RETIRO DE CONSTRUCCIÓN MEDIDO A PARTIR DEL DERECHO DE VÍA (m)	(A+B) RETIRO DEL EJE DE LA VÍA AL PARÁMENTO DE FACHADA (m)
RED VIAL ESTATAL	25	25	30
RED VIAL REGIONAL	20	20	25
RED VIAL PROVINCIAL	10	10	15
RED VIAL CANTONAL URBANA	DEPENDE DEL PDOT	DEPENDE DEL PDOT	DEPENDE DEL PDOT

f) Áreas de protección especial (PE). Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos.

Tabla 11. AREAS DE PROTECCION ESPECIAL (PE)

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE PROTECCIÓN (m)
LÍNEA DE ALTA TENSIÓN (138 kv)	DESDE EL EJE 15
LÍNEA DE ALTA TENSIÓN (32 A 461 kv)	DESDE EL EJE 7,5
LÍNEAS DE CONDUCCIÓN, TRANSMISIÓN Y REDES DE AGUA POTABLE EN SERVIDUMBRE DE PASO **	DESDE EL EJE 3



LÍNEAS DE CONDUCCIÓN Y DESCARGA DE ALCANTARILLADO EN SERVIDUMBRE DE PASO**	DESDE EL EJE 3
---	--------------------------

**** LAS FRANJAS DE PROTECCIÓN DEFINITIVAS DEBEN REFERIRSE AL DETALLE QUE CONSTA EN EL PROYECTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADOS.**

g) Zonas de amenaza y riesgo (ZR): son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento.

Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, zonas inundables, deslizamientos, derrumbes. Incluye las áreas de amenaza alta (por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) y las áreas de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo.

Las zonas con condiciones de riesgo y las zonas de amenaza alta, harán parte del suelo de protección hasta tanto se realicen los estudios de riesgo o de amenaza de detalle que definan su masticabilidad o no. Dichos estudios, determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección. Una vez sean redelimitadas dichas zonas, les aplicarán las demás normas generales del polígono en el que se ubiquen.

- Amenaza: Es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o inducido por el hombre que puede ocasionar graves daños a una localidad o territorio. Las amenazas pueden ser naturales, socio naturales y humanas.
- Vulnerabilidad: Es el conjunto de condiciones ambientales, sociales, económicas, políticas y educativas que hacen que una comunidad esté más o menos expuesta a un desastre, sea por las condiciones inseguras existentes o por su capacidad para responder o recuperarse ante tales desastres. El grado de vulnerabilidad de una población expuesta a una amenaza puede ser reducido si es que se diseñan acciones de preparación para las emergencias o si se reducen las condiciones de riesgo existentes mediante las políticas y estrategias de desarrollo local.
- Riesgo: Es la probabilidad de que el desastre suceda como consecuencia de la combinación de las amenazas con las condiciones de vulnerabilidad. $\text{Riesgo} = \text{Amenaza} * \text{Vulnerabilidad}$

Art. 63.- Usos y Actividades relativas a la protección ambiental. Tenemos los siguientes:



- a) **Preservación:** Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún tipo de actuaciones.
- b) **Conservación:** Mantenimiento de las características y situación actual.
- **Conservación estricta:** Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico o cultural, admite pequeñas actuaciones de mejora.
 - **Conservación activa:** Participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible, respetando tasas de renovación, reposición, etc.
- c) **Regeneración y mejora:** Tratamientos capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos. Básicamente consisten en la restauración de la vegetación natural propia del lugar, permitiendo su propia evolución o mediante revegetación dirigida, reforestación y desarrollo de árboles, matorral o pastos, restauración o mejora de la red de drenaje superficial y movimientos ligeros de tierras u otro tipo de actuaciones leves para la consecución de aquellos fines.
- d) **Restauración:** Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.
- e) **Reforestación:** Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos. Sustitución de especies introducidas por especies nativas.
- f) **Restauración de espacios de interés:** Se encuentran las acciones encaminadas a la restauración de áreas arquitectónicas de importancia, sitios arqueológicos, etc.
- g) **Actividades científico-culturales:** Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.

Art. 64.- Condiciones generales de implantación del uso protección

Protección del suelo.

La protección del suelo observará lo siguiente:



1. Se prohíbe la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.
2. En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30% realizar actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.
3. Realizar las prácticas agro productivas que contemplen la conservación de los suelos.
4. Se prohíben las actividades agro productivas que pongan en peligro la estabilidad de los suelos o supongan su eliminación o degradación.
5. Se prohíbe el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/o obras necesarias para el control de la erosión en suelos agrícolas siempre y cuando se cuenten con los permisos respectivos.
6. Toda modificación del uso o aprovechamiento del suelo, debe estar fundamentada en un estudio agro ecológico e interpretación de su capacidad de uso, a excepción de las categorías de conservación y recuperación.
7. Las zonas incorrectamente utilizadas deben restaurarse, regenerarse o recuperarse, a sus condiciones iniciales.
8. En las zonas susceptibles de riesgo a erosión o a deslizamientos se evitarán los cultivos, la alteración de la vegetación arbustiva y leñosa. Se repoblarán con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles.

Protección de los recursos hidrológicos.

Para la protección de los recursos hidrológicos se deberá observar lo siguiente:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.
2. Las obras de infraestructura de beneficio general que involucren represamiento aprovechamiento de agua para generación de energía eléctrica, abastecimiento y suministro de agua a la población, deberán ser planificadas por los organismos correspondientes, y deberán contar con estudios de impacto ambiental, aprobados por los organismos competentes, así como con los correspondientes programas de prevención, corrección y compensación de efectos y



monitoreo de los mismos. Asimismo, deberán contar con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.

3. Toda intervención deberá respetar el mantenimiento del caudal ecológico mínimo. Para ello el organismo público competente determinará dicho caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental.

Humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua.

Para la protección de humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, se deberá observar lo siguiente:

1. Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental, y ser aprobado por la autoridad competente.
2. Se conservará la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agro productivas o de cualquier índole.
3. Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole, permanentes o temporales, así como la extracción de materiales de construcción a excepción de los autorizados por los organismos competentes. También se prohíbe, en estas áreas, el depósito de sólidos, líquidos o sustancias de cualquier tipo que contaminen o afecten las mismas.
4. De manera coordinada, la autoridad competente podrá determinar el uso recreativo público de cursos fluviales y lagunas, en lugares menos frágiles desde el punto de vista ecológico.

Vertidos.

En lo referente a vertidos, deberán observarse las siguientes disposiciones:

1. En las áreas urbanas y rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento natural (depuración verde). Cuando no fuere posible se usará el sistema de pozos sépticos o biodigestores.



2. Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier naturaleza, se deberá exigir el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento deberá ajustarse a los límites establecidos en la normativa ambiental y técnica, de carácter nacional o local, vigente.

Captaciones de agua.

En lo referente a captaciones de agua, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua deberán realizarse de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico y que además afecten a otros aprovechamientos, sobre todo a los sistemas de agua potable de consumo humano.
2. El aprovechamiento del recurso hídrico deberá garantizar el mantenimiento de su caudal ecológico a fin de conservar la vegetación y fauna silvestre.

Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos.

Sin perjuicio de lo determinado por organismos competentes, el uso racional de los recursos hídricos debe satisfacer la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua.

Para ello el organismo competente deberá realizar un plan especial de distribución y aprovechamiento del agua observando lo siguiente:

1. Se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano.
2. Para garantizar el abastecimiento se deberá aprovechar las fuentes de más fácil accesibilidad.
3. Con el objeto de evitar la pérdida y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua potable.

Protección de la biodiversidad.

En lo referente a protección de la biodiversidad, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:



1. Con el fin de facilitar el intercambio genético entre las especies, se prohíbe la fragmentación de los hábitats silvestres, a través de acciones que permitan el mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos, definidos por los cursos de agua (ríos y quebradas).
2. Se regulará y controlará el acceso y el aprovechamiento de la biodiversidad existente en el territorio cantonal, ya que este constituye un patrimonio natural.
3. Realizar estudios de la biodiversidad en el cantón, con el fin de tener un mejor conocimiento de la misma, y, partiendo de esta información, se elaborarán y ejecutarán planes de protección y conservación.
4. Se garantizará el uso y aprovechamiento de la biodiversidad con principios de sostenibilidad acorde a la normativa sectorial concurrente y de los planes de manejo que se disponga para las áreas protegidas.
5. Elaborar y ejecutar planes de protección y recuperación de especies en peligro de extinción, amenaza o vulnerabilidad, así como mecanismos jurídicos y técnicos para controlar e impedir la introducción de especies exóticas en áreas de importancia ecológica.

Protección y gestión de la vegetación silvestre.

En lo referente a protección y gestión de la vegetación silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.
2. Se deberá impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 50% y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.
3. En las áreas definidas de conservación y recuperación se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose por estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.
4. La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, siendo necesario evaluar las repercusiones ecológicas en el medio.



5. Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal deberán ser autorizadas por los organismos locales competentes de control.

Protección de la fauna silvestre.

En lo referente a protección de la fauna silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos, así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.
2. Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.
3. El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna.

Así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado "efecto barrero", procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.

4. Se impulsarán medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen "efecto barrero" sobre el movimiento de la fauna.
5. Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.

Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio.

En lo referente al mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.



2. Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.
3. Se fomentará el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.
4. Se impulsará la restauración de los bosques de ribera de cuerpos de agua que vincula fragmentos vegetales, posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.
5. La evaluación de impactos ambientales de planes y proyectos deberá fomentar los efectos positivos y la minimización de los negativos de los procesos ecológicos como: los ciclos y circulación de la materia orgánica, agua o nutrientes y las interacciones entre organismos como la depredación, la competencia, el mutualismo, el intercambio de individuos o la selección natural.

Protección del paisaje.

En lo referente a la protección del paisaje, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.
2. Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.
3. Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, líneas de alta tensión, repetidores de radio, televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde asentamientos humanos, vías de comunicación y lugares frecuentados por el público.
4. La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.
5. Se deberá mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor deberán



definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.

6. Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales, salvo aquella publicidad autorizada por órgano competente de conformidad con la ley. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.

7. Se impulsará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

Zonas de riesgo.

En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

1. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural.

2. Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en esta normativa. Por tanto, en las áreas con pendientes mayores al 30% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservarse la cobertura vegetal.

9. SECCIÓN NOVENA: COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 65.- Categorías de Usos. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los cuadros anteriores se plantean cuatro categorías de usos:

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 determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ordenanza y la LOOTUGS. El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Art. 66.- de las compatibilidades de usos. La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades. En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos.

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

Tabla 12. COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO	Conservación estricta; Restauración de espacios de interés	Preservación estricta; Restauración; Reforestación; Actividades Científico-Culturales	Conservación Activa; Excursionismo y contemplación; Turismo comunitario restringido	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores



BOSQUE Y VEGETACIÓN PROTECTORA	Preservación estricta; Conservación estricta; Restauración	Reforestación; Sustitución de especies introducidas por especies nativas; Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales		Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores
BOSQUE Y VEGETACIÓN NATURAL	Preservación estricta; Conservación estricta	Mejora ambiental; Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales	Conservación Activa; Excursionismo y contemplación Camping; Turismo comunitario restringido	
APORTE HÍDRICO	Preservación estricta; Conservación estricta	Mejora ambiental; Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales	Conservación activa.	
MARGEN DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA	Preservación estricta; Conservación estricta	Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales; Pesca deportiva/recreativa	Conservación activa; Excursionismo; Camping; Turismo comunitarios restringido; Canoismo o kayak; Explotación de áridos	
TALUD	Mejora ambiental	Preservación estricta; Conservación estricta	Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales	



DERECHO DE VÍA	Mejora ambiental	Preservación estricta; Conservación estricta	Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales	
PROTECCIÓN ESPECIAL	Mejora ambiental	Preservación estricta; Conservación estricta	Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales	
GANADERÍA	Ganadería; Aprovechamiento ganaderos extensivos	Vivienda unifamiliar; Preservación estricta; Conservación; Mejora ambiental; Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales; Excursionismo y contemplación; Camping; Turismo comunitario restringido; Deportes ecuestres; Bicicleta de montaña y sus especialidades; Actividades productivas sostenibles; Prácticas relacionadas con actividades agrícolas; Uso forestal; Huertos familiares; Fincas	Servicios de transporte y comunicación; Turismo y afines; Infraestructura; Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor; Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas; Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal; Construcciones relacionadas con la explotación agrícola; Invernaderos; Construcciones destinadas a la transformación de	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores



		integrales	la materia prima para darle un valor agregado bruto; Construcciones agroalimentarias de primera transformación ligadas directamente a una explotación; Piscicultura; Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono.	
AGROFORESTAL	Ganadería; Uso forestal de protección	Vivienda unifamiliar; Preservación estricta; Conservación; Mejora ambiental; Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales; Excursionismo y contemplación; Camping; Pesca deportiva/recreativa; Turismo comunitario restringido; Deportes de riesgo que no agredan al ambiente (escalada y rapel); Deportes ecuestres; Bicicleta de montaña y sus	Infraestructura; Construcciones relacionadas con la explotación agrícola; Uso forestal productor; Piscicultura	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores


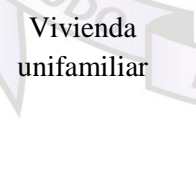


		especialidades; Actividades productivas sostenibles; Prácticas relacionadas con actividades agrícolas; Huertos familiares; Fincas integrales		
FORESTAL	Uso forestal productor	Vivienda unifamiliar; Preservación estricta; Conservación; Mejora ambiental; Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales; Excursionismo y contemplación; Camping; Pesca deportiva/recreativa; Turismo comunitario restringido; Deportes de riesgo que no agredan al ambiente (escalada y rapel); Deportes ecuestres; Bicicleta de montaña y sus especialidades; Actividades productivas sostenibles	Infraestructura; Construcciones relacionadas con la explotación forestal; Piscicultura	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	Extracción de materiales para la construcción	Forestal protector; Forestal productor; Agroforestal; Usos	Comercio y servicio minorista; Vivienda una vez	Todos los usos que no se encuentran



	(arcilla, arena, triturados, piedra); Servicios de apoyo a la actividad minera; Industria relacionada con la elaboración de productos para la construcción	agroindustriales e industriales especialmente los asociados al clúster de la construcción; Parques minero-industriales; Para áreas con coberturas boscosas al interior de estas, se deberá asegurar su mantenimiento y conservación al igual que los retiros a las corrientes de agua; Ecoparques	se garantice la estabilidad del suelo y se cumplan las densidades establecidas; Una vez cese la producción y se implemente el plan de manejo y abandono, estas áreas deberán someterse a un proceso de regeneración y mejora	contemplados en las descripciones de uso anteriores
RECREATIVO	Turismo y afines	Vivienda unifamiliar; Preservación estricta; Conservación; Mejora ambiental; Restauración de espacios de interés; Actividades científico-culturales; Excursionismo y contemplación; Camping; Pesca deportiva/recreativa; Turismo comunitario restringido; Deportes ecuestres; Deportes ecuestres; Bicicleta de montaña y sus especialidades; Actividades productivas	Usos de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con vivienda; Seguridad; Servicios de transporte y comunicación; Alimentación; Infraestructura; Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor; Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas; Usos de	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores



		sostenibles; Prácticas relacionadas con actividades agrícolas; Uso forestal de protección; Fincas integrales	suelo y actividades relativos a equipamiento comunal	
RESIDENCIAL EN BAJA DENSIDAD	 Vivienda unifamiliar	Residencial (R); Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS; Protección ecológica: PE; Patrimonio cultural: H; Comercial y de servicio: CB1, CB1, CB3, CB4	Turismo; Industrial I2; Comercio Zonal; Equipamiento Zonal y Urbano	
RESIDENCIAL EN MEDIA DENSIDAD	 Vivienda unifamiliar	Residencial: R; Industrial I1; Equipamiento: EB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS; Protección Ecológica: PE; Patrimonio Cultural: H; Comercial de Servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8	Turismo; Industrias I2; Comercio Zonal; Equipamiento Zonal y Urbano	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores



<p>RESIDENCIAL EN ALTA DENSIDAD</p>	<p>Vivienda unifamiliar</p>	<p>Residencia: R; Industrial I1; Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAS, ETB, EIB, EIS; Protección Ecológica: PE; Patrimonio Cultural: H; Comercial y de Servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4</p>	<p>Turismo; Industrias I2; Comercio Zonal; Equipamiento Zonal y Urbano</p>	
<p>MULTIPLE</p>	<p>Comercio- Vivienda</p>	<p>Residencia: R; Industrial I1; Equipamiento: EEB, EES, EEZ,EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAS, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS; Protección Ecológica: PE; Patrimonio Cultural: H; Comercial y de Servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2,</p>		



		CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4		
INDUSTRIAL I1	Industrias de Bajo impacto	Residencial (R); Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS; Protección ecológica: PE; Patrimonio cultural: H; Comercial y de servicio: CB1, CB1, CB3, CB4	Turismo; Industrial I2; Comercio Zonal; Equipamiento Zonal y Urbano	
INDUSTRIAL I2	Industrias de Mediano impacto	Industrial I1; Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG; Protección Ecológica: PE; Patrimonio Cultural: H; Agrícola residencial: AR; Comercial de Servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8	Industria de alto impacto; Depósitos de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a 1.000 cilindros; Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo; Fundidoras (excepto las de tipo artesanal)	Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores
INDUSTRIAL I3	Industrias de Alto impacto	Industrial I1, I2; Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM,	Industrias de alto riesgo	



		<p>EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ; Protección Ecológica: PE; Patrimonio Cultural: H; Recursos Naturales Renovables: RNR; Agrícola Residencial: AR; Comercial de Servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8</p>		
INDUSTRIAL 14	Industrias de Alto riesgo	<p>Industrial I3; Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM; Protección Ecológica: PE; Patrimonio Cultural: H; Comercial de Servicios: CM2, CM3, CM5</p>		

3. CAPITULO III OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

1. SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 67.- 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 está determinada mediante la respectiva normativa urbanística que



comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta ordenanza y la LOOTUGS.

Art. 68.- Edificabilidad. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el PUGS.

2. La edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el PUGS será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Art. 69.- Edificabilidad básica. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El GAD Municipal determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en la LOOTUGS y en esta ordenanza.

2. SECCIÓN SEGUNDA: ZONIFICACION

Art. 70.- Asignaciones de Zonificación para Edificación y fraccionamiento del Suelo. Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

Para edificación: Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); el coeficiente de uso del suelo (CUS), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y,

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

Art. 71.- Tipologías de Zonificación para Edificación. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

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



- **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;
- **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales;
- **Continua sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales;

Art. 72.- De las formas de ocupación. La forma de ocupación y edificabilidad del suelo. La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

1. En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
2. En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
3. Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
4. En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones de uso de protección en las cuales se aplicará en las áreas proporcionales a la zonificación de cada lote; y,
5. En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada (A), manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada (B) asignada al sector.

Art. 73.- Codificación para la zonificación.

Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece códigos compuestos por una sigla y numerales, cuyos significados son los siguientes:

- 1) La sigla identifica el uso principal asignado al predio.



- 2) Los numerales expresan el tamaño mínimo de lote (m².) y la altura máxima de la edificación (números de pisos).

Tabla 13. CODIFICACION DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

CÓDIGO	USO PRINCIPAL	LOTE			RETIROS				COS	
		TAMAÑO MINIMO (m ²)	NUMERO DE PISOS	FRENTE	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR	PB (%)	TOTAL (%)
VIS90-1	VIVIENDA INTERES SOCIAL	90,00	1	6	3	0	0	3	72	72
R180-1	VIVIENDA	180,00	1	10	3	0	0	3	65	65
R200-2	VIVIENDA	200,00	2	10	3	3	0	3	50	100
M	MÚLTIPLE	250,00	4	10	3	0	0	3	70	280
C	COMERCIAL	200,00	4	10	0	0	0	3	85	340
CAM	CORREDOR DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES	300,00	6	10	0	0	0	3	85	510
I1	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	1 500,00	2	25	5	3	3	5	85	170
I2	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	2.000,00	2	50	5	3	3	5	75	150
I3	INDUSTRIAL ALTO IMPACTO	15.000,00	2	100	5	3	3	5	60	120
I4	INDUSTRIAL PELIGROSO	25.000,00	2	100	5	3	3	5	50	100
UR	URBANO RURAL	1.000,00	1	20	5	3	3	5	45	90

Art. 74.- Zonificación urbana y rural. Los usos de suelo urbano en Guamote y las cabeceras parroquiales rurales de Cebadas, Palmira y Palmira Dávalos se clasifican en los siguientes grupos con sus correspondientes características:



Tabla 14. RESIDENICAL: VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

CÓDIGO	UNIDAD	VIS90-1C
USO PRINCIPAL		VIVIENDA DE INTERES SOCIAL UNIFAMILIAR/ALTA DENSIDAD
LOTE MINIMO	m².	90
NUMERO DE PISOS	uni.	1
FRENTE MINIMO	m.	6
RETIRO FRONTAL	m.	3
RETIRO LATERAL 1	m.	0
RETIRO LATERAL 2	m.	0
RETIRO POSTERIOR	m.	3
COS PLANTA BAJA	%	72
CUS TOTAL	%	72
OCUPACION		CONTINUA
NOTA		PROGRAMAS INTEGRALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL SECTOR PUBLICO (MIDUVI) Y PRIVADOS PREVIA CALIFICACIÓN

Tabla 15, RESIDENCIAL 1

CÓDIGO	UNIDAD	R180-1C
USO PRINCIPAL		VIVIENDA UNIFAMILIAR/ALTA DENSIDAD
LOTE MINIMO	m².	180
NUMERO DE PISOS	uni.	1
FRENTE MINIMO	m.	10
RETIRO FRONTAL	m.	3
RETIRO LATERAL 1	m.	0
RETIRO LATERAL 2	m.	0
RETIRO POSTERIOR	m.	3
COS PLANTA BAJA	%	65
CUS TOTAL	%	65
OCUPACION		CONTINUA
NOTA		ZONAS EN PROCESO DE CONSOLIDACION



Tabla 16, RESIDENCIAL 2

CÓDIGO	UNIDAD	R200-2P
USO PRINCIPAL		VIVIENDA UNIFAMILIAR/MEDIA DENSIDAD
LOTE MINIMO	m².	200
NUMERO DE PISOS	uni.	2
FRENTE MINIMO	m.	10
RETIRO FRONTAL	m.	3
RETIRO LATERAL 1	m.	3
RETIRO LATERAL 2	m.	0
RETIRO POSTERIOR	m.	3
COS PLANTA BAJA	%	50
CUS TOTAL	%	100
OCUPACION		PAREADA
NOTA		ZONAS EN PROCESO DE CONSOLIDACION

Tabla 17. MULTIPLE

CÓDIGO	UNIDAD	M250-4C
USO PRINCIPAL		VIVIENDA MULTIFAMILIAR/ALTA DENSIDAD
LOTE MINIMO	m².	250
NUMERO DE PISOS	uni.	4
FRENTE MINIMO	m.	10
RETIRO FRONTAL	m.	3
RETIRO LATERAL 1	m.	0
RETIRO LATERAL 2	m.	0
RETIRO POSTERIOR	m.	3
COS PLANTA BAJA	%	70
CUS TOTAL	%	280
OCUPACION		CONTINUA
NOTA		ZONAS CONSOLIDADAS Y EN PROCESO DE CONSOLIDACION, CONJUNTOS HABITACIONALES, EQUIPAMIENTO COMUNAL, COMERCIAL Y RECREATIVO



Tabla 18. COMERCIAL

CÓDIGO	UNIDAD	C200-4D
USO PRINCIPAL		COMERCIAL
LOTE MINIMO	m².	200
NUMERO DE PISOS	uni.	4
FRENTE MINIMO	m.	10
RETIRO FRONTAL	m.	0
RETIRO LATERAL 1	m.	0
RETIRO LATERAL 2	m.	0
RETIRO POSTERIOR	m.	3
COS PLANTA BAJA	%	85
CUS TOTAL	%	340
OCUPACION		CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA
NOTA		ZONAS CONSOLIDADAS Y EN PROCESO DE CONSOLIDACION

Tabla 19. CORREDOR DE ACTIVIDADES MULTIPLES

CÓDIGO	UNIDAD	CAM300-6D
USO PRINCIPAL		CORREDOR DE USO MULTIPLE: COMERCIO, SERVICIOS ZONALES Y URBANOS, VIVENDA.
LOTE MINIMO	m².	300
NUMERO DE PISOS	uni.	6
FRENTE MINIMO	m.	10
RETIRO FRONTAL	m.	0
RETIRO LATERAL 1	m.	0
RETIRO LATERAL 2	m.	0
RETIRO POSTERIOR	m.	3
COS PLANTA BAJA	%	85
CUS TOTAL	%	510
OCUPACION		CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA
NOTA		ZONAS CONSOLIDADAS SOBRE VIAS ARTERIALES



Tabla 20. INDUSTRIAL: BAJO IMPACTO

CÓDIGO	UNIDAD	I11500-2A
USO PRINCIPAL		INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO
LOTE MINIMO	m².	1500
NUMERO DE PISOS	uni.	2
FRENTE MINIMO	m.	25
RETIRO FRONTAL	m.	5
RETIRO LATERAL 1	m.	3
RETIRO LATERAL 2	m.	3
RETIRO POSTERIOR	m.	5
COS PLANTA BAJA	%	85
CUS TOTAL	%	170
OCUPACION		AISLADA
NOTA		ZONAS EN PROCESO DE CONSOLIDACION SOBRE VIAS ARTERIALES, ZONAS EN PROCESOS DE CONSOLIDACION

Tabla 21. INDUSTRIAL: MEDIANO IMPACTO

CÓDIGO	UNIDAD	I22000-2A
USO PRINCIPAL		INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO
LOTE MINIMO	m².	2000
NUMERO DE PISOS	uni.	2
FRENTE MINIMO	m.	50
RETIRO FRONTAL	m.	5
RETIRO LATERAL 1	m.	3
RETIRO LATERAL 2	m.	3
RETIRO POSTERIOR	m.	5
COS PLANTA BAJA	%	75
CUS TOTAL	%	150
OCUPACION		AISLADA
NOTA		ZONAS EN PROCESO DE CONSOLIDACION SOBRE VIAS ARTERIALES, ZONAS EN PROCESOS DE CONSOLIDACION



Tabla 22. INDUSTRIAL: ALTO IMPACTO

CÓDIGO	UNIDAD	I315000-2A
USO PRINCIPAL		INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO
LOTE MINIMO	m².	15000
NUMERO DE PISOS	uni.	2
FRENTE MINIMO	m.	100
RETIRO FRONTAL	m.	5
RETIRO LATERAL 1	m.	3
RETIRO LATERAL 2	m.	3
RETIRO POSTERIOR	m.	5
COS PLANTA BAJA	%	60
CU TOTAL	%	120
OCUPACION		AISLADA
NOTA		ZONAS PERIMETRALES

Tabla 23. INDUSTRIAL: ALTO RIESGO

CÓDIGO	UNIDAD	I425000-2A
USO PRINCIPAL		INDUSTRIAL PELIGROSO
LOTE MINIMO	m².	25.000
NUMERO DE PISOS	uni.	2
FRENTE MINIMO	m.	100
RETIRO FRONTAL	m.	5
RETIRO LATERAL 1	m.	3
RETIRO LATERAL 2	m.	3
RETIRO POSTERIOR	m.	5
COS PLANTA BAJA	%	50
CUS TOTAL	%	100
OCUPACION		AISLADA
NOTA		ZONAS PERIMETRALES FUERA DEL PERIMETRO URBANO



Tabla 24. URBANO RURAL

CÓDIGO	UNIDAD	UR1000-2A
USO PRINCIPAL		URBANO RURAL
LOTE MINIMO	m².	1.000
NUMERO DE PISOS	uni.	2
FRENTE MINIMO	m.	20
RETIRO FRONTAL	m.	5
RETIRO LATERAL 1	m.	3
RETIRO LATERAL 2	m.	3
RETIRO POSTERIOR	m.	5
COS PLANTA BAJA	%	45
CUS TOTAL	%	90
OCUPACION		AISLADA
NOTA		ZONAS PERIMETRALES, EN PROCESO DE FORMACION

Art. 75.- Aplicación de la Zonificación. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicara a los predios en las siguientes condiciones:

- En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman;
- En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectara a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.
- En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;
- En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;



- En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo; en caso de existir un área remanente o traslapada, esta podrá acogerse a la más favorable;
- En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre Línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales;

Art. 76.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable. Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínima de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12m y no puedan desarrollar la tipología aislada (A) o pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

Mantendrán el retiro frontal.

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

Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.

En sectores con tipología pareada sin definición de adosamientos, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial definirá el correspondiente adosamiento.

En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUGS.

Cuando en áreas de suelo urbano y rural de expansión urbana existan lotes que, por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico



del que se trate, para conocimiento de la Comisión de Planificación Territorial previa a la resolución del Concejo.

Art. 77.- Modificación a las zonificaciones. El Consejo, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, podrá conocer y resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal, de ciudad;
- Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones del PUGS; y,
- Cuando mediante alguno de los instrumentos de planificación vigentes se proponga la modificación del uso de suelo, del tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial, definidas en el GAD Municipal.

Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Municipal, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en la base de datos georreferenciado, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Municipal.

3. SECCIÓN TERCERA: ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 78.- Altura de local. En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2,10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2,10 m y máximo de 2,30 m., para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2,30 m.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2,10 m. de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de uso del suelo (CUS).

Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación:



- La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y,
- en el caso de uso comercial con bodegas, la altura de locales podrá superar los 3,80 m.
- En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación.
- Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman.

La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4 m).

Art. 79.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial

- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado en base al sistema WGS84, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.
- En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno.
- En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la unidad de Catastro en base a la topografía original del terreno. Pendiente referencial en terrenos regulares.



En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno.

Pendiente referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo.

Art. 80.- Altura de edificación

- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en el cuadro de zonificación, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.
- En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) 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 definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
- El mezanine se contabilizará como piso.
- En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el PUGS es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos puntos veinte y cinco grados (2,25°), equivalente al 5%, positivo o negativo.

La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial.



En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.

En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales.

En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.

La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical.

Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.

Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1,20 m) en la altura de edificación.

En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado.

En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad. Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical.

Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.



En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior.

El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto.

Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal. Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el CUS.

Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación.

En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera.

Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB).

A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio.

El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera.

La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.



En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a $4,5^\circ$, equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.) medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4,00 m.

La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía.

Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m. si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación.

Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m., se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.

En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.

En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.

En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

Art. 81.- Edificaciones en bloques. En terrenos planos o con pendientes 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.

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 las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas.

En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un



(1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.

4. SECCIÓN CUARTA: RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 82.- Tipos de retiro. Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignada y establecida, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Art. 83.- Retiros frontales. En zonas con usos residenciales R1, R2 y M, en lotes con frentes iguales o menores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular.

Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 m.; garitas de vigilancia de máximo 5 m²., incluida media batería sanitaria, además se podrá ubicar un contenedor para depósito de basura que permita la accesibilidad al servicio de recolección de basura.

En predios esquineros con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

La Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido.

En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

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



En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6 m.) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas.

En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean esquineros, se permitirá el cerramiento frontal hacia la vía de menor jerarquía.

Los predios esquineros con uso múltiple que tienen frente a otras vías locales, podrán tener cerramientos y los retiros frontales se podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente de las vías locales.

En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5 m².) incluido medio baño.

En los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud.

Si existiere un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura.

En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m². de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m).

En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la Municipalidad determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.



En zonas de uso múltiple, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones. Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Art. 84.- Retiros laterales y posteriores. Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4,00 m. medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los Informes de Regulación y las normas vigentes. Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción.

Quienes se acojan a lo señalado en el inciso anterior, podrán acogerse a un incremento del 5% en el CUS.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales (cuadros Normas de Arquitectura y Urbanismo), las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos (2) pisos.

Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno. En predios con zonificación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1,20 m) sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles.

La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.



En predios con tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros (3), siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 m. de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes.

Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardiana hasta un área de 36 m²., siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría.

5. SECCIÓN QUINTA: COEFICIENTES DE OCUPACION

Art. 85.- Definición de Coeficiente de Ocupación y Coeficiente de Uso. Es la relación entre el área construida computable y el área del lote.

El Coeficiente de ocupación (COS) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de uso del suelo (CUS) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote.

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



Art. 86.- áreas computables para el COS y CUS. Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS) y uso (CUS).

Art. 87.- áreas no computables para el COS y CUS. Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6 m²., ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables. No son parte de las áreas Útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

Art. 88.- incremento de coeficientes de ocupación del suelo. Los predios ubicados en suelo urbano cuya superficie integrada o total sea igual o mayor a dos lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 3% en el COS.

El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS incrementado por el número de pisos asignado. Para acogerse a los incrementos, los proyectos respetaran el uso de suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

4. CAPITULO IV: PLANEAMIENTO

1. SECCIÓN PRIMERA: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 89.- Planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurar del plan de uso y gestión de suelo.

Art. 90.- 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. 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, especialmente 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.

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.

Art. 91.- Alcance del plan parcial. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del PUGS estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la LOOTUGS.

Art. 92.- 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 necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley.

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.

Art. 93.- 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 PUGS respectivo.

Art.94.- 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 territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir



de la administración municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Art. 95.- otros instrumentos de planeamiento urbanístico. El GAD Municipal 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.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del PUGS.

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del GAD 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.

Art. 96.- 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.

2. SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Art. 97.- 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.

Art. 98.- Polígonos de intervención territorial. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS, 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.

Art. 99.- 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-económico.

Los tratamientos están definidos en el capítulo 1 de esta ordenanza. La consideración por el PUGS, 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:

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

La instrumentación de los tratamientos definidos en la LOOTUGS y en esta ordenanza para suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento



extractivo será determinada por las regulaciones técnicas que expida el Consejo Técnico sobre la base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda.

El GAD Municipal podrá establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

Art. 100.- Estándares urbanísticos. El GAD Municipal 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.

4. TITULO IV: GESTION DEL SUELO

1. CAPITULO I: GENERALIDADES

Art. 101.- Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en el PUGS 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.

Art. 102.- 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 GAD Municipal 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.

Art. 103.- 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 PUGS y sus instrumentos complementarios.

Art. 104.- 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 el PUGS y los planes complementarios que los desarrollen.

2. CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE GESTION

1. SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS

Art. 105.- 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.

Art. 106.- Unidades de actuación urbanística. son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el PUGS 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.

Art. 107.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:



1. Ceder gratuitamente al GAD Municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el COOTAD. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.

2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.

3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o 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.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él.

La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal reciba la urbanización terminada.

Art. 108.- Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Art. 109.- Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:



1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta Ley.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística. En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Art. 110.- Iniciativa de las unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación. Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito.

Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD Municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alcuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

2. SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Art. 111.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Art. 112.- Reajuste de terrenos. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o



privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Art. 113.- Integración inmobiliaria. La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GAD Municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Art. 114.- Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 115.- Cooperación entre partícipes. Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Art. 116.- 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 PUGS o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.



3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el COOTAD, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

3. SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Art. 117.- Instrumentos para regular el mercado del suelo. Estos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Art. 118.- Derecho de adquisición preferente. Es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal 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. Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza.

El GAD Municipal inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad. Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al GAD Municipal, 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 COOTAD. En este caso el GAD Municipal tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Art. 119.- Efecto de compra sin notificación. La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el párrafo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del GAD 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

Art. 120.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. El GAD Municipal en el PUGS, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD Municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el PUGS o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD Municipal en el registro de la propiedad.

Art. 121.- Declaración de zonas especiales de interés social. El GAD Municipal, en el PUGS o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Art. 122.- 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 GAD Municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo GAD Municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Art. 123.- Afectaciones. Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el PUGS o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad. Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 124.- 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 la municipalidad. El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones. La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere causado. Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Art. 125.- Derecho de superficie. Se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada. En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado. Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por la LOOTUGS y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos



declarados zona especial de desarrollo económico. El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art. 126.- Bancos de suelo. Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. El GAD Municipal podrá constituir un banco de suelo, de acuerdo con su capacidad instalada. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

4. SECCIÓN CUARTA: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Art. 127.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 128.- Concesión onerosa de derechos. El GAD Municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizará la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el GAD Municipal 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, el GAD Municipal determinará 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 PUGS o sus planes



urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el GAD Municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Art. 129.- Pagos. Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD Municipal 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.

5. SECCIÓN QUINTA: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Art. 130.- 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.

Art. 131.- Obligatoriedad del levantamiento de información. El GAD Municipal realizará un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Art. 132.- Declaratoria de regularización prioritaria. El GAD Municipal, en el presente PUGS, ha determinado zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.



Esta declaratoria se la realiza en el componente urbanístico del PUGS. El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que el GAD Municipal no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del PUGS. La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Para tales efectos, el GAD Municipal gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes. Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD Municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GAD Municipal 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.

Art. 133.- Plazo de regularización. El GAD municipal en un plazo de dos años de la vigencia de la LOOTUGS finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, el GAD Municipal deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, 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.

Art. 134.- Intervención del Gobierno Central. 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 COOTAD, 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 GAD Municipal intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Art. 135.- Zonas a declararse de regularización prioritaria en el cantón Guamote: en Guamote existen tres asentamientos irregulares identificados que, de acuerdo al análisis urbano y social, se los define como prioritarios.



1. Barrio San Antonio
2. Barrio San Juan Pro Mejoras
3. Cooperativa Eliecer Llanga Guevara

Art. 136.- Redefinición predial y excedentes. Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes. Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

Art. 137.- Dotación de servicios públicos. La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigencia de la LOOTUGS deberán ser construidos por el GAD Municipal en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD Municipal, precautelando su sostenibilidad financiera."

3. CAPITULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN

Art. 138.- Habilitación del suelo para la edificación. 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.

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.

EL GAD Municipal podrá prescindir de los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con la LOOTUGS sean obligatorios. Pero si lo hace, establecerán mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del PUGS.



Art. 139.- Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. El GAD Municipal determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD Municipal.

La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Art. 140.- 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 PUGS 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 PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal.

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 tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución 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.

Art. 141.- Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, el GAD Municipal deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumpla 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.



Art. 142.- 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 GAD Municipal.

Art. 143.- 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. 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 GAD Municipal 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 del GAD Municipal 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.

Art. 144.- Usos preexistentes y provisionales. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PUGS que sean incompatibles con las determinaciones de este, 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 GAD Municipal 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 vigente. En este caso el órgano legislativo del GAD 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.

Art. 145.- Delegación de informes. El GAD Municipal podrá 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 vigente.

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 ordenanza.

En ningún momento el GAD Municipal podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

4. CAPITULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 146.- 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, afroecuatorianos 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.

Art. 147.- Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social. El GAD Municipal 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.

Art. 148.- Acceso al suelo para vivienda de interés social. El GAD Municipal gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Art. 149.- Producción social del hábitat. La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado. El Gobierno Central y el GAD Municipal, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Art. 150.- Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social. En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

5. TITULO V: REGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Art.151.- Objeto. La presente normativa tiene el propósito de regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, procesos de edificación, usos, formas de ocupación, procesos de habilitación y



establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son competencia exclusiva y privativa del GADM de Guamote.

Art.152.- Suelo. Para efectos de esta normativa, es el soporte físico-material que, siendo parte del territorio de la jurisdicción del Cantón Guamote, da cabida a la implantación de diversos usos y actividades a partir de procesos que lo habilitan para cada propósito específico.

Art.153.- Utilización. El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, Plan de Uso y Gestión del Suelo de Guamote.

Art.154.- Perímetro urbano. El perímetro urbano es la delimitación física del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente por una línea continua que divide el suelo urbano del suelo rural.

Art.155.- Clasificación general del suelo. El suelo del cantón Guamote se clasifica en urbano y rural, cada uno con sus correspondientes categorías. Esta clasificación regirá en toda jurisdicción territorial del cantón, acorde a las disposiciones que contemplen los instrumentos de ordenación o planificación del territorio, expedidos por el Concejo Municipal.

Art.156.- Suelo Urbano. El suelo urbano constituye las áreas del territorio destinadas a usos urbanos y delimitadas por un perímetro, las cuales cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, características que posibilitan su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación y a consolidarse.

Tendrá la condición de Suelo urbano el que cumpla con las siguientes características:

- 1) Tenga un claro predominio de usos residenciales y de actividades relativas a los sectores secundarios y terciarios de la economía, así como a la administración;
- 2) Cuento con suministro de servicios básicos en condiciones suficientes y adecuadas para el abastecimiento de sus habitantes;
- 3) Goce de equipamientos, red vial integrada, infraestructura y servicios públicos; y
- 4) Que no se encuentre en zona de riesgo, faja de protección de ríos, cauces y quebradas o en terrenos con pendientes mayores a 30°.
- 5) Que sea determinado como tal en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, Plan de Uso y Gestión del Suelo de Guamote del Cantón.



- 6) El suelo urbano se categoriza en consolidado, en proceso de consolidación y no consolidado, el que a su vez está compuesto por suelo habilitado y suelo urbanizable.

Art.157.- Suelo de reserva urbana. Es la denominada zona de “cautela”, constituido por la porción del territorio destinada a la expansión urbana futura, que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución de la infraestructura básica en los años posteriores y los estudios de zonificación (ver plano P 41).

Art.158.-Suelo rural de protección ecológico ambiental. Son zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo rural, que, por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o que, por formar parte de las áreas de amenazas naturales y riesgos no mitigables, tienen restringidas o prohibida la posibilidad de construir y urbanizarse.

La Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos (SNGR), establece en informes y mapas mediante decreto como zonas de riesgo y susceptible de movimientos en masa (deslizamiento de taludes) y susceptible de inundaciones, que deberá ser considerado por la normativa para protección ecológica ambiental.

Art.159.-Área urbana de protección ecológico ambiental. Área colindante al perímetro urbano destinado a protección ecológico ambiental de uso verde y forestal según la ley de protección ecológico ambiental vigente.

Art.160.-Suelo susceptible de inundación y deslizamientos. La Secretaria de Gestión de Riesgos (SGR), establece a las riveras y márgenes de ríos, que recorren por el área interna y el perímetro urbano de la ciudad, así como a los cauces y márgenes de ríos, esteros y quebradas presentes en el perímetro urbano como zona susceptible de movimientos en masa (deslizamiento de taludes) y susceptible de inundaciones (anegación, desbordante o intempestiva), que deberá ser considerado por la normativa para protección ecológico-ambiental.

Art.161.- Suelo rural. El suelo rural, es el área constituida por terrenos no aptos para usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Tienen la condición de suelo rural los predios que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

- 1) Los predios sometidos a algún régimen incompatible con su urbanización, conforme a los instrumentos de ordenación o planificación del cantón o las leyes sectoriales pertinentes;
- 2) Los predios que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose como tales a los ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos, forestales, ganaderos, agrícolas u otros que justifiquen la necesidad de



- protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación; y,
- 3) Los predios inadecuados para la urbanización por su condición y naturaleza que les hace proclives a riesgos, conforme a los criterios señalados en este texto o en los instrumentos de ordenamiento o planificación del cantón.

El suelo rural se clasifica en productivo y de protección.

Art.162.- Suelo rural de protección. Es el que tiene una expresa prohibición de ser urbanizado y se halla sujeto a limitaciones de uso debido a que, de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, ríos, esteros y quebradas de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general, la prevención de riesgos naturales y antrópicos, por tener pendientes mayores a treinta grados 30° o se los haya declarado como zona de riesgo.

Art.163.- Suelo rural productivo o de aprovechamiento de recursos naturales. Es el que se halla destinado a actividades productivas de naturaleza agrícola, forestal, pecuaria, piscícola, minera o que combinen tales actividades, que no se encuentren en áreas protegidas y zonas de riesgo.

Art.164.- Derechos del propietario del suelo. Dentro de las facultades legales y constitucionales, el propietario del suelo tiene derecho a:

- 1) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de fraccionar y edificar, conforme a la situación, características objetivas y destino del predio de conformidad a la legislación vigente que le sea aplicable, de modo particular en relación a los usos de suelo posibles y demás limitaciones que sean establecidas por los instrumentos de ordenamiento y planificación del cantón, es decir, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, Plan de Uso y Gestión del Suelo de Guamote, en el cual se determina la forma, el momento y las condiciones y características que se precisan para efectuar un fraccionamiento o una edificación.
- 2) Cuando se trate de predios que pertenezcan al suelo rural, tiene derecho a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, minera o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
- 3) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

Art.165.- Deberes del propietario del suelo. Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de



ordenamiento territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al ambiente, de la naturaleza, (ríos, esteros quebradas) y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

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

Art.166.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

- 1) Fraccionar el suelo y edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación.
- 2) Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de fuertes pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros o quebradas.
- 3) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles.
- 4) Desarrollar procesos de urbanización con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales y zona de protección de cauces naturales (ríos, esteros, quebradas).
- 5) De manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo.) así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección.
- 6) Edificar en los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso.
- 7) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados, mediante cerramientos y en condiciones de mantenimiento general, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.



- 8) A los propietarios de los inmuebles no edificados en proyectos aprobados en el GADM del Cantón Guamote, se gravará un recargo anual del 2x1.000 (dos por mil) sobre el valor catastral, conforme a lo establecido en el COOTAD, art 507.
- 9) Se deberá dar mantenimiento integral de fachadas en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite.

Art.167.- Deberes de los propietarios de suelo rural. Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

- 1) No fraccionarlo contraponiéndose a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esta ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
- 2) Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
- 3) En los centros poblados del área rural, de manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo rural; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo), así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección.
- 4) Vincular los procesos de habilitación de suelo y edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
- 5) Desarrollar exclusivamente proyectos que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables previa autorización municipal.
- 6) Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de altas pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros y quebradas.

Art.168.- Función pública del urbanismo. El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:



- 1) Realizar la tutela integral e integrada para efectivizar los derechos a un ambiente sano, a la ciudad, a servicios públicos oportunos y de calidad y a un hábitat seguro y saludable para lograr el desarrollo urbano sustentable.
- 2) Desarrollar una planificación articulada de los territorios.
- 3) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías y espacios públicos, a las infraestructuras de transporte y servicios urbanos y a su mejor aprovechamiento y uso común.
- 4) Promover el desarrollo urbano sostenible a través de la planificación de los procesos de cambio en el uso del suelo, para garantizar el interés general y la función social y ambiental de la propiedad individual y pública.
- 5) Desarrollar y promover mecanismos para el uso sostenible de los recursos naturales y la conservación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del Cantón.
- 6) Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
- 7) Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos, ante los riesgos naturales o de origen humano.

Art.169.- Función social y ambiental de la propiedad. La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al desarrollo de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la regeneración de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano con enfoque intergeneracional; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos individuales, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y expresados en la presente normativa.

Art.170.- No indemnización por decisiones urbanísticas. Las decisiones que en materia de urbanismo adopte el municipio, que regulen los usos y ocupación del suelo, no confieren derechos de indemnización sino solo en los casos que la ley lo prevé o medie la ordenanza que específicamente disponga lo contrario.

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

1. CAPITULO I: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA

Art.171.- Naturaleza de los planes. Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales y jurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.



Art.172.- Instrumentos. Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizarán en los términos previstos en esta normativa. Adicionalmente se podrán implementar instrumentos que, en concordancia con los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, permitirán la planificación por sectores para un tratamiento integral.

Estos instrumentos son:

- 1) Plan Parcial;
- 2) Plan Especial; y,
- 3) Unidad de Actuación Urbanística.

Art.173.- Plan Parcial. Es un instrumento de planificación intermedio entre la escala macro del Cantón y la ciudad, que se expresan en el PDOT, y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.). Tiene por objeto particularizar las necesidades de actuación en un sector determinado, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

En el Plan Parcial deberán estar claramente desarrolladas herramientas y resultados que permitan conocer la dinámica del sector inmobiliario, los procesos industriales, sociales y políticos que en su momento incidan en la realización del Plan.

Los Planes Parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal y por la Alcaldía, son de obligatorio cumplimiento para la administración municipal y las personas naturales y jurídicas del cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

Art.174.- Contenido del Plan Parcial. Los planes parciales, subordinados al PDOT 2030, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán contemplar los siguientes aspectos:

- 1) Determinación de usos y tipologías de edificación.
- 2) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes.
- 3) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente.
- 4) Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.

Art.175.- Fases y Etapas. Para la implementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado por el Concejo.



Art.176.- Cumplimiento. Las fases y etapas para la implementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio. La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

Art.177.- Plan Especial. Es un instrumento de planificación que se desarrolla para complementar o modificar la planificación general y parcial, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente.

Art.178.-Contenido del Plan Especial. El Plan Especial tiene como contenido:

- 1) Creación o ampliación de reservas de suelo y desarrollo de programas y proyectos integrales de vivienda.
- 2) Desarrollo de los sistemas vial y de infraestructura.
- 3) Protección del medio natural o edificado; prevención de riesgos y mitigación de desastres, ejercicio de la prevención y el control ambiental.
- 4) Desarrollo del ordenamiento, mejoramiento y saneamiento de sectores identificados como urbanos o urbanizables, entendiéndose como tales exclusivamente aquellos que se identifican y delimitan en el presente documento y los planos correspondientes o en ulteriores reformas debidamente aprobadas, para su conversión en suelo urbano.

Art.179.- Procedimiento. La implementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para los Planes Parciales.

Art.180.- Unidad de Actuación Urbana. Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido el Plan.

Art.181.- Contenido de Unidad de Actuación Urbana. Los contenidos de este instrumento son:

- 1) Reajuste, adaptación y racionalización de alineaciones y rasantes de predios, tramos viales u otros elementos, para optimizar el aprovechamiento del espacio.
- 2) Ordenamiento de la edificación para el cumplimiento de las normas urbanísticas que integran los planes de desarrollo y de ordenamiento del cantón.
- 3) Gestión del espacio urbano a partir del análisis de la oferta y la demanda.

Art.182.- Aprobación de los instrumentos de planificación. Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial o de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales en relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que



tuvieren lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo, que lo aprobará mediante ordenanza en dos sesiones.

Art.183.- Mecanismos de Gestión. Son las herramientas que puede adoptar la administración municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el PDOT.

En el cantón Guamote, se definen como mecanismos de gestión los siguientes:

- 1) Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos
- 2) Redesarrollo
- 3) Anuncio de proyecto

Art.184.-Reestructuración urbana- Reajuste de terrenos. La reestructuración urbana, es una herramienta de gestión que facilita una redefinición predial y una nueva configuración física espacial de dos o más predios.

Art.185.-Objetivos de reestructuración urbana. Los objetivos de reestructuración urbana-reajuste de terrenos son:

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

Art.186.- Determinación de reestructuración urbana. Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes criterios, establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

- 1) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno.
- 2) Justa distribución de las cargas y beneficios.
- 3) Características del proceso de urbanización de un área de expansión urbana.

Art.187.- Contenidos mínimos del proyecto. El proyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

- 1) Las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles afectados por el proyecto;
- 2) La normativa urbanística nacional y local vigente; y,
- 3) Los criterios de valoración de los predios resultantes, considerando los usos previstos para aquellos.



Art.188.- Efectos del proyecto. Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

- 1) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración.
- 2) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización.
- 3) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el Registro de la Propiedad de Guamote.

Art.189.- De la afectación de terrenos. Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Art.190.- Del reparto de cargas. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art.191.- Redesarrollo. El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una Unidad de Actuación Urbanística y reparto de cargas y beneficios y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

- 1) La demolición de las construcciones existentes.
- 2) La reordenación del suelo.
- 3) Reconstrucción de toda el área.

Art.192.- De los equipamientos comunitarios en procesos de redesarrollo. En todo proceso de redesarrollo se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% y máximo 25% (Art. 424 COOTAD) de la intervención para equipamientos comunitarios.

Art.193.- Compensación de edificabilidad por áreas de uso público. Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el municipio podrá autorizar un aumento del



coeficiente de ocupación solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art.194.- Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos. Cuando por una eminente intervención del cantón o del estado central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, la Dirección Municipal de Avalúos y Catastros deberá realizar un estudio de los precios y costos del suelo antes de la intervención y aprobarlos mediante ordenanza con el fin de tener estos valores como referentes del precio al momento de una expropiación por utilidad pública.

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

2. CAPITULO II: ZONIFICACION DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

Art.195.- Definición. La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, lo que se expresa en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, en el que se identifican:

- 1) El uso de suelo y su distribución espacial.
- 2) Las dimensiones mínimas de los lotes.
- 3) Las formas de ocupación de los predios.
- 4) Las alturas máximas de edificación.
- 5) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Art.196.- De los Usos. El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Art.197.- Clasificación. Dentro de la jurisdicción cantonal de Guamote, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- 1) Residencial
- 2) Comercial, de servicios o mixtos
- 3) De equipamiento
- 4) De aprovechamiento de los recursos naturales



- 5) De conservación ambiental y patrimonial
- 6) De protección

Art.198.- Residencial. Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- 1) Residencial de baja densidad, hasta 140 hab./Ha.
- 2) Residencial de mediana densidad, de 141 hasta 240 hab./Ha.
- 3) Residencial de alta densidad, superior a 240 hab./Ha.

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

Art.199.- Comercial y servicios. Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

- 1) **Comercio barrial.** - Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.
- 2) **Comercio zonal.** - Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.).
- 3) **Comercio ciudad.** - Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, etc.

Art.200.- Industrial. Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y



delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

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

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

Art.201.- Protección. Son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen a las zonas declaradas de riesgos, de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, cauces y franjas de protección de ríos, quebradas y esteros, así como también franjas de protección de carreteras, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, gasoductos, depósitos de combustibles y envasadoras de gas, e industrias peligrosas y de alto impacto ambiental, de conformidad a la normativa vigente.



Art.202.- Aprovechamiento de recursos naturales. Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, involucrando las edificaciones residenciales o de otra índole que se precisan para desarrollar tales usos.

Art.203.- Conservación ambiental y patrimonial. Son las porciones del territorio que por sus características naturales deben ser conservadas para propiciar el equilibrio ecológico y la calidad ambiental, incluyendo las de bosques primarios, cuencas hídricas, estructuras orográficas y áreas de interés paisajístico, así como también áreas que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Los usos de suelo en las áreas de las comunas que se encuentran dentro de los límites del Cantón Guamote, serán determinados de mutuo acuerdo por el Municipio y las instancias competentes del Gobierno Nacional y las comunidades, sobre la base de los estudios necesarios, planes de desarrollo o planes de vida.

También se considerará dentro de la conservación ambiental ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano o rural.

Art.204.- Equipamiento. Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad.

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



Art.205.- De las compatibilidades de usos. La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

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

Art.206.- Establecimientos de diversión nocturna. Se considera establecimientos de diversión nocturna y comercio restringido con o sin hospedaje a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios y más similares.

Art.207.- De las formas de ocupación. La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el PDOT.

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

Art.208.- Afectación. La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

- 1) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
- 2) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al



fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas.

- 3) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- 4) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor.
- 5) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

3. CAPITULO III: PROCESOS DE HABILITACION DEL SUELO

Art.209.- Definición. La habilitación del suelo es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecuan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo del PDOT y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

- 1) **Urbanización:** Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación en más de diez lotes o solares, en Coop. de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, planes de vivienda, Comité pro mejoras y similares.
- 2) **Subdivisión:** Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación en dos hasta diez lotes, solares o parcelas. Además, las que se generen por sucesión hereditaria o donación legitimaria de un lote a cada beneficiario.

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

Art.210.- Sistema vial. Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y



ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor, previa aprobación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art.211.- Espacios verdes y áreas para equipamiento. Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Esas áreas serán entregadas al GADM de Guamote por una sola vez conforme lo establece el COOTAD, Art. 424 (con la reforma al COOTAD en su art. 32, Registro Oficial de fecha 21 de enero del 2014) y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 25% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.

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

Art.212.- Excepciones. No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

- 1) Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie.
- 2) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente.
- 3) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el GADM de Guamote u otra entidad pública.
- 4) Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% mínimo establecido. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio al GADM de Guamote, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con los comités barriales, parroquiales o su equivalente en el territorio, para su mantenimiento y cuidado.
- 5) En los casos que un área resultante de subdivisiones anteriores, requiera implementar un proyecto urbanístico respetando la zonificación del sector, este proyecto deberá contar entre el 15% y 25% de áreas comunales y de equipamiento establecido en el artículo 424 (reformado) del COOTAD.

De existir en el sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el GADM de Guamote podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y Proyectos, aplicando los procedimientos que determine la Ley.



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

Art.213.- Redes de infraestructura. Las urbanizaciones y subdivisiones deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

Art.214.- Lotes. Los lotes de urbanizaciones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados al sector con una tolerancia del 10% y en una cantidad máximo del 5% del total de los lotes. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente - fondo debe ser máximo 1:3 y su pendiente no podrá ser mayor a 30 grados.

Art.215.- Plazos. Las obras de infraestructura se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico y establecido en la resolución de alcaldía

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

Art.216.- Proyectos en zonas de aprovechamiento de recursos naturales. Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en el territorio rural del Cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agro-industrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales cumplirán las siguientes condiciones:

- 1) Forma de ocupación: aislada
- 2) Retiro frontal: 5 m.
- 3) Retiros laterales y posterior: 5m
- 4) Porcentaje de ocupación del suelo en planta baja 20%
- 5) Porcentaje de ocupación del suelo total: 40%
- 6) Altura de edificación: 6 m (2 pisos)

La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con la aprobación previa de la



Dirección de Obras Públicas. Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo.

4. CAPITULO IV: EDIFICACION

Art.217.- Edificación. Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. En consecuencia, toda edificación debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

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

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

Art.218.- Retiros. En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los frontales, no se permitirá la ocupación ni la construcción de estacionamientos, debiendo tales retiros permanecer ajardinados o pavimentados, salvo excepciones contenidas en esta norma. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50 % de la dimensión del lindero a adosarse.

Art.219.- Cerramientos. Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

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

Art.220.- Volados. Según los riesgos de seguridad y normativa de la EERSA, son elementos contruccionados, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3,00 metros



desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de la EERSA; pueden ser hasta 1,20 m. de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m. En caso que la vía sea menor a 10 m., los volados serán de 0,80 m.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3,00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1,50 m. en planta alta en sectores donde el retiro frontal sea igual a 3,00 m.

Art.221.- Alturas. La altura señalada en el Informe de Regulación Municipal, IRM, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno, de acuerdo a lo establecido en la Normativa de Arquitectura y Urbanismo.

La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3,50 ms y mínimo de 2,85 ms, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones para el proyecto, respetando la altura mínima de entrepiso establecida en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

En terrenos con pendientes de hasta 30 grados, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6 metros. En terrenos con pendientes negativas la altura se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una pendiente superior a 30 grados.

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

En terrenos de pendiente positiva, si la topografía del terreno supera 3,00 metros sobre el nivel de la rasante de la calle, el retiro frontal puede ocuparse para garajes, accesos cubiertos o bodegas hasta un piso de altura sobre la rasante. Las escaleras y rampas de acceso podrán también ocupar los retiros frontal y lateral hasta la altura señalada; a partir de ella, respetarán los retiros. En forma recíproca, se aplicará una norma similar para terrenos con pendiente negativa.



Art.222.- Estacionamientos. Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

Tabla 25. NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS POR USO

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

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

- 1) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.
- 2) Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente - excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad - en una profundidad de 3,00 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3,00 m.) de la línea de fábrica.
- 3) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3 m.)
- 4) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.



- 5) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales con estructuras desmontables, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 40% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,20 metros y máxima de 3,5 metros. En lotes menores a 200 m² y mayores a 120 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos.
- 6) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GADM de Guamote.
La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior 0,60 m.
- 7) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
- 8) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las áreas de estacionamiento en las calles o las aceras para efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Art.223.- Ocupación provisional. Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Art.224.- Requisitos para usos industriales. Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

- 1) Las industrias I3 e I4, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación y Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad.
- 2) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Obras Públicas y más organismos competentes en cada caso.
- 3) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en



el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Obras Públicas y demás legislación y normativa correspondiente.

Art.225.- Cementerios y criptas. Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- 1) Todo cementerio en suelo urbano contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento.
- 2) La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales.
- 3) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área en criptas y bóvedas, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes, previamente calificadas y solicitadas por la Dirección de Desarrollo Local del GADM de Guamote.
- 4) Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art.226.- Ascensores. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios públicos y privados de uso público, de más de una planta; y en edificios privados de uso privado cuya altura sea igual o superior a 4 plantas, considerado desde el nivel de la acera.

Art.227.- Transformadores. Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la EERSA y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art.228.- Construcciones sismo resistentes. Los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

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



Art.229.- Protección contra incendios. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluso de ampliación o remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras. Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.

Art.230.- Taludes. Cuando un lote límite con un talud mayor a 30° la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior. Esta longitud podrá ser menor cuando la pendiente sea menor a 30°, demostrándose la estabilidad con justificativos técnicos y obras de prevención.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

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

Art.231.- Quebradas. La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la Subdirección de Avalúos y Catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

- 1) Si la pendiente es de más de 30 grados e inestable, la franja de protección será de 15 m.
- 2) Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.
- 3) En caso de quebradas o esteros rellenados y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GADM de Guamote, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.



Art.232.- Cuerpos de agua, esteros, ríos, lagunas y embalses. Son áreas de protección las superficies que bordean los cuerpos de agua, sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

- 1) Los lechos de los cuerpos de agua.
- 2) Fajas de 15 metros. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 50 metros.
En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:
 - 3) Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud.
 - 4) Fajas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.
 - 5) Para el caso de cauces de ríos, esteros o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los haya o no rellenos, se respetarán las correspondientes fajas de seguridad considerando el borde superior del talud original del cauce.

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

Art.233.- Rellenos y Escombreras. La recolección, transporte y disposición de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es de responsabilidad de sus productores.

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

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

Art.234.- Aguas subterráneas. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.



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

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

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

Art.235.- Cortes y Nivelaciones. Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para la construcción y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el estudio de estabilización de taludes y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

Art.236.- Zonas de Riesgo. Son los territorios con alta exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio.

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

El COOTAD en su Disposición General en su disposición Décimo Cuarta, artículo 63, (reformada) establece que “por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas”

Las Resoluciones y Alertas emitidos por la SGR al igual que los Avisos, Boletines y Mapas Temáticos de Riesgo son mandatorios, en tal virtud el GAD Municipal en lo referente a Riesgos por Susceptibilidad a Movimientos en Masa y Susceptibilidad a Inundaciones se sujetará y actuará apegado a los documentos cartográficos oficiales generados por la SGR y los utilizará para la identificación de amenazas, la determinación de niveles de riesgo para zonificación territorial y ubicación de asentamientos humanos.



5. CAPITULO V: PERMISOS

Art.237.- Generalidades. El permiso es un acto administrativo del GADM de Guamote que, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

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

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad absoluta recae sobre el profesional que firme el plano, tanto arquitectos como ingenieros, como se contempla en el art. 1937 del Código Civil y en esta Ordenanza, en el capítulo de infracciones y sanciones.

Art.238.- Requisitos para trámites varios. El GADM de Guamote tiene la obligación de revisar y despachar trámites técnicos que se regulan en base a requisitos siguientes:

Requisitos para certificación de linderos

- 1) Correo electrónico, teléfono convencional o celular
- 2) Formulario de solicitudes varias Alcaldía
- 3) Oficio dirigido al Señor Alcalde o Alcaldesa, indicando lo que solicita.
- 4) Copia de escritura debidamente registrada.
- 5) Carta de pago del impuesto predial del año en curso
- 6) Copia de cédula y certificado de votación actualizada
- 7) Certificado de gravámenes original y actualizado.

Requisitos para certificado de perímetro urbano y rural

- 1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía
- 2) Oficio dirigido al Señor Alcalde o Alcaldesa, indicando lo que solicita.
- 3) Copia de la escritura debidamente registrada.
- 4) Carta de pago del impuesto predial del año en curso
- 5) Plano del predio geo referenciado
- 6) Copia de cédula y certificado de votación actualizada.

Requisitos para certificado de afectación al plan regulador

- 1) Correo electrónico, teléfono convencional o celular
- 2) Formulario de afectación
- 3) Oficio dirigido al Señor Alcalde o Alcaldesa, indicando lo que solicita.
- 4) Copia de la escritura debidamente registrada.
- 5) Carta de pago del Impuesto Predial del año en curso



- 6) Croquis de ubicación del predio
- 7) Copia de cédula y certificado de votación actualizada

Requisitos por certificado de Jurisdicción

- 1) Correo electrónico, teléfono convencional o celular
- 2) Formulario de solicitudes varias Alcaldía
- 3) Copia de la escritura debidamente registrada.
- 4) Carta de pago del impuesto predial del año en curso
- 5) Plano del predio con coordenadas geo referenciales
- 6) Copia de cedula y certificado de votación actualizada

Requisitos para el Certificado de Uso y Compatibilidad de Suelo

- 1) Correo electrónico, teléfono convencional o celular
- 2) Formulario de solicitudes varias Alcaldía
- 3) Oficio dirigido al Señor Alcalde o Alcaldesa, indicando lo que solicita
- 4) Carta de pago del impuesto predial del año en curso
- 5) Croquis de la ubicación de predio
- 6) Copia de cedula y certificado de votación actualizada

Art.239.- Clases de Permisos. Los permisos que concede el GADM de Guamote son los siguientes:

- 1) **Permiso para habilitación del suelo.** Es la autorización para ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso en un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan.
- 2) **Permiso para edificar** Los permisos para edificar los concederá la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial bajo las siguientes modalidades:
 - a) **Trabajos varios.** Permiso para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que tengan hasta 40 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales, pero excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural. Este procedimiento se establece en Permisos de Trabajos Varios de esta ordenanza.
 - b) **Edificación.** Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos y permiso de construcción.



- 3) **Permiso de habitabilidad.** Autorización que concede la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de construcción otorgado y previo informe favorable en la inspección final.
- 4) **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.** Permiso que otorga la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Art.240.- Procedimiento Común. Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en el capítulo del régimen del suelo y edificación de la presente Ordenanza.

Art.241.- Informe de Regulación Municipal. El GADM-GUAMOTE, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá el Informe de Regulación Municipal que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, esteros, quebradas y otras), prohibiciones por riesgos naturales y antrópico, las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico).

Art.242.- Emisión del IRM. El Informe de Regulación Municipal se entregará en el término de siete (7) días a pedido del interesado. Tendrá un período de validez y vigencia de dos años a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1) Formulario de IRM (Informe de Regulación Urbana).
- 2) Copia de cédula y certificado de votación.
- 3) Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizado.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial implementará un programa digital, que permita expedir el IRM a través del Internet, en coordinación con el departamento de informática y redes del GADM de Guamote.



URBANIZACION

Art.243.- Procedimiento para el permiso de urbanización. El permiso para urbanizar precisa de los siguientes requisitos:

Informe básico, informe previo de aprobación del anteproyecto, aprobación del proyecto definitivo, informe de avalúos y catastros, informe legal y certificado de intersección otorgado por la Dirección Provincial del Ambiente, de acuerdo a la escala e impacto del proyecto.

Entiéndase por Urbanización: urbanización promovidas por personas naturales y jurídicas, Cooperativa de Vivienda, Lotizaciones, Comité Promejoras, Planes de Vivienda de Interés Social entre otros que tengan las mismas características.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en zonas sin riesgo de sectores consolidados, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales en terrenos estables; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Este informe será dado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previa inspección al sitio. De no cumplir con este inciso se negará el permiso para urbanizar.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta ordenanza.

- 1) Para el otorgamiento del informe básico,** el interesado, presentará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y Proyectos, la siguiente documentación:
 - a)** Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista.
 - b)** Copia de Cédula y certificado de votación
 - c)** Pago del Impuesto predial del año en curso
 - d)** Plano topográfico geo referenciado (UTM WGS84 Z17S) de la forma original (del predio sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos preexistentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y esteros, la ubicación de árboles de cualquier especie con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se encuentre en el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atravesase el predio.
 - e)** Memorias descriptivas de características generales del proyecto, que incluya estudio de impactos ambientales.



- f) Informe de factibilidad de servicios otorgado por la Dirección de Obras Públicas, EERSA, CNT.
- g) Informe de vialidad técnica otorgada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- h) Copia de la escritura del terreno debidamente registradas.
- i) Certificado de gravámenes actualizado.

Nota: El informe básico tendrá validez de un año.

2) El informe de aprobación del anteproyecto, se emitirá previa presentación de la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista.
- b) Copia de Cédula y Papeleta de votación
- c) Pago del Impuesto predial del año en curso
- d) Informe Básico para Urbanizar debidamente despachado.
- e) Copia de escritura notariada y registrada
- f) Plano topográfico geo referenciado (UTM WGS84 Z17S) del predio en escala 1: 1.000, presentado y aprobado en condiciones definidas en la etapa del Informe Básico.
- g) Planos de perfiles de rasantes de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos.
- h) De existir ríos, esteros o quebradas, Informe de la Subdirección de Avalúos y Catastros en relación al área de afectación del borde superior de esos elementos, con la obligación de no dar uso a las franjas de protección.
- i) Cuatro (3) copias del anteproyecto en escala 1:1000, con la delimitación del predio, especificación de colindantes:
 - i. Diseño vial integrado a la red existente y adaptado a la red vial del Plan de Movilidad
 - ii. División de lotes, adosamientos y retiros
 - iii. Equipamiento comunitario y áreas verdes, Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje.
 - iv. Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto.
 - v. Informe de factibilidad de servicios otorgado por la Dirección de Obras Públicas, EERSA, CNT.
 - j) Informe de vialidad técnica otorgada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.



- vi. Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos, en referencia al cuadro siguiente:

Tabla 26. AREAS PARA INFORME DE APROBACION DE ANTEPROYECTOS

CUADRO DE AREAS		
AREA DE TERRENO	m ²	PORCENTAJE
AREA DE AFECTACIONES (Fajas de protección de quebradas, esteros, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión CNEL o similares, área que se reserva el propietario).	m ²	
AREA UTIL (Área total del terreno menos el área de afectaciones).	m ²	100%
AREA COMUNAL	m ²	(del 15 al 25%)
AREA DE VIAS	m ²	%
AREA DE LOTES	m ²	%
NUMERO DE LOTES	#	

Nota: El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art.-244.-Informe de Proyecto Definitivo. Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se presentará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial lo siguiente:

- 1) Solicitud en el formulario existente, firmada por el promotor y arquitecto responsable.
- 2) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad
- 3) Certificado de gravámenes actualizado
- 4) Copia de Cedula y Certificado de votación
- 5) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso
- 6) Informe Básico debidamente Despachado
- 7) Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- 8) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes-comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos.
- 9) Informes originales y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía y movilidad.
- 10) Garantías que se otorgarán para asegurar la ejecución de las obras.
- 11) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.



- 12) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
- 13) Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales, o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la Dirección de Obras Públicas, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario.
- 14) Siete (7) copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, conteniendo:
 - a) Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:5000 con coordenadas georreferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico);
 - b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo a escrituras y levantamiento planimétrico – topográfico.
 - c) Diseño vial integrado al sistema existente, basado en un estudio de tráfico;
 - d) División en lotes producto del diseño urbano, con sus respectivos cuadros de linderos.
En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados;
 - e) Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos.
 - f) Dos (2) cortes mínimo del terreno, para identificar pendientes, esteros, ríos, quebradas.
 - g) Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos, dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes y superficie; previa coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
 - h) Presupuesto y Cronograma de obras por ingenierías y global, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías;
 - i) Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o representantes legales.
 - j) En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.

En proyectos de urbanización que supongan , más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y



las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la Dirección Provincial del Ambiente (MAE), en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano geo referenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Art.-245.- Revocabilidad de las autorizaciones. El GADM de Guamote podrá revocar o modificar autorizaciones para urbanizaciones, previo informe técnico y jurídico, debiendo considerar lo señalado en el Art. 480 del COOTAD.

Art.-246.- Urbanizaciones y Proyectos de vivienda de interés social.

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- 1) Las organizaciones sociales legalmente constituidas y promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, construcciones individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el GADM de Guamote, las califique como tales.
- 2) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, deberán ser previamente calificados por el GADM de Guamote, MIDUVI y el MIES.

El procedimiento está establecido en los artículos relacionados a procesos y permisos de urbanizaciones.

Implantación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelo urbano y urbanizable y que cuenten con certificados de evaluación de riesgos y de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillados, energía eléctrica y telefónica, o presenten soluciones de autoabastecimiento debidamente aprobado por las empresas correspondientes.

Normas de zonificación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollan en las asignaciones de forma de ocupación.

Equipamiento comunal: La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de números de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



Garantía de cumplimiento de obras: Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura, en proyectos de interés social, exclusivamente de Instituciones Públicas, quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.

Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

Para los procesos de aprobación de proyectos de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que son aquellas que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procesos y etapas que garanticen consolidar el proyecto en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- 1) Presentación de formulario varios alcaldía
- 2) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GADM-GUAMOTE, sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social
- 3) Certificado del Registro de la Propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces.
- 4) Certificado de ingresos; y,
- 5) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura y comunales podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al GADM-GUAMOTE y a sus empresas, por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art.-247.- Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

El proceso de urbanización se sujetará las siguientes etapas evolutivas:

- 1) **ETAPA 1.- Implantación**, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura, estabilización y drenaje, y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Dirección de Obras Públicas.
- 2) **ETAPA 2.- Conformación**, en un plazo máximo de seis años incluidos el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habitables.



- 3) **ETAPA 3.- Consolidación**, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad. Esta garantía será aplicable exclusivamente para proyectos de Instituciones Públicas.

Art.-248.- De la Aprobación de la Urbanización. Una vez que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial haya emitido su informe técnico de aprobación del proyecto urbanístico, será remitido a Dirección Jurídica para que se encargue del trámite legal administrativo correspondiente.

La Subdirección de Avalúos y Catastros determinará el costo de las garantías por las obras de infraestructura, las cuales deben ser rendidas previo al despacho del trámite de aprobación de la urbanización, bajo responsabilidad de la Dirección Jurídica.

El fondo de garantía recibido en Dirección Jurídica por parte del urbanizador será remitido a Tesorería General para su control y custodia, adjuntando copia de cédula, certificado de votación, certificado del nombramiento de la persona natural o jurídica que representa el urbanizador y copia certificada del informe técnico que determina el costo de la garantía.

Una vez que la Alcaldía haya aprobado la urbanización, la Secretaría General archivará la documentación y una copia del plano aprobado, y distribuirá las restantes copias a las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Subdirección de Fiscalización, Subdirección de Avalúos y Catastros, Dirección Jurídica, Registrador de la Propiedad.

La resolución administrativa se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita, será la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas e instalaciones públicas y comunales a favor del GAD, las cuales no podrán enajenarse.

El urbanizador entregará una copia certificada de las escrituras inscritas a Dirección Jurídica y una copia certificada a Secretaria General del GADM de Guamote.

Art.-249.- Plazos para establecer Obras de Urbanización. Para el cálculo de tiempos o plazos para ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, se establecerá de mutuo acuerdo con el propietario en base al siguiente cuadro:



Tabla 27. PLAZOS PARA OBRAS DE URBANIZACION

Lotes	Plazo	Prorroga Máxima
11 – 50	2 años	1 año
51 – 200	3 años	1.5 años
201 a mas	4 años	2años

Art.-250.- Cancelación de las garantías de obras. Para la cancelación de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el propietario o representante legal y los representantes legales del GAD, previo informe de la Direcciones de Obras Públicas, en el que se determine la recepción del 100% de las obras de infraestructura y conforme a lo expuesto en esta normativa.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes respectivos por parte de las direcciones correspondientes, siempre y cuando se haya dado cumplimiento al menos al 60% de las obras de infraestructura.

Art.-251.- Fraccionamiento urbano del suelo. Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el Art. 470 del COOTAD (reformado).

Art.-252.- Requisitos para subdivisiones urbanas. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá permisos para subdividir o reestructurar un predio, en base a informes técnicos y legales que se sustentarán en la siguiente documentación:

- 1) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, firmada por los propietario(s) del predio o su representante(s) legal.
- 2) Copias de la cédula y certificado de votación
- 3) Informe de Regulación Municipal.
- 4) Copia notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 5) Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la Dirección de Obras Públicas, EERSA, CNT Chimborazo.
- 6) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso.
- 7) Certificado de gravámenes original y actualizado.
- 8) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 9) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación.



10) Seis juegos originales de planos de subdivisión o reestructuración urbana, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:

- a) Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;
- b) Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional;
- c) Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes).
- d) Cronograma valorado de las obras de infraestructura.
- e) De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, informe previo de la Subdirección de Avalúos y Catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada.
- f) En caso de reestructuración urbana, la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.

Art.-253.- Trámite de subdivisiones urbanas. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico, Dirección Jurídica, se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de 10 días, y de ser el caso redactará la minuta de transferencia de las áreas comunales a favor del GAD Municipal.

Amparada en los informes técnico-jurídico favorables, el/la Alcalde/sa del Cantón, autorizará el fraccionamiento del inmueble, mediante los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Los proyectos de subdivisión mayores a 10 lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y tramites de Urbanización y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la



aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GAD las redes de infraestructura.

Requisitos para solicitar subdivisión urbana.

- 1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía
- 2) Correo electrónico
- 3) Formulario de transferencia de dominio en propiedades particulares
- 4) Oficio dirigido al Señor Alcalde indicando lo que solicita
- 5) Informe de regulación municipal – IRM
- 6) Certificado de gravámenes actualizado
- 7) Certificado de factibilidad del servicio para el predio a subdividirse.
- 8) Copia de carta de pago del impuesto predial del año en curso
- 9) Copia de la escritura pública registrada
- 10) Copia de cédula y certificado de votación actualizada
- 11) Seis copias de planos de subdivisión a escala, de acuerdo a formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión en plano topográfico conteniendo: curvas de nivel, construcciones, franjas de protección para líneas de tensión, esteros, ríos, quebradas, oleoducto, poliducto, alcantarillas y ubicación exacta (firma de responsabilidad de un Arquitecto).
- 12) La numeración de manzanas y lotes deberán empezar al norte y desde el costado derecho
- 13) Incluir un cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes, área total del predio a subdividirse, área útil, área de vías y aceras, áreas de afectación, área de protección, área verde, listado total de lotes (numeración continua por manzanas, frente, fondo y superficie)
- 14) En caso de herencia: Declaración juramentada de los herederos
En caso de fallecimiento: Sentencia de posesión efectiva del bien
En donación de padres a hijos: Solicitud firmada por los involucrados.
En caso de partición judicial: Auto de calificación.

Art.-254.- Procedencia de las subdivisiones. Para el fraccionamiento de inmuebles que tengan como finalidad la enajenación de los lotes de terreno fraccionados, dichos lotes deberán cumplir con las superficies establecidas en la zonificación del sector.

Art.-255.- Casos especiales de subdivisión. Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

- a) En subdivisiones de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 90,00 m² con 6 metros de frente, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas.



- b) En las particiones judiciales y extrajudiciales, realizadas antes de la vigencia del COOTAD (del 19 de octubre del 2010), se fraccionará el predio de acuerdo a las condiciones en las cuales se inscribió en el Registro de la Propiedad, en base al informe técnico y certificación de linderos emitidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- c) En los fraccionamientos que realice el GAD Municipal.

Art.-256.- Garantía. Las subdivisiones de lotes que no cuenten con todas las obras de infraestructura, otorgarán una garantía real y constante o bancaria, igual al 100% del valor de las obras a realizar.

Art.-257.- Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada. Para el cálculo del porcentaje de las áreas verdes y comunales que obligatoriamente debe dejarse a favor del GADM, se entenderá por área útil, la superficie de terreno que se va a transferir, sin considerar el área que se reserva el propietario, así como también los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

De conformidad a lo establecido, el porcentaje para áreas verdes o comunales no será menor al 15%, y máximo el 25% (Art. 424 del COOTAD - reformado).

Art.-258.- Contribución de áreas verdes o comunales por subdivisión. Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 1.000m², el 15% obligatoriamente se lo entregará en terreno para área de equipamiento urbano y se lo computará del área a transferirse.

En caso de sucesivas desmembraciones hasta un máximo de 10 lotes, la ubicación del área de equipamiento urbano deberá ser contigua a las anteriores, conformando un solo cuerpo y conectada por lo menos a una vía pública.

La contribución del 15% de área para equipamiento urbano a favor del GADM se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo al avalúo comercial real, únicamente en los casos en que el área a transferirse sea menor a los 1.000m²; pago que se lo exigirá solamente del área a transferirse mediante subdivisión.

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extra judiciales y de copropietarios de escasos recursos, se podrá solicitar informe a la Subdirección de Gestión Social que determine la condición social y económica de los propietarios para exonerar o disminuir al 7,5% del pago de la contribución de área para equipamiento.



Art.-259.- Fraccionamiento 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 de conformidad con la Ley o que posean una clara vocación agrícola, de conformidad a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.

Art.-260.- Prohibición de urbanizar suelo agrícola. El artículo 466 del COOTAD establece lo siguiente: Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa de la Secretaría Nacional de Tierras.

Art.-261.- Lote mínimo de fraccionamiento rural. El lote mínimo de fraccionamiento en el área rural o agrícola será de 1 Ha., Salvo el caso de donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro; y, particiones judiciales y extrajudiciales el lote mínimo será de 0,50 ha.

Art.-262.-Requisitos para subdivisión rural:

- 1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía.
- 2) Solicitud dirigida al Alcalde, que indique petición detallada.
- 3) Copia de escritura registrada.
- 4) Certificado de gravámenes actualizado con historial.
- 5) Copia de pago de impuesto predial del año en curso.
- 6) Copia de cédula y certificado de votación de los propietarios y beneficiarios de la subdivisión.
- 7) Plano de subdivisión, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características urbanísticas del proyecto, en original y dos copias, con responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero (archivo digital).

Art.-263.- Contribución de áreas comunales o verdes. En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, no entregarán a favor del GADM la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el Art. 424 del COOTAD. Pero deberán pagar el valor de \$50,00 por concepto de servicios administrativos.

EDIFICACIONES

Art.-264.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. Se deberá adjuntar los siguientes documentos:



- 1) Formulario de solicitud Varias Alcaldía.
- 2) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa de consulta del anteproyecto.
- 3) Informe de Regulación Municipal.
- 4) Copia de cédula y certificado de votación
- 5) Pago del impuesto predial del año en curso
- 6) Copia de la escritura, registrada.
- 7) 4 copias de los planos del proyecto arquitectónico.
- 8) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total.
- 9) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentará informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM-GUAMOTE y la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero (ARCH).

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es solo de carácter informativo, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Art.265.- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio. Para obtener el informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, se deberá presentar la siguiente documentación:

- 1) Formulario de solicitud Varias Alcaldía
- 2) Solicitud dirigida al alcalde/alcaldesa
- 3) Informe de Regulación Municipal
- 4) Copia de cédula y certificado de votación
- 5) Pago del impuesto predial del año en curso.
- 6) Plano de ubicación planimétrico y topográfico del predio a escala 1:1000, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros.
- 7) Informe de la Subdirección de Avalúos y Catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos.
- 8) En áreas de suelo urbanizable, no urbanizable o rural, se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25000, con la localización exacta del predio.
- 9) La factibilidad y proyectos para Estaciones de Servicios y Gasolineras se fundamentarán en las Normas de Arquitecturas y Urbanismo.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.



Art.-266.- Aprobación de planos. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario(s) o su representante(s) legales y por el profesional responsable del proyecto.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta ordenanza y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción amparándose en el Código Civil Art. 1937.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Art.-267.- Requisitos para la aprobación de planos para edificación. Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:

- 1) Solicitud en formulario 3 en 1, suscrita por el propietario(s) o su representante(s) y el profesional proyectista.
- 2) Informe de Regulación Municipal.
- 3) Copia de cédula y certificado de votación
- 4) Copia de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 5) Hoja llena de registro solicitada por el INEN
- 6) Certificado de gravámenes original y actualizado
- 7) Tres copias de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala adecuada (1:100 /1: 50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio.
- 8) Para terrenos con pendientes positivas o negativas, levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal.
- 9) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, tres copias adicionales.
- 10) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS Planta baja), área de construcción total (COS Total), áreas por uso proyectado, clave catastral, de estacionamientos, comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.
- 11) Copia del pago del impuesto predial vigente.



Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- a) Construcciones que acojan más de veinticinco personas, de cuatro pisos o más, de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado: Informe del Cuerpo de Bomberos.
- b) Proyectos Industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana: Informe – licencia del Ministerio de Ambiente – MAE.
- c) Proyectos industriales en general: Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el Art. 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo.
- d) Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general: Certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo.
- e) En construcciones que tengan de 4 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350 m² y sean para industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, se deberá presentar:
 - i. Memoria justificativa del proyecto.
 - ii. Informe del Cuerpo de Bomberos.
 - iii. Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-GUAMOTE.
 - iv. Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio.
 - v. Informe favorable de la Dirección de Obras Públicas.
 - vi. Estudio de las facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
 - vii. Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos y usos incompatibles según la legislación.
 - viii. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.
 - ix. Informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Proyectos para terrenos con pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados.



- x. En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan más de 4 pisos de altura o áreas mayores de 400m², se requerirá una copia de los planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico.
- xi. En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan 4 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario.
- xii. En construcciones de 4 pisos o más de altura se requerirá el servicio de ascensor. En todo edificio de instituciones públicas se exigirá servicio de ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS.
- xiii. En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos y proyectos que, por su incidencia ambiental en el ámbito urbano y rural, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la Secretaría Provincial del Ambiente (MAE).
- xiv. Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento establecido para personas naturales y jurídicas.

En los casos de que los planos arquitectónicos y estructurales tengan observaciones o correcciones que realizar, el técnico responsable emitirá su informe y dará a conocer al profesional dicha novedad.

Art.-268.- Retiro de planos. El propietario o proyectista retirará los planos aprobados previa entrega de dos copias digitales de los mismos y archivo, así como de la tasa de aprobación de planos. El informe de aprobación caducará transcurridos cuatro años desde la fecha de su emisión, si no se ha iniciado la construcción. Dicho informe no caducará si la construcción está activa.

Art.-269.- Copias certificadas. La Dirección Municipal de Planificación y Proyectos otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud por parte del propietario del proyecto o persona autorizada y el pago de la tasa de certificación.

Art.-270.- Modificaciones a los planos aprobados.

- 1) Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:
 - a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
 - b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
 - c) Informe de Regulación Municipal.
 - d) Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.



- e) Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
- f) Copia de escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- g) Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos.
- h) En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
- i) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
- j) Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.

Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación.

2) Para la actualización de planos aprobados se requiere lo siguiente:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
- b) Informe de Regulación Municipal actualizado.
- c) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
- d) Informe de aprobación de planos.
- e) Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente.
- f) Copia de la escritura de propiedad del inmueble inscrita en el Registro de la propiedad
- g) Contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto, entre el propietario(s) y un profesional de la construcción, arquitecto, ingeniero o empresa constructora. El cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción.

La obra será ejecutada bajo la supervisión de un profesional de la construcción, en fiel cumplimiento a los planos aprobados y la responsabilidad es para el propietario y el profesional de la construcción ante cualquier eventualidad.

Art.-271.- Requisitos para el permiso de construcción. Para obtener el permiso de construcción de edificaciones, que tendrá una vigencia máxima de dos (2) años, se presentará lo siguiente:

- 1) Solicitud en formulario 3 en 1 suscrita por el propietario o su representante y el profesional responsable.
- 2) Informe de aprobación de planos arquitectónicos y copias de planos arquitectónicos aprobados.
- 3) Comprobante de depósito del fondo de garantía.
- 4) Comprobante de pago por instalación de los servicios (en la zona urbana).
- 5) Dos (2) copias de los planos estructurales.
- 6) Certificado patronal del propietario o constructor de encontrarse al día con las obligaciones del IESS.



- 7) Las edificaciones de tres pisos o más de altura, (9,00m), deberán adjuntar:
- a) Memoria de cálculo estructural, estudio de suelo, diseño de la estructura y recomendaciones
 - b) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso.
 - c) Copia del plano de instalaciones eléctricas elaborado y firmado por un ingeniero eléctrico.
 - d) Copia del plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado y firmado por un ingeniero civil o especialista sanitario.
 - e) Plano de instalaciones de seguridad contra incendio elaborado y firmado por un ingeniero civil o especialista.
 - f) La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizara al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad.
 - g) Adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto entre propietario(s) y profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero civil) o empresa constructora. Documento que debe indicar responsabilidad de ambas partes sobre cumplimiento y seguimiento de la construcción en base a planos y permisos.

El constructor deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y número del permiso de edificación; deberá mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados y protegerla con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora, diera por terminado la responsabilidad de construcción con el propietario, deberá notificar a la Dirección de Subdirección de Planificación Territorial y a su vez exigir al propietario que contrate a un nuevo profesional.

Art.-272.- Plazo para la emisión del permiso de construcción. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de diez (10) días laborables, a partir de la fecha de su presentación.

- 1) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados.
- 2) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones



efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

Art.-273.- Ejecución por etapas. Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art.-274.- Vigencia del permiso de construcción. El permiso tendrá vigencia y será válido durante dos (2) años, pudiendo ser renovado. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Art.-275.- Requisitos para la renovación del permiso de construcción.

- 1) Formulario 3 en 1
- 2) Solicitud dirigida al Alcalde
- 3) Copias de los pagos de fondo de garantías, ocupación de vía pública y permiso de construcción
- 4) Copia de permisos anteriores
- 5) Copia del impuesto predial
- 6) Copia de la escritura notariada y registrada
- 7) Copia de cédula y certificado de votación
- 8) Original y copia de los planos aprobados
- 9) Certificado de gravámenes original y actualizado

Art.-276.- Permiso de trabajos varios. Requisitos. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial otorgará el permiso de trabajos varios para edificaciones, modificaciones o trabajos elementales de construcción, en un área no mayor a 40.00 m², en el término de diez (10) días laborables a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previa presentación de los siguientes documentos:

- 1) Escritura de la propiedad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 2) Copia de cédula y certificado de votación
- 3) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- 4) Solicitud de trabajos varios firmada por el propietario o su representante.
- 5) Informe de Regulación Municipal.
- 6) Si se trata de losas de Hormigón o estructuras especiales, se presentará cálculo estructural con firma de responsabilidad.
- 7) Esquema de la intervención en la edificación.
- 8) Descripción detallada de los trabajos a realizarse.

Art.-277.-Requisitos para rotura de aceras y calles:



- 1) Formulario de varios Alcaldía.
- 2) Solicitud a la máxima autoridad, suscrito por el propietario indicando el tipo de trabajo a realizar.
- 3) Informe de factibilidad de la Dirección de Obras Públicas, EERSA y CNT de la obra a realizarse.
- 4) Copia de cédula y certificado de votación
- 5) Para la emisión del permiso de rotura de aceras y calles cobrará un fondo de garantía, el mismo que será elaborado en base a la base de datos de precios que maneja la Dirección de Ejecución de Proyectos Estratégicos, de acuerdo al trabajo a realizarse.

Art.-278.- Legalización de Construcciones sin aprobación Municipal y Permiso. Para el reconocimiento – legalización de edificaciones existentes sin trámite de aprobación municipal y sin la emisión de permisos, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable.
- 2) Formulario varios Alcaldía
- 3) Copia de cédula y certificado de votación
- 4) Informe de regulación urbana
- 5) Certificado de ingreso y ficha catastral
- 6) Copia de Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad
- 7) Copia de pago del Impuesto Predial del presente año
- 8) Planos de levantamiento arquitectónico, plantas, fachadas, cortes, instalaciones eléctricas y sanitarias a escala 1:100, detalles implantación y ubicación con firma del arquitecto responsable.
- 9) Informe técnico del estudio sobre características y bondades estructurales de la edificación con firma de responsable de ingeniero civil.
- 10) Fotografías actuales de espacios, fachadas, detalles arquitectónicos y estructurales de la edificación.

Nota: El trámite e informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM-GUAMOTE, representa el reconocimiento legal a la implantación de una edificación en la ciudad con sus características técnicas y no significa aprobación de planos arquitectónicos y estructurales.

Art.-279.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.

1) Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la



Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificado y a la zonificación del sector.

2) Normas aplicables

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad de población, contemplados en la zonificación establecida en este Libro y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Tabla 28. NUMERO MAXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	De 6 a 10	20	40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 60
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

NOTA. En caso de edificios de conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas comunales o recreativas.

3) Espacios comunales

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el Cuadro que antecede.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

4) Espacios construidos:

- Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por conserje, esta área incluirá medio baño. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y



Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D, y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados.

El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados.

- b) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
- c) Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación:
- d) Edificios para centros comerciales:
 - i. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de este Libro y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
 - ii. Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de este Libro y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- e) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor de 20 ni mayor a 400 metros cuadrados.
- f) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de este Libro y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- g) Las edificaciones en propiedad a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:



- h) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal (CZ), las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimientos de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

Tabla 29. REQUERIMIENTOS DE AREAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad habitacional mínima para conserje	36 m ²
	B	Sala de copropietarios	De acuerdo a normas de Arquitectura y Urbanismo. No inferior a 20 m ²
	C/D	Sala de copropietarios	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m ²
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ Guardería	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo 1m ² por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m ²
	EDIFICIOS PARA CENTROS COMERCIALES	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de	1 m ² por cada 50m ² de comercio, mínimo 20 m ²



		copropietarios, Estacionamiento para clientes	máximo 400 m ² -. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardería infantil, guardería. Oficina de administración, sala de copropietarios. Estacionamientos clientes.	1 m ² por 25 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ²
	EDIFICIOS PARA OFICINAS	Guardería, oficina de Administración, sala de copropietarios	1 m ² por cada 50 m ² de oficinas, mínimo 20m ² máximo 400 m ²
	EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS	Baterías sanitarias, guardería, oficina de Administración, sala de copropietarios.	0,50 m ² por cada estacionamiento, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² .
	EDIFICIOS PARA BODEGAS	Guardería, oficina de Administración. Estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
AREAS VERDES RECREATIVAS	A/B/C		15 m ² por unidad de vivienda.
	D/E		10 m ² por unidad de vivienda. Área mínima de 300 m ²
ÁREAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.

5) Áreas verdes recreativas:

- a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados por unidad de vivienda,



establecido como mínimo un área de trescientos metros cuadrados. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos.

- b) 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.
- c) Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.
- d) En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 15% del área total del terreno en todos los casos.
- e) 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 establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

Art.-280.- Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal en edificaciones: debe presentarse a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

- 1) Solicitud firmada por el propietario(s) o representante(s) legales y el profesional responsable.
- 2) Solicitud Varias de Alcaldía
- 3) Copia de cédula y certificado de votación
- 4) Informe de Regulación Municipal -IRM (línea de fábrica actualizada).
- 5) Informe de aprobación de planos arquitectónicos y estructurales.
- 6) Cuatro (3) juegos completos de los planos arquitectónicos aprobados.
- 7) Certificado de habitabilidad, de la obra construida sin acabados.
- 8) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional.
- 9) Copia certificada y registrada de la escritura pública.
- 10) Certificado original de gravámenes e hipotecas actualizado.
- 11) Copia del comprobante de pago del impuesto predial vigente.
- 12) Reglamento de copropietarios
- 13) Informe del Cuerpo de Bomberos
- 14) Correo electrónico
- 15) Fotografías mínimo 5

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino.



La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación.

- 1) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables.
- 2) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal.
- 3) Pago de la garantía (Conjuntos Habitacionales) cuyo valor será del cien por ciento (100%) por obras de infraestructura y comunales.
- 4) En el caso de edificios construidos la garantía será del 100% del valor de las obras comunales.
- 5) Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su ulterior aprobación.
- 6) Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe previo a la legalización de la construcción existente.

Art.-281.- Procedimiento para modificar la declaratoria de Propiedad Horizontal. En caso de modificatoria, se remitirá su procedimiento a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, respetando las normas de Arquitectura y Urbanismo y adjuntando autorización legalizada de todos los copropietarios o de su asamblea.

Art.-282.- Trámite para dejar sin efecto la aprobación de la declaratoria en Propiedad Horizontal. Para dejar sin efecto la aprobación de un proyecto bajo régimen de propiedad horizontal, se requiere que no se haya realizado venta de ninguna unidad (vivienda, oficinas, almacenes, etc.), adjuntando el certificado de gravámenes.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez recibida la solicitud, emitirá su informe técnico indicando que se ha dejado sin efecto la aprobación del proyecto bajo régimen de propiedad horizontal. Luego de esto, será Dirección Jurídica quien emitirá su informe legal, que será remitido a la Alcaldía para elaborar la respectiva Resolución. Una vez autorizado, Dirección Jurídica elaborará la respectiva minuta de resciliación, que será entregada al interesado y se elevará a escritura pública, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes.

Finalmente, el interesado deberá entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en Dirección Jurídica, lo cual será la autorización para la devolución del fondo de garantía.

Art.-283.- Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal: Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:



- 1) Solicitud del propietario(s) o representante(s) legal a la máxima autoridad indicando razones para dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal.
- 2) Solicitud Varias de Alcaldía
- 3) Certificado de gravámenes original y actualizado
- 4) Copia de cédula y certificado de votación

Art.-284.- Del permiso de habitabilidad. Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial lo siguiente:

- 1) Formularios de solicitudes varias Alcaldía
- 2) Solicitud dirigida al Alcalde firmada por el propietario o representante.
- 3) Copia de cédula y certificado de votación
- 4) Permiso de construcción.
- 5) Las construcciones deberán estar por lo menos enlucidas totalmente en el interior y exterior (4 fachadas). No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería, interior, pintura de paredes y cielos rasos, con la presentación de un registro fotográfico.
- 6) Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad.
- 7) Las construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan cuatro pisos de altura (12 m.) o más; o proyectos para industrias, comercios y servicios, de aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, entregaran la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios.
- 8) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, entregará el informe de la Dirección Provincial del Ambiente -MAE, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial informará por escrito (previa inspección) el resultado hasta diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Art.-285.- Procedimiento para la devolución de la garantía para la declaratoria de Propiedad Horizontal. La Dirección Financiera devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial junto con el oficio enviado al solicitante deberá enviar el permiso de habitabilidad a la Subdirección de Avalúos y Catastros y Catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.



Art.-286.- Inspecciones y control de las urbanizaciones. Para el control de las urbanizaciones, la Dirección de Obras Públicas y la Subdirección Fiscalización, receptorán la resolución de alcaldía de la urbanización aprobada y realizarán inspecciones de oficio de acuerdo a su competencia, de manera permanente y en base al cronograma establecido, para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

- 1) Replanteo de ejes de vías nivelados. Verificando que los árboles ubicados en el plano topográfico no hayan sido talados.
- 2) Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telefónicas.
- 3) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, deberá existir aprobación de los trabajos realizados, por parte de las empresas correspondientes.
- 4) La Subdirección de Fiscalización y la Dirección de Obras Públicas realizarán el control de las vías en las etapas de sub rasante, estructura de la vía, tipo y calidad de capa de rodadura.
- 5) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará el control del proyecto urbanístico que comprende las áreas comunales, verdes y equipamiento contemplados en el proyecto.

Art.-287.- Recepción de urbanizaciones. La Dirección de Obras Públicas y la Subdirección de Fiscalización, receptorán de manera conjunta las siguientes obras cuando hayan concluido:

- 1) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano, previo informe de la Dirección de Obras Públicas.
- 2) Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos y se adjuntará informes de fiscalización y recepción de obras de CNEL, EERSA y CNT.
- 3) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
- 4) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
- 5) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques.
- 6) Construcción e instalación del sistema telefónico.
- 7) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM de Guamote las redes de infraestructura.

Art.-288.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización. Previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, las Direcciones de Obras Públicas dispondrán que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, se elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, suscrita con el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.



Si uno o más informes fuera desfavorable, se informará por escrito al propietario, su representante legal y/o profesional responsable de la obra, los requisitos que deben cumplirse y el plazo correspondiente.

Art.-289.- Inspección y control de edificaciones. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón Guamote, para verificar que se ejecuten de acuerdo al uso de la edificación y la documentación del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Comisaría Municipal.

El propietario o constructor deberán presentar permiso de edificación al Inspector o al delegado de la Comisaría Municipal, cuando lo requieran.

Art.-290.- Del fondo de garantía para construcciones. Para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor rendirá una garantía a favor del GAD como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para la construcción de obras que no requieren de tal permiso. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área y el costo estimado de la obra, conforme a los costos unitarios adoptada y utilizada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; y será equivalente al 1% del valor de la obra.

Art.-291.- Tipos de garantías para construcciones. El GAD aceptará como garantías: garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art.-292.- Devolución de la garantía. Terminadas las obras se solicitará la devolución de la garantía previa inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal a la máxima autoridad.
- 2) Permiso de construcción.
- 3) Permiso de habitabilidad.

En la inspección únicamente se verificará que se respeten: las normas de zonificación y ocupación de uso de suelo (retiros, COS, volados y densidades); número de espacios (dormitorios, oficinas, etc.); en base a planos aprobados y el mantenimiento de los espacios mínimos.

Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía en máximo diez (10) días laborables.



Art.-293.- Fondo de garantía para urbanizaciones. La garantía de urbanizaciones se sujetará a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y ésta podrá ser garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal a favor del GADM de Guamote, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización y equipamiento de áreas comunales. El urbanizador y/o propietario asumirá los costos de la concesión de las garantías.

En el caso de urbanizaciones planificadas por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GADM de Guamote la garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art.-294.- Fondo de Garantía para urbanizaciones aprobadas con normativa anterior. Para los casos de urbanizaciones, Cooperativas de Vivienda, Conjuntos y Planes Habitacionales, Lotizaciones, etc., que están aprobadas con normativa anterior y con plazos vencidos cuya garantía por obras se constituían con hipoteca de lotes, se deberá aplicar la normativa vigente con la entrega de garantía bancaria, pólizas de seguro o moneda de curso legal por el 100% de las obras de urbanización y áreas comunales que faltare concluir, determinando técnicamente el nuevo plazo en base a informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas y la Subdirección de Fiscalización.

Art.-295.- Devolución de la garantía por obras de urbanización. La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa, previos informes de las Direcciones de Obras Públicas y la Subdirección de Fiscalización.

Art.-296.- Por obras comunales en proyectos en propiedad horizontal.

- 1) Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y servicios de infraestructura en edificaciones en propiedad horizontal, la garantía a favor del GAD tendrá un monto igual al cien por ciento (100%) de las obras antes mencionadas.
- 2) Para la devolución de la garantía deberá estar concluido el 100% de las obras de infraestructura y áreas comunales, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

6. CAPITULO VI: INFRACCIONES Y SANCIONES

Art.-297.- Instrumentos para el control territorial. Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- 1) Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones.
- 2) Sanciones.



Art.-298.- Permisos. Se precisa de permiso para:

- 1) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público.
- 2) Obras públicas.
- 3) Construcción y ocupación de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art.-299.- Responsabilidad por las infracciones. Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Sera igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc. el arquitecto, ingeniero o empresa constructora de la obra en ejecución hasta que, se presente un documento a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes, e inmediatamente se notificará al propietario quien deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Art.-300.- Obligación de reparar el daño causado. La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art.-301.- Circunstancias agravantes. Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Art.-302.- Prescripción. Las infracciones prescribirán en cinco años en concordancia con el art. 399 del COOTAD, a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se cometió.

Art.-303.- Procedimiento. Conocido el cometimiento de una infracción, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente para luego ser enviada a la Comisaria Municipal, quien iniciará el expediente administrativo mediante notificación a las partes involucradas. Se notificará con el auto de inicio para que las partes en el plazo de cinco (5) días laborables contesten bajo prevenciones de



proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además su derecho para nombrar abogado defensor, señalar casillero judicial o correo electrónico.

Una vez notificadas las partes con el auto de inicio se abrirá el término probatorio por el plazo de diez (10) días laborables; señalando día y hora, para la audiencia de conciliación y juzgamiento y demás pruebas pertinentes.

Art.-304.- Audiencia. En el día y hora señalados se efectuará la audiencia de conciliación y juzgamiento, en la que podrán intervenir por una sola vez los interesados o sus abogados. De ser pertinente, el Comisario Municipal solicitará nuevos informes técnicos y el presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Con tales elementos de convicción, la autoridad emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma a los administrados.

Art.-305.- Sanciones. Si de la inspección se concluye que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el Comisario Municipal efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple la disposición de suspensión y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, además no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, la Comisaría Municipal impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa.

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a varios responsables por una misma infracción, son independientes.

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Art.-306.- Suspensión de las obras. La orden de suspender las obras constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

Art.-307.- Revocatoria de permisos para edificación. Cumplido el debido proceso, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Art.-308.- Cobro mediante coactiva. El GAD cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de



crédito, previa notificación del Comisario Municipal, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía.

Art.-309.- Competencia. Tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este capítulo, el Comisario Municipal, en el territorio en el cual ejerza sus funciones.

Art.-310.- Infracciones. Son infracciones los actos imputables sancionados por este Capítulo.

Art.-311.- Uso indebido de bienes municipales. El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el cuerpo legal vigente.

Art.-312.- Responsables. Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art.-313.- Penas aplicables. Son penas aplicables a los infractores, las disposiciones aquí determinadas, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

- 1) Suspensión y/o clausura de la obra.
- 2) Multa.
- 3) Revocatoria de aprobación de planos.
- 4) Revocatoria del permiso de construcción.
- 5) Derrocamiento y/o demolición.
- 6) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GAD; excluyendo las áreas de ampliación al proyecto aprobado originalmente.
- 7) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias. Son obligaciones de los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Art.-314.- Urbanización sin resolución de Alcaldía. Los que urbanicen, vendan lotes en urbanizaciones y respeten las normas de zonificación, pero no dispongan de la resolución de la Alcaldía, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse, según el avalúo real municipal y con la clausura de las obras hasta que obtengan esa resolución; debiéndose aplicar lo establecido en el Art. 470 (reformado) del COOTAD.

Art.-315.- Urbanizaciones sin planos aprobados ni resolución. Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no tengan planos aprobados ni resolución de la Alcaldía aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el



valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la resolución; debiéndose aplicar lo establecido en el Art. 470 (reformado) del COOTAD.

Art.-316.- Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación. Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni resolución de la Alcaldía y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo real municipal y con la clausura de las obras y la demolición de la construcción realizada; debiéndose aplicar lo establecido en el Art. 470 (reformado) del COOTAD.

Art.-317.- Construcciones sin permiso. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art.-318.- Construcción sin someterse a los planos. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art.-319.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la clausura de la construcción hasta que presente planos aprobados y el permiso correspondiente.

Art.-320.- Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la clausura de la obra hasta que presente los planos y permiso de construcción; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Art.-321.- Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.



Art.-322.- Construcción sin dirección técnica. Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Tendrá como plazo 10 días laborables para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

Art.-323.- Construcción sin letrero de identificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el letrero de identificación del profesional responsable, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo de la construcción ejecutada hasta la fecha.

Art.-324.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Art.-325.- Falta de medidas de seguridad. Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al dos (2%) por ciento de la construcción ejecutada hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Art.-326.- Obstaculización de inspecciones municipales. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Art.-327.- Ocupación de espacios públicos. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art.-328.- Falta de permiso de trabajos varios. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de



que la Comisaria Municipal y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art.-329.- Daños a bienes de uso público. El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción, será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Municipio la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

Art.-330.- No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural. El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta ordenanza, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliera, el GADM cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la Subdirección de Avalúos y Catastros y se realizara las obras del incumplimiento.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación por cada árbol talado deberá plantar TRES (3) de las mismas características que taló.

6. TITULO VI: NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

1. SECCIÓN PRIMERA: OBJETO Y APLICACIÓN

Art.-331.- Objeto. Este conjunto de normas tiene por objeto mejorar las condiciones del hábitat en el Cantón Guamote, estableciendo las condiciones y características mínimas generales de diseño y construcción para procurar la funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene de los espacios urbanos y de las edificaciones; prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente, sin perjuicio de que los inmuebles deban también someterse a otras disposiciones especiales que existentes o que dicten organismos pertinentes.

Art.-332.- Ámbito. El ámbito de aplicación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es el territorio de la jurisdicción del Cantón Guamote.

Art.-333.- Sujeción. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, se sujetará a lo dispuesto en estas normas establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo,



al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas.

Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guamote hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial absolverá las consultas aclaratorias sobre estas normas.

2. SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES

Art.-334 Definiciones. Para la correcta interpretación y aplicación de estas Normas se observarán las siguientes definiciones:

Tabla 30. DEFINICIONES: ARQUITECTURA Y URBANISMO

Acera	Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.
Acondicionamiento	Intervención u obra de adecuación con el objeto de mejorar las condiciones de una edificación sin alterar su estructura ni su tipología
Actuación arquitectónica	Modo de participación de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por /
Adosamiento	Emplazamiento de dos edificaciones continuas en lotes colindantes, conforme a normas establecidas.
Adosamiento mutuo acuerdo	de Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.
Afectación urbana	Acción que destina un terreno o inmueble en formal total o parcial, para obras públicas o de interés social.
Alcantarilla	Tubo, cuneta, canal u otro sistema para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.
Alero	Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.
Alícuota	Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley de Propiedad Horizontal.
Altura de local	Distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o
Altura de la edificación	Distancia máxima vertical de una edificación que debe corresponder a la establecida en la norma de zonificación vigente.



Ancho de vía	Distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.
Área bruta (total) urbanizable	Área total del predio a urbanizarse.
Área de circulación	Vestíbulo, corredor, galería, escalera, rampa y similares elementos que relacionan y comunican horizontal y/o verticalmente otros espacios, con funcionalidad y comodidad.
Área comunal	Espacio verde, recreativo o de equipamiento, para uso de la comunidad.
Área de expansión urbana	Área periférica de la ciudad y de las cabeceras parroquiales que en el futuro podrá acoger usos urbanos, según límites y períodos de
Área homogénea	Unidad territorial de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias que puede ser objeto de un proceso de planificación.
Área no computable	Área construida de locales no habitables como subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones, áreas de recolección de basura, bodegas, estacionamientos cubiertos, etc.
Área total construida o área bruta	Suma del área de todos los espacios construidos cubiertos de una edificación, sobre y bajo el nivel natural del terreno.
Área urbana	Aquella en la cual se permiten usos predominantemente urbanos, que cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de
Área útil construida	Área resultante de restar las áreas no computables del área total construida en un inmueble.
Área útil de un local	Área interior efectiva de un local o espacio sin paredes, elementos de estructura o similares.
Área útil (neta) urbanizable	Área bruta urbanizable menos las áreas de afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas, canales de riego y otros similares.
Ático o buhardilla	Espacio no habitable entre una cubierta inclinada y el piso más alto de una edificación.
Auditoría ambiental	Proceso sistemático y documentado para obtener, verificar y evaluar objetivamente el cumplimiento de objetivos ambientales previamente establecidos en un proyecto arquitectónico o urbano.
Avenida	Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.
Balcón	Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, Generalmente por prolongación del entrepiso.
Bajante	Tubo o canal situado sobre el nivel del terreno para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.



Baño público	Espacio público, permanente o transitorio, para higiene personal.
Barrera arquitectónica	Elemento de una edificación o espacio que obstaculiza, dificulta o impide su utilización a personas que posean alguna discapacidad.
Basurero publico	Recipiente instalado en espacios públicos para recoger residuos sólidos.
Bien patrimonial	Expresión cultural-histórica previamente inventariada, catalogada y sujeto a protección
Bocacalle	Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías
Borde superior de quebradas y esteros	Línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los costados del cauce de un curso de agua.
Bordillo	Faja o cinta de piedra u hormigón que conforma el borde de una acera.
Buzón de correos	Elemento del mobiliario urbano para receptar documentos de comunicación o información.
Cabina y/o kiosco	Elemento del mobiliario urbano para expendio de productos cotidianos en espacios públicos, que da comodidad y protege del clima a vendedores y usuarios.
Cadáver	Cuerpo humano hasta cinco años luego de su muerte real.
Calle/camino/sendero	Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
Calzada	Parte de la vía pública entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras, para circulación de vehículos.
Canal de riego	Cauce artificial que conduce un caudal de agua para riego.
Carga permanente	Peso de todos los elementos constructivos de una edificación.
Carga accidental	Carga que soporta una estructura por su uso.
Catálogo	Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.
Cementerio	Lugar destinado a la inhumación de cadáveres y restos humanos.
Centralidad	Sitio que por sus condiciones de población, jerarquía, diversidad y número de equipamientos y actividades es considerado importante y simbólico.
Cimentación	Parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.
Coefficiente de ocupación del suelo (COS planta baja)	Relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
Coefficiente de ocupación del suelo	Relación entre el área útil total construida y el área del lote.



Composición familiar	Relación del número de miembros por cada familia, estimado de forma periódica a través de estudios demográficos.
Columbario	Nichos para cofres de cenizas humanas que se han cremado.
Conjunto arquitectónico	Agrupación de unidades edificadas con características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.
Conjunto en propiedad horizontal	Agrupación de edificaciones que comparten elementos funcionales, espaciales o constructivos comunes, pero pueden ser enajenadas individualmente.
Conservación	Intervención para mantener un inmueble.
Conservación urbana	Intervención para mantener los elementos constitutivos de un conjunto urbanístico.
Consolidación arquitectónica	Afianzamiento del valor y características de una edificación en deterioro.
Corredor o pasillo	Área o espacio de circulación horizontal.
Chimenea	Conducto para llevar a la atmósfera los gases de la combustión.
Crematorio	Edificio destinado a la incineración de cadáveres.
Criptas	Conjunto de nichos o fosas de miembros de una familia o agrupación social
Crujía	Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
Cuneta	Zanja en los costados de un camino o calle que colecta y conduce aguas lluvias.
Definición vial	Acción técnica para precisar la implantación de una vía.
Densidad bruta de población	Relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.
Densidad neta de población	Relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
Derecho de vía	Afectación en una faja de terreno colindante a una vía que se destina
	Exclusivamente a la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de la misma, la cual se mide desde el eje de la vía y es independiente del retiro de construcción que exista.
Desagüe	Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de predios y edificaciones, para conducirlas a la alcantarilla pública.



Deterioro arquitectónico	Estado de degradación cualitativa de la edificación.
Diagnóstico ambiental	Estudio de impacto ambiental, aplicable a proyectos que están en ejecución, para identificar y determinar los efectos (en el corto plazo) e impactos (en el largo plazo), beneficiosos y nocivos, que se provoquen en el ambiente por la ejecución de ese proyecto y definir las medidas que deben aplicarse para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de medidas de mitigación, rehabilitación o recuperación del sitio afectado por los impactos de un proyecto.
Ducto	Espacio cerrado en sus costados y de trayectoria continua, que tiene en su interior tuberías de servicio y que conecta una o más aberturas en niveles sucesivos, permitiendo su salida y ventilación a través del mismo.
Edificio	Construcción transitoria o permanente que satisface necesidades del hábitat humano.
Edificio comercial	El que se usa o destina para actividades comerciales
Edificio de alojamiento	El usado como habitación temporal.
Edificio industrial	El usado para transformar materias primas o semielaboradas y actividades afines.
Edificio residencial	El utilizado para habitación y actividades afines.
Edificación protegida	Catalogada con algún grado de protección.
Eje urbano	Vía que agrupa actividades compatibles de jerarquía urbana.
Empresa funeraria	La dedicada a proporcionar servicios funerarios.
Entierro	Proceso de depositar cadáveres en fosas excavadas y luego cubiertas.
Equipamiento	Edificación pública o privada destinada a instalaciones y actividades, que generan bienes y servicios o satisfacen necesidades específicas para mejorar la calidad de vida de la población.
Equipamiento	Espacio para proveer servicios sociales o públicos.
Equipamiento urbano	Espacio para servicios comunitarios de jerarquía urbana.
Escusado/inodoro/w.c.	Artefacto sanitario para evacuar desechos, con dispositivo para lavado con agua.
Esfuerzo lateral	El producido por vientos, movimientos sísmicos, u otro perpendicular al elemento que lo soporta.



Espacio de uso comunal	Espacio construido, área verde recreativa, retiro (frontal, lateral y/o posterior), o área de circulación peatonal y vehicular de uso común de los copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.
Espaldón	Faja lateral, pavimentada o no, adyacente a la calzada de una vía.
Estacionamiento	Espacio público o privado para acomodar o guardar vehículos.
Estación de servicio	Establecimiento que provee bienes y servicios que requieren los vehículos automotores para su funcionamiento; incluyendo otros que se presten al usuario.
Estudio de impacto ambiental	Estudio técnico multidisciplinario previo a la ejecución de un proyecto para identificar y predecir los efectos -en el corto plazo- e impactos - en el largo plazo- que ese proyecto tendrá en el ambiente y determinar las medidas de mitigación que deben incorporarse a su diseño, construcción, operación y/o cierre, para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos.
Estructura	Armadura de una edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.
Etapas o periodo de incorporación	Período establecido para la ejecución de una propuesta de planificación en el territorio.
Exhumación	Proceso de extracción de restos humanos.
Fachada	Plano vertical que limita una edificación con otros espacios abiertos.
Follaje	Hojas y ramas de una especie vegetal, cuya forma, densidad y permanencia debe considerarse para elegir las especies utilizadas en el paisaje urbano.
Fosa común	Espacio destinado a entierros masivos.
Fosa séptica	Hoyo que recepta aguas servidas y favorece la descomposición-oxidación de los residuos sólidos.
Frente de lote	Longitud del predio adyacente a una vía, que delimita el dominio público del dominio privado y da acceso al inmueble.
Frente mínimo de lote	Frente del lote establecido por la zonificación.
Fuente de agua	Elemento de equipamiento público que colecta y emana agua.
Galería	Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.



Galibo	Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de una estructura u obstáculo elevado.
Gasolinera	Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.
Hall	Vestíbulo, recibidor o zaguán.
Hito	Elemento arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene significación y es un referente colectivo.
Índice de habitabilidad (vivienda)	Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.
Incineración cremación	Reducción a cenizas del cadáver por combustión.
Inhumación	Disposición de cadáveres en espacios confinados mientras ocurre su descomposición orgánica.
Informe de Regulación Municipal (IRM):	Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.
Informe vial	Certificado que contiene los datos característicos de las vías adyacentes a un predio y las eventuales afectaciones que generan en el mismo.
Integración	Tratamiento de unificación de un conjunto arquitectónico que se aplica también a nuevas edificaciones que se incorporan a un contexto urbano existente.
Integración urbana	Acción para lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.
Intervención	Cualquier actuación específica en un bien inmueble que sea una actividad técnica, previamente normada.
Inventario	Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación lineamientos generales de intervención necesaria.
Legalización arquitectónica o urbana	Procedimiento de aplicación de las medidas administrativas y de normas jurídicas y técnicas para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.



Límite de uso	Número máximo de personas que pueden usar una edificación sin causar deterioro o alterar su funcionamiento.
Línea de fabrica	Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
Lindero	Límite legalmente definido entre propiedades públicas, comunales o privadas.
Lote/predio	Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.
Lote mínimo	Área mínima de terreno establecida por la zonificación para su edificación o de subdivisión.
Local habitable	Espacio cubierto de vivienda o trabajo durante períodos significativos: Incluye oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; pero no lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.
Lubricadora	Establecimiento de venta de lubricantes y provisión de servicios de mantenimiento de automotores.
Lugar de reunión	Espacio usado por grupos de personas para efectuar actividades conjuntas de encuentro, entretenimiento, enseñanza, culto y otros.
Luminaria	Elemento que proporciona visibilidad nocturna.
Mampostería	Forma de construcción que utiliza ladrillos, piedra, cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso u otros similares, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante mortero.
Material incombustible	Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.
Manzana	Área, en un trazado urbano, limitada por vías de uso público (calles).
Marquesina	Estructura en voladizo que sobresale de la fachada en forma perpendicular como protección climática.
Mausoleo	Edificación para inhumación de miembros de una familia o grupo social.
Mecánica	Establecimiento dedicado a la producción y reparación de vehículos, maquinarias o equipos, así como sus partes o piezas.
Mezzanine	Piso intermedio sobre planta baja, conectado con ella que tiene un área de dos tercios de dicha planta. Es un nivel o piso dentro de la altura de la edificación.
Mobiliario urbano	Elemento que sirve al desarrollo de las actividades urbanas.



Mojón	Elemento del mobiliario urbano o del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación.
Monumento arquitectónico:	Unidad o conjunto arquitectónico reconocido colectivamente, que posee una valoración histórico-cultural de significación.
Monumento conmemorativo y escultura:	Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación, mediante piezas enriquecedoras del paisaje urbano y son parte del espacio público.
Morfología	Conjunto urbano de características formales similares.
Muro / pared	Obra de albañilería formada por materiales que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.
Muro de división	Elemento que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso
Muro exterior	Cerramiento vertical de un edificio o predio.
Muro medianero	Muro construido perteneciente a dos propietarios vecinos.
Nichos	Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.
Nivel de calle	Línea oficialmente establecida o existente de la cota del eje central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.
Nomenclatura	Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.
Nueva edificación	Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea nueva o complementaria a otra existente como ampliación o aumento de la misma.
Ochave	Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.
Osario	Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.
Parada de bus	Espacio destinado al ascenso y descenso de pasajeros de vehículos de servicio público.
Parterre	Vereda o isla de seguridad central en las vías, que divide el sentido y/o flujo de circulación vehicular y sirve de refugio a los peatones.
Pasaje peatonal	Vía de uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.
Patio	Espacio abierto limitado por paredes o galerías.
Patio de iluminación o pozo de luz	Espacio descubierto y rodeado por sus cuatro costados, por paramentos sólidos o ventanas.



Patio de manzana	Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.
Pendiente positiva	Nivel de un predio cuando es superior al nivel de la acera.
Pendiente negativa	Nivel de un predio cuando es inferior al nivel de la acera.
Permiso de habitabilidad	Autorización que la autoridad municipal concede para que una construcción entre en uso o servicio.
Permiso o licencia de construcción	Documento otorgado por la autoridad municipal para ejecutar una obra física.
Piscina publica	Aquella que brinda acceso al público en general.
Piscina privada	Aquella de uso exclusivo del propietario y sus relacionados.
Plan de manejo ambiental	Guía de acción que forma parte de un estudio de impacto ambiental, en el que se señala las medidas de mitigación ambiental, sus objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios
Plano aprobado	Plano legalizado por la autoridad municipal.
Plataforma	Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes existentes.
Portal	Superficie cubierta, limitada por pilares de soporte, para acceso peatonal o vehicular a un edificio y circulación perimetral en torno al mismo.
Porte	Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.
Preservación	Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelar.
Protector de árbol	Elemento que protege el crecimiento de un árbol joven.
Puerta	Vano en pared, cerca o verja, para restringir y facilitar el acceso y salida.
Reconstrucción	Intervención para reproducir las características de un inmueble que por su deterioro no es posible consolidar o restaurar, denotando su contemporaneidad
Reconstruir	Construir parcial o total de un edificio con sus características originales.
Reestructuración	Intervención para devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación.
Reestructuración urbana	Intervención para articular y vincular los elementos constitutivos de un conjunto urbano, con un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas para regularizar la configuración de lotes.



Rehabilitación arquitectónica	Intervención en un inmueble, en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial, para recuperar sus condiciones de habitabilidad respetando su tipología arquitectónica, características morfológicas fundamentales y la integración con su entorno.
Reintegración arquitectónica:	Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su deterioro.
Remodelación	Modificación en una edificación existente para aumentar las dimensiones o cambiar modificar y renovar sus elementos y sus usos. No se incluyen la apertura de vanos, el trazado de jardines, reparación de enlucidos, pintura, revestimientos o cubiertas.
Resguardo	Acción de defensa y cuidado de bienes urbanos.
Restauración	Intervención en un inmueble para devolver sus elementos constitutivos al estado original.
Restitución	Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del inmueble desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.
Retiro de construcción	Distancia entre el lindero y la fachada de un inmueble, medida horizontalmente y perpendicular al lindero.
Salas de velación	Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos
Salida	Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa, escalera o medio de egreso de un edificio; piso o área de piso a una calle u otro espacio abierto.
Sector urbano	Área con características homogéneas en sus antecedentes, estructura de usos y ocupación de suelo, establecido para el planeamiento urbano.
Señalización	Sistema de señales indicativas, de información, prevención, restricción de servicios.
Sitio inaccesible	Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, que puede usarse en casos de emergencia y con precauciones.
Sótano	Parte de una edificación embebida bajo el nivel natural del terreno.
Subdivisión	Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes.
Subsuelo	Parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.
Suelo urbano	Territorio cantonal que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas, ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante



Suelo urbanizable		Área destinada a ser soporte del crecimiento urbano previsible, en el territorio establecido para la expansión urbana.
Suelo urbanizable	no	Área del territorio cantonal que, por sus condiciones naturales, ambientales, patrimoniales, culturales, históricas, o por su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no es parte del suelo urbano y urbanizable.
Superficie de un local	un	Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.
Talud		Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.
Tanatopraxia		Método para dilatar la descomposición final de un cadáver
Tipología arquitectónica		Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones según características y elementos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).
Terminal transporte	de	Local donde se inicia y termina el recorrido del sistema de transporte público.
Terminal integración	de	Espacio donde los usuarios son transferidos de una a otra modalidad de transporte
Trabajos varios		Obras para el mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o conservación de un inmueble.
Transformación		Intervención para cambiar las características funcionales y formales de un inmueble
Traza		Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.
Urbanización y/o Coop. De Vivienda, Lotización, Plan de Vivienda, Comité pro mejoras		Terreno aprobado por resolución para ser dividido en más de diez partes (lotes), para uso privado y público, con infraestructura básica y accesibilidad, aptos para construir de conformidad con las normas vigentes.
Uso del suelo		Tipo de actividad permanente asignada de manera total o parcial en un inmueble.
Uso de suelo compatible		Tipo de actividad permanente complementaria, que coexiste con el uso de suelo principal sin generar mutuas afectaciones.
Uso de suelo principal		Tipo de actividad permanente señalada por la zonificación como obligatorio y predominante para un inmueble.
Uso de suelo prohibido		Tipo de actividad incompatible respecto del uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación en un inmueble.



Uso privado	Actividad desarrollada por particulares o el sector público en régimen de derecho privado.
Uso público	Actividad desarrollada por el sector público o privado en régimen de derecho público.
Ventana	Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra iluminación natural y/o ventilación requeridas por un espacio interior.
Vestíbulo	Espacio a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.
Vía pública	Espacio para la circulación peatonal y/o vehicular.
Vivienda, unidad de	Espacio habitable, provisto de instalaciones sanitarias y de cocina.
Voladizo	Parte del piso superior de un edificio que sobresale de la línea de construcción.
Zona	Unidad territorial administrativa del territorio del Cantón con fines de planificación, gobierno y gestión y establecida mediante ordenanza.
Zonificación	Función o actividad determinada asignada a una porción territorial, que determina las formas de ocupación del suelo, las condiciones de edificabilidad y los usos asignados a los espacios públicos y privados.

3. SECCIÓN TERCERA: VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Art.335.- Vigencia. Todas las disposiciones de las presentes Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de expedición de la presente Ordenanza y no tendrán carácter retroactivo.

Art.336.- Modificaciones. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Guamote debe evaluar y actualizar permanentemente las presentes normas. Las modificaciones requeridas se realizarán mediante un informe en el que se documente el alcance o naturaleza de tales modificaciones. Para el efecto, se deberá seguir el mismo procedimiento que se empleó para su aprobación original.

4. SECCIÓN CUARTA: PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art.337.- Alcance. Los planos deberán presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite, y se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.



Art.338.- Normas a consultar.

- a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.
- d) Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art.339.- Dimensiones de láminas. Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán registrarse a los siguientes formatos:

Tabla 31. DIMENSIONES DE LAMINAS

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 x 2378
2A0	1189 x 1682
A0	841 x 1189
A1	594 x 841
A2	420 x 594
A3	297 x 420
A4	210 x 297

Art.340.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación.

Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción o urbanización deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción o de urbanización deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0,15 x 0,15 m.

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- 1) Clave catastral
- 2) Nombre del proyecto
- 3) Nombre, número de cédula y firma del propietario o representante legal



- 4) Nombre, número de cédula y firma del profesional responsable; número de registro para el ejercicio profesional en el Cantón (de existir)
- 5) Título de la lámina
- 6) Escala o escalas
- 7) Fecha
- 8) Número de lámina

En proyectos con varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- A Planos arquitectónicos
- E Planos estructurales
- IS Planos de instalaciones sanitarias
- IE Planos de instalaciones eléctricas
- IM Planos de instalaciones mecánicas
- IC Planos de instalaciones electrónicas y comunicación
- EE Estudios especiales

Art.341.- Contenido mínimo de los proyectos.

- 1) **Arquitectónicos.** Para la aprobación de un proyecto, los requisitos mínimos exigidos serán:
 - a) Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
 - b) Cuando el predio límite con quebradas o esteros o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Subdirección de Avalúos y Catastros.
 - c) Plano de ubicación, con orientación y nombres de calles, avenidas, plazas u otras referencias para la identificación del predio, por ejemplo, sus coordenadas geográficas.
 - d) Plano de implantación, en el que se incluirán las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y ejes viales.
 - e) Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo en el que conste:
 - i. Área total del terreno
 - ii. Área construida en Planta Baja
 - iii. Área total construida
 - iv. Plantas: Deben ser dimensionadas al exterior, salvo cuando las características del proyecto lo impidan; deben incluir medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera; se incluirá la denominación de cada espacio y las cotas de nivel



requeridas para la interpretación del proyecto: en las cubiertas y planos inclinados se indicarán los porcentajes de pendiente previstos.

- v. Cortes: Deben dibujarse en la misma escala adoptada para las plantas y ser los requeridos para la comprensión del proyecto, con un mínimo de uno por sentido. Deben estar dimensionados, incluir el desarrollo de escaleras si las hubiere e identificar los niveles de cada planta y del nivel natural del terreno y de los terrenos colindantes de ser construcciones adosadas.
 - vi. Fachadas: Deben representarse todas las fachadas del proyecto a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
 - vii. Planos de Instalaciones: Deben presentarse planos independientes para cada sistema de instalaciones requerido en el proyecto en la misma escala que los planos arquitectónicos, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por las entidades competentes.
 - viii. Planos estructurales: Los planos estructurales requeridos en los casos establecidos en la presente Normativa deben representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos y detalles, acotados y con especificaciones.
 - ix. Memoria descriptiva: Proyectos de naturaleza y magnitud significativas deben incluir un texto explicativo sobre sus características y particularidades, finalidad, uso, etc., en un máximo de 3 hojas tamaño INEN A4.
- f) **Proyectos de Conservación, modificación y ampliación.** Incluir planos del estado actual y de la intervención propuesta en proyectos de modificación, reconstrucción, restauración y reparación.

Art.342.- Escalas. La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tabla 32. ESCALAS PARA PRESENTACION DE LAMINAS

Tipo de dibujo	Escalas
Planos de diseño urbano y parcelaciones de suelo	1:2000 (0,5 mm = 1m) 1:1000 (1mm= 1m)
	1:500 (2 mm = 1m)
Implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200 (5 mm = 1 m) 1:100 (10mm=1 m)
	1:50 (20 mm = 1 m)
Planos de detalle	1:50 (20 mm = 1 m)
	1:20 (50 mm = 1 m) 1: 10 (10 mm=1 m)
	1: 5 (200 mm = 1 m)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	1:1 Escala natural
	Escalas apropiadas



2. CAPITULO II: NORMAS URBANISTICAS

1. SECCIÓN PRIMERA: ASPECTOS GENERALES

Art.343.- Alcance. Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en el Régimen del Suelo del Cantón Guamote y en la normativa de este capítulo.

2. SECCIÓN SEGUNDA: ACCESIBILIDAD

Art.344.- Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas. Para posibilitar la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados a las personas en general y a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, se deben suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel e incorporar elementos auxiliares que facilitan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 19 de la Ley sobre Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 301 del 06 de abril de 2001 y sus reformas, y a su Reglamento.

En edificios construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural funcional, se adoptarán las soluciones técnicas que sean posibles con ese objetivo.

Los edificios y áreas públicas o privadas deben cumplir las siguientes normas:

Tabla 33. SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

Norma NTE INEN No.	Contenido
2239:00	Accesibilidad de las personas al medio físico-señalización.
2240:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. Características Generales.
2241:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
2242:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.
2243:2010	Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de circulación peatonal.
2244:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.



2245:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas.
2246:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
2247:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y Pasillos, características generales.
2248:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento.
2249:00	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificio. Escaleras.
2291:2010	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
2292:2010	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
2293:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
2299:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
2 300: 2000	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
2301:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
2309:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
2312:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
2313:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
2314:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
2315:01	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

3. SECCIÓN TERCERA: DISEÑO VIAL

Art.345.- Jerarquización del sistema vial. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal y urbana. El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del



Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica.

En relación con el sistema vial y para un manejo adecuado del Plan de Movilidad Sustentable, Tránsito y Transporte, se establece la siguiente clasificación:

- 1) Sistema Vial Urbano: correspondiente al territorio definido como urbano y urbanizable, en el Plan de Ordenamiento Territorial; y,
- 2) Sistema Vial Rural: correspondiente al territorio definido como no urbanizable en el Plan de Desarrollo Cantonal.

Art.346.- Sistema vial urbano. Según las condiciones funcionales y técnicas de los sistemas de transporte existentes, la capacidad de las vías, la demanda vehicular y su relación con las actividades de la población, el Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera:

- 1) Vías Expresas (Autopistas)
- 2) Vías Arteriales
- 3) Vías Colectoras
- 4) Vías Locales
- 5) Vías Peatonales
- 6) Ciclo vías

Art.347.- Vías expresas (autopistas). Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de paso, de larga y mediana distancia; estructuran el territorio, articulan las áreas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales y nacionales.

1) Características Funcionales:

- a) Conexión entre áreas o regiones.
- b) Posible conexión con el sistema de vías rurales.
- c) Altas velocidades de operación y movilidad.
- d) Grandes flujos vehiculares.
- e) Separación del tráfico directo del local.
- f) No admiten accesos directos a lotes frentistas.
- g) Sin estacionamientos laterales; accesos o salidas laterales mediante carriles de aceleración y desaceleración.
- h) Circulación de líneas de buses interurbanas, interprovinciales o internacionales.

2) Características Técnicas:



Tabla 34. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS EXPRESAS

Vías Expresas, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	90 km/h
Velocidad de operación	60 -80 km/h
Distancia paralela entre vías similares	3.000 - 8.000 m
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho mínimo de carriles	3 ,6 5 m
Distancia de visibilidad de señalización	80 km/h - 110 m
Radio mínimo de curvatura	80 km/h - 210 m
Galibo vertical mínimo	5 ,5 0 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Separación de calzadas	Parterre mínimo 6,00 m.
Espaldón	Laterales, Mínimo 2,5 m. En parterre central mínimo 1,8 m.
Longitud carriles de aceleración (1)	Ancho del carril x velocidad de la vía x0,6
Longitud carriles de desaceleración (2)	Ancho del carril x velocidad de la vía /4,8
(1 - 2) Las fórmulas provistas sirven para una estimación preliminar. Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.	

Art.348.- Vías arteriales. Son los enlaces entre vías expresas y vías colectoras; articulan los generadores de tráfico principales de la zona central, los terminales de transporte y de carga, las áreas urbanas entre sí y con las áreas rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso y vinculando las zonas residenciales, comerciales, administrativas, industriales, etc.

1) Características Funcionales:

- Sistema de enlace entre vías expresas y vías colectoras.
- Posibles conexiones con vías del sistema rural.
- Distribución del tráfico entre las áreas de la ciudad.
- Velocidad de operación y movilidad.
- Circulación de flujos vehiculares considerables.
- Acceso a lotes adyacentes.
- Estacionamiento de vehículos controlado o inexistente.
- Circulación de buses urbanos, eventualmente por carriles exclusivos.
- Cruces en intersecciones a nivel, con señalización y semaforización.
- Eventual circulación en un solo sentido.

2) Características Técnicas:



Tabla 35. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS ARTERIALES

Vías arteriales, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	70 Km/h
Velocidad de operación	40 - 60 km/h
Distancia paralela entre vías similares	500 - 1.500 m
Control de accesos	Intersecciones a nivel señalizadas y semaforizadas
Número mínimo de carriles	2-3 por sentido
Ancho mínimo de carriles	3 ,6 5 m
Distancia de visibilidad de señalización	70 Km/h - 90 m
Radio mínimo de curvatura	70 km/h - 160 m
Galibo vertical mínimo	5 ,5 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Aceras	Mínimo 4 m
Separación de calzadas	Parterre mínimo 4 m
Espaldón	De existir, mínimo 1,8 m
Carril de estacionamiento lateral	De existir, mínimo 2,2 m
Longitud carriles de aceleración (1)	Ancho del carril x velocidad de la vía x0,6
Longitud carriles de desaceleración (2)	Ancho del carril x velocidad de la vía /4,8
(1 - 2) Las fórmulas provistas sirven para una estimación preliminar. Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.	

Art.349.- Vías colectoras. Enlaces entre las vías arteriales y las vías locales que distribuyen el tráfico dentro de las áreas urbanas; dando acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala cuyo abastecimiento se realiza con camionetas o furgones de bajo tonelaje.

1) Características Funcionales:

- a) Recolección y canalización del tráfico de las vías del sistema local a las vías arteriales.
- b) Distribución del tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- c) Desplazamientos entre barrios cercanos.
- d) Con acceso a propiedades frentistas.
- e) Restringida velocidad de operación y movilidad.
- f) Estacionamiento lateral de vehículos.
- g) Volúmenes de tráfico bajos.
- h) Posible circulación de vehículos en un solo sentido.
- i) Circulación de líneas de buses urbanos.



2) Características Técnicas.

Tabla 36. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS COLECTORAS

Vías colectoras, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	50 Km/h
Velocidad de operación	20 - 40 km/h
Distancia paralela entre vías similares	500 - 1.000 m
Control de accesos	Intersecciones a nivel señalizadas
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho mínimo de carriles	3,5 m
Distancia de visibilidad de señalización	40 Km/h - 45 m
Radio mínimo de curvatura	40 km/h - 50 m
Galibo vertical mínimo	5,5 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Aceras	Mínimo 4 m
Separación de calzadas	Señalización horizontal- De existir, parterre mínimo 3 m
Espaldón	De existir, mínimo 1,8 m
Carril de estacionamiento lateral	Mínimo 2,2 m
Vías sin retorno	Longitud máxima 300 m
Aceras	Mínimo 2.00m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.	

Art.350.- Vías locales. Forman el sistema vial urbano menor que se conecta solo a las vías colectoras. Sirven a zonas residenciales para dar acceso a los predios y priorizan la circulación peatonal. Son adecuadas para la circulación de vehículos livianos y excluyen el tráfico de paso y pesado, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento y tienen restricción de velocidad a un límite máximo de 30 km/h.

1) Características Funcionales:

- Conexión solo con vías colectoras.
- Acceso directo a lotes adyacentes.
- Baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.
- Exclusión del tráfico de paso (vías sin continuidad).
- Exclusión de vehículos pesados, excepto vehículos de mantenimiento, emergencia y aseo.



- g) Estacionamiento de vehículos.
- h) Circulación de vehículos en un solo sentido recomendable.
- i) Circulación peatonal con preferencia sobre los vehículos.
- j) Componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
- k) Exclusión de la circulación de buses de transporte público.

2) Características Técnicas:

Tabla 37. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS LOCALES

Vías locales, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre vías similares	100 - 300 m
Control de accesos	La mayoría son intersecciones a nivel
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho mínimo de carriles	3,5 m
Radio mínimo de esquinas	3m
Estacionamiento lateral	Mínimo 2,0 m
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m
Separación de circulación	Señalización horizontal
Vías sin retorno	Longitud máxima 300 m
Aceras	Mínimo 1.20m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP	
El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.	

Art.351.- Vías peatonales (referencia NTE INEN 2243:2011). Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios por vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).



1) Dimensiones

- a) Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.
- b) Deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,050 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)
- c) Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2,050 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.
- d) El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidas visuales.
- e) El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0.10 m. y 0.80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado 1.00 m. antes y después del objeto.
- f) La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máximo del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.
- g) La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

2) Características generales

- a) Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada.
- b) Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de 0.80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.
- c) Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.
- d) En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm.
- e) En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser



utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m. proyectados desde el borde exterior de la acera.

- f) Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1.00 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.
- g) Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Art.352.- Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000)

1) Dimensiones

- a) Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,00 m. en vías con volúmenes peatonales reducidos. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4,00 m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.
- b) Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m.
- c) Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1,00 m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1,20 m.
- d) Aceras, las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1600 mm, altura mínima de 2200 mm, los pavimentos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie referencia NTE INEN 2243:2011

2) Características Funcionales Específicas

- a) En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.
- b) Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.
- c) En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.
- d) Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2243:2011 y 2245:00.



- e) Estas características funcionales se complementan con lo señalado en el Artículo 205 de estas normas.

Art.353.- Refugios peatonales. Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2245:00.

Art.354.- Ciclo vías. Están destinadas al tránsito de bicicletas y vehículos no motorizados. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

- a) Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 m. y de doble sentido 2,40 m.
- b) Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).
- c) Las ciclovías en áreas verdes públicas, deben tener un ancho mínimo de 1,80 m. si la vía es unidireccional y 2,40 m. si es de doble vía.

1) Características Funcionales

- a) En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se debe prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformado por un cambio en la textura y color del piso y debidamente señalizado.
- b) La iluminación debe ser similar a la de cualquier vía peatonal o vehicular. De existir un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovía.
- c) Deben tener parqueaderos para bicicletas, diseñados y localizados como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.
- d) El carril de la ciclovía se debe diferenciar de la calzada mediante cambio de material, textura y color o con "topellantas" longitudinales.
- e) La circulación debe contar con la señalización adecuada.

2) Características Técnicas:

Tabla 38. CARACTERISTICAS TECNICAS DE CICLOVIAS

Ciclo vías, Características técnicas	
Velocidad de proyecto	40 Km/h



Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m
Galibo vertical mínimo	2,5 m
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en tramos + 300 m	5%
Pendiente en rampas	15% máxima
Radios de giro recomendados	15km/h = 5m; 25km/h = 10m; 30km/h = 20m; 40km/h = 30m
Número de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles doble Sentido	2,40 m
Radio mínimo de esquinas	3m
Separación de vehículos	Mínimo 0,50 m; recomendado 0,80 m
Aceras	Mínimo 1,20m
Las normas están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.	

Art. 355.- Escalinatas.

- 1) Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.
- 2) El ancho mínimo de las escalinatas debe ser 2,40 m. y adecuado a las características de desplazamiento de los peatones. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, debe acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas debe ser 16 contrahuellas, con descansos no menores a 1,20 m.
- 3) La norma general para la dimensión de la huella (h) y contrahuella (ch) es: $2ch + 1h = 64$. La contrahuella máxima es de 0,17 m.

Art.356.- Sistema vial rural. La clasificación técnica de las carreteras o vías rurales está sujeta a las disposiciones y especificaciones de la clasificación establecida por el MOP.

El Sistema Vial Rural conocido también como sistema de carreteras, se clasifica funcionalmente en: vías arteriales principales y secundarias, vías colectoras principales y secundarias, y vías locales.

Art.357.- Vías arteriales principales rurales. Proporcionan movilidad al tráfico regional y nacional caracterizado por largos desplazamientos, con velocidades de operación altas. Conectan los grandes generadores de tráfico, las ciudades importantes y sus zonas industriales, productivas o residenciales.

1) Características Funcionales:



- a) Asumen el tráfico nacional e interprovincial.
- b) Proveen movilidad al tráfico de larga distancia.
- c) Garantizan continuidad en las grandes regiones.
- d) Permiten conexiones con vías similares en regiones vecinas.
- e) Conectan ciudades con poblaciones superiores a 20.000 habitantes y las capitales provinciales.

2) Características Técnicas:

Tabla 39. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES

Vías arteriales principales rurales	
Extensión (% km del sistema)	1,5 - 3,5
Servicio (% vehículos - kilómetro)	20 -35
Extensión media de viajes (km)	80 - 120
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3.000 - 8.000
Velocidad de operación (km/h)	50 - 120
Espaciamiento	Definido por la ubicación de las colectividades

Art.358.- Vías rurales arteriales secundarias. Sirven al tráfico interprovincial e Inter cantonal en condiciones de movilidad, interconectan ciudades de importancia media y capitales provinciales.

Características Funcionales:

- a) Asumen el tráfico interprovincial, Inter cantonal y regional.
- b) Proveen movilidad cantonal y regional.
- c) Establecen un sistema continuo combinado con las vías arteriales.
- d) Conectan poblaciones superiores a los 10.000 habitantes.

Características Técnicas:

Tabla 40. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES ARTERIALES SECUNDARIAS

Vías rurales arteriales secundarias	
Extensión (% km del sistema)	2,5 - 5
Servicio (% vehículos - kilómetro)	10 - 20
Extensión media de viajes (km)	60
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	1.000 - 3.000
Velocidad de operación (km/h)	40 - 80
Espaciamiento	No duplicar servicios de las vías arteriales principales



Art.359.- Vías rurales colectoras principales. Sirven al tráfico Inter cantonal e Inter parroquial con características de movilidad y acceso. Articulan y mantienen continuidad con el sistema vial arterial, al cual alimentan.

1) Características Funcionales:

- a) Asumen el tráfico Inter cantonal e Inter parroquial.
- b) Proporcionan movilidad y acceso.
- c) Sistema vial continuo combinado con el Sistema Arterial.
- d) Alimentan el Sistema Arterial.
- e) Conectan ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes.

2) Características Técnicas:

Tabla 41. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES COLECTORAS PRINCIPALES

Vías rurales colectoras principales	
Extensión (% km del sistema)	4-8
Servicio (% vehículos - kilómetro)	8 - 10
Extensión media de viajes (km)	50
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	300 - 1.000
Velocidad de operación (km/h)	30 - 79
Espaciamiento	En función de la distribución y concentración poblacional

Art.360.- Vías rurales colectoras secundarias. Al igual que las anteriores (colectoras principales), atienden al tráfico inter cantonal e inter parroquial, pero en condiciones técnicas inferiores. Conectan centros poblados menores.

1) Características Funcionales:

- a) Asumen el tráfico Inter cantonal e Inter parroquial en condiciones técnicas inferiores a las colectoras principales.
- b) Proveen acceso y movilidad.
- c) Alimentan los sistemas de más alta función.
- d) Conectan poblaciones de 2.000 habitantes y cabeceras parroquiales.
- e) Sirven a pequeños centros generadores de tráfico.

2) Características Técnicas:



Tabla 42. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES COLECTORAS SECUNDARIAS

Vías rurales colectoras secundarias	
Extensión (% km del sistema)	10 - 15
Servicio (% vehículos - kilómetro)	8 - 10
Extensión media de viajes (km)	35
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	100 - 300
Velocidad de operación (km/h)	30 - 60
Espaciamiento	No duplicar servicios. Debe ser función de la distribución de la producción.

Art.361.- Vías rurales locales. Sirven al tráfico inter parroquial, barrial y de urbanizaciones, por lo tanto, proveen accesibilidad. En este grupo se encuentran los Caminos Vecinales y los Senderos, con características mínimas en relación a la generalidad de las vías locales.

1) Características Funcionales:

- a) Sirven al tráfico inter parroquial, barrial y de urbanizaciones.
- b) Su función principal es proveer acceso.
- c) Pueden sufrir discontinuidad, pero no estar aisladas del resto de la red.

2) Características Técnicas:

Tabla 43. CARACTERISTICAS TECNICAS DE VIAS RURALES LOCALES

Vías rurales locales	
Extensión (% km del sistema)	65 - 80
Servicio (% vehículos - kilómetro)	5 - 30
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	Menos de 100
Velocidad de operación (km/h)	20 - 50
Espaciamiento	No duplicar servicios, de acuerdo con la distribución y concentración poblacional

Art.362.- Especificaciones mínimas para el diseño de vías. Las normas de diseño geométrico de las vías deben cumplir con las siguientes disposiciones y con lo establecido en el Régimen del Suelo de Guamote.

1) Acera:



- a) Para determinar el ancho total de una acera, se debe considerar 1,20 m. como base del ancho mínimo para la circulación de los peatones y variar de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones, de conformidad con lo señalado en el Régimen de Suelo del Cantón Guamote.
 - b) Con relación al costado interno de la acera, considerar 0,45 m. para el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen vegetación ornamental cuando las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m. adicionales, cuando las edificaciones están en línea de fábrica; y 0,15 m. más para fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, considerar un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; de 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, incrementar 0,15 m. adicionales.
 - c) Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se debe considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.
 - d) El ancho mínimo de las aceras debe estar en relación a la clasificación vial de las Especificaciones Mínimas de Vías establecida en el Régimen del Suelo del Cantón Guamote.
 - e) Aceras, las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.600 mm., altura mínima de 2.200 mm., los pavimentos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie (referencia NTE INEN 2243:2011).
- 2) **Ancho de carril:** El ancho normalizado de carril de circulación vehicular es de 3,65 m., su variación debe estar en función de la velocidad y el tipo de vía. Se admitirán anchos menores en vías preexistentes y en proyectos especiales, en los que sea admisible una reducción de tales carriles, a juicio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) **Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón:** En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/h, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, el ancho mínimo será de 2,40 m.
- 4) **Carril de estacionamiento transversal o en batería:** Los estacionamientos transversales a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, por seguridad vial. En vías colectoras pueden existir, con un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra, que debe ser independiente del área de circulación. Esta forma de estacionamiento puede adoptarse más bien sobre vías locales, con velocidad de operación baja y tratamiento de aceras y vías diferentes.
- 5) **Ancho de calzada:** Depende del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m.; con dos sentidos de circulación, mínimo 6 m. sin considerar carril de estacionamiento.



- 6) **Parterre:** El ancho mínimo debe ser de 2,5 m. Si se requieren carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre debe considerar el ancho de ellos, sin que la reducción del parterre sea inferior a 1,20 m.
- 7) **Radios de acera / calzadas en intersecciones:** Se consideran los siguientes radios mínimos:

Tabla 44. RADIOS DE ACERA, CALZADAS E INTERSECCIONES

Radios de acera / calzadas en intersecciones	
En vías arteriales y colectoras	10 m.
Entre vías colectoras y vías locales	7 m.
Entre vías locales	5 m.
Entre pasaje y pasaje	3 m.

- 8) **Radios de giro:** El radio de giro es la distancia mínima que un vehículo requiere para cambiar su dirección de circulación mientras se desplaza, por lo cual depende del tamaño del vehículo.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son las siguientes:

Tabla 45. RADIOS DE GIRO

Radios de giro		
Tipo de vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio de giro mínimo
Automóvil	3.35 m.	7,32 m.
Camión pequeño	4.50 m.	10,40 m.
Camión	6.10 m.	12,81 m.
Tráiler con remolque	2 .2 0 m	12,20 m.
Tráiler con remolque	15.25 m.	13,72 m.
Nota: Datos referenciales para condiciones mínimas; para el diseño en condiciones de operación reales, debe referirse a normas específicas.		

- 9) **Vegetación y obstáculos laterales.** Se debe sujetar a los siguientes lineamientos.
Se debe arborizar las áreas verdes de las vías según las especificaciones de esta Normativa y a lo dispuesto por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

- El follaje de la vegetación en los parterres y veredas debe limitarse a 1,00 m. de altura máxima, para evitar obstrucciones de la visibilidad.
- La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. debe dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. de no haber circulación peatonal; y 1,80 m. si esa circulación existe.



- c) Los árboles de más de 1,50 m. de altura cuyas ramas se extiendan sobre las vías deben tener una altura libre de 5,50 m. desde la capa de rodadura hasta la rama más baja.
- d) Los objetos que se ubiquen sobre aceras y parterres, próximos a los carriles de circulación no deben estar a menos de 0,45 m. del interior del bordillo.

Tabla 46. CARACTERISTICAS MINIMAS DE VIAS

Características mínimas de las vías						
Tipo de vía	Volumen trafico	Velocidad circulación (km/h)	Derecho de vía (m)	Pendiente máxima (%)	Distancia entre vías (m)	Longitud máxima (m)
Expresas	1200-1500	60 - 80	35	6	8000 - 3000	Variable
Arteriales	500 - 1200	40 - 70	25	6	3000 - 500	Variable
Colectoras	400 - 500	30 - 50	15	8	500 - 1000	Variable
Locales	Menor a 400	Máximo 30	0	12	100 - 400	1.000
Peatonales			0			400
Ciclo vías		10 -30				

Especificaciones mínimas de las vías						
Tipo de vías	No. Carriles	Ancho carril (m)	Carril Estacionamiento	Parterre (m)	Espaldón (m)	Ancho aceras
Expresas	3	3,65	No	6	2,50	No
Arteriales	2-3	3,65	Opcional	4-6	1,80	Opcional
Colectoras	2	3,50 - 3,65	2,20 - 2,40	3		2,00 - 3,00
Locales	1	2,80 - 3,50	2,00 - 2,40	No		2,00 - 2,50

Tabla 47. ESPECIFICACIONES MINIMAS DE VIAS

Art.363.-Del diseño y la construcción vial. El GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial debe diseñar las vías expresas, arteriales y colectoras, en base a las determinaciones establecidas en el Plan de Desarrollo, en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan de Movilidad Sustentable, Tránsito y Transporte. El GADM de Guamote aprobará los trazados viales. La Dirección de Obras Publicas las debe construir, según los procedimientos técnicos y legales establecidos para la ejecución de obras públicas.

El GAD Provincial debe diseñar y ejecutar las vías rurales y el sector privado las vías locales, previa aprobación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Guamote.



Art.364.- Ocupación de aceras. No se permite la ocupación de las aceras como estacionamiento de vehículos, ni la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, cuando no hayan sido diseñadas para ello y cuenten con el debido permiso otorgado por autoridad municipal. Las casetas de control deben incluirse dentro el inmueble o predio.

Art.365.- Facilidades de tránsito. El GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial debe diseñar y revisar las normas para ejecutar facilidades de tránsito en base al Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Maestro de Transporte, Vialidad y Movilidad Sustentable.

Los giros derechos deben tener un ancho mínimo de 5,40 m. y una ochava de 10 m. de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce para facilitar la circulación de vehículos y peatones durante las fases semafóricas.

Los giros izquierdos deben diseñarse con bahías, cuya longitud debe estar determinada por la demanda de tránsito; con anchos mínimos de 3 m., longitud de transición de 25 m. como mínimo en vías arteriales y de 14 m. en vías colectoras. La longitud de transición mínima, se calcula con la siguiente fórmula:

$$Lt = \text{Ancho de carril de viraje} \times \text{Velocidad (Km/h)}$$

Los redondeles distribuidores de tráfico deben tener los siguientes radios mínimos:

Tabla 48. CARACTERISTICAS DE REDONDELES

Radio del redondele	Ancho de la vía del 1 articulado	redondele 1 articulado + 1 liviano	1 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	5,0	8,8	12,6
100	4,6	8,4	12,2



Los intercambiadores de tránsito deben diseñarse para que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso y su número corresponda a una previsión de tráfico de al menos 20 años.

Art.366.- Pavimentos. Deben cumplirse las normas de calidad establecidas por el MOP.

Art.367.- Curvas de retorno. Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos para facilitar la maniobra y reducir las velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden tener soluciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama.

Las curvas de retorno deben diseñarse según la fórmula: $r = c+a$

- c = ancho de la calzada vehicular
- a = ancho de una acera
- r = radio de curva del bordillo

El radio de la contra curva del bordillo (tangente a la curva de retorno), debe ser el de la curva de retorno por 1,25.

Art.368.- Derechos de vías. Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a los estudios viales de la Dirección de Planificación y Ordenamiento a lo dispuesto en el Régimen del Suelo del Cantón Guamote.

Art.369.- Área de protección especial. Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:

Tabla 49. AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

Servicio	Tipo	Área de protección
Oleoductos y poliductos	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alta tensión 138 kv	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alta tensión 32q 46 kv	Especial	Desde el eje 7,50 m
Acueductos y canales aducción centrales hidroeléctricas	Especial	Desde el eje 10 m.
Canales de riego	Especial	Desde el eje 1,5 m
Retiro de construcción de 100 m desde el límite de las instalaciones de oleoductos, instalaciones eléctricas, centrales térmicas, lugares de almacenamiento de combustibles, explosivos, sustancias inflamables, etc.		



4. SECCIÓN CUARTA: LOTEAMIENTO

Art.370.-Loteamiento. Los lotes deben tener un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo si las características del terreno precisan otra solución técnica. La superficie y el frente mínimo establecidos en la zonificación deben respetarse.

5. SECCIÓN QUINTA: EQUIPAMIENTO COMUNAL

Art.371.- Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos. Toda parcelación de suelo debe tener áreas verdes y equipamiento comunal según el número de habitantes proyectado.

El equipamiento comprende componentes de servicios sociales y de servicios públicos.

Toda urbanización debe contribuir con al menos el 15% del área útil y un máximo del 25% para equipamientos de servicios sociales y públicos.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Guamote debe establecer el tipo de equipamiento a construirse mediante estudios técnicos específicos.

Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de servicios sociales y públicos y se deben someter a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y lo señalado sobre el Régimen de la Propiedad Horizontal en el Régimen del Suelo del Cantón Guamote.

Categoría	Tipología	Sigla	Establecimientos	Radio de influencia (m)	Norma (m ² /hab)	Lote mínimo (m ²)	Población base (hab)
	Barrio	EB	Preescolar,	400	0,80	400	1.0
	Sector	ES	Colegio secundario Unidad educativa	1.00 0	0,50	2.50 0	5.0 00
Educación E	Zona	EZ	Centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación	2.000	1,00	10.000	10.000

Tabla 50. EQUIPAMIENTO COMUNAL



	Ciudad	EU	Campus universitarios, centros tecnológicos, Centros educación		1,00	50.000	50.000
	Barrio	CB	Casa	400	0,15	300	2.0
Culturac	Sector	CS	Biblioteca, museo de arte popular, galería de arte, teatros, cines	1.000	0,1	400	5.000
	Zona	CZ	Centros de promoción, culturales, de documentación auditorios	2.000	0,2	2.000	10.000
	Ciudad	CC	Casa de la cultura, hemeroteca,	-	0,25	5.000	20.000
	Barrio	SB	Sub centros de salud, consultorios médicos y dentales	800	0,15	500	2.000
Salud S	Sector	SS	Centros de Salud, clínicas (15 camas) consultorios (20u), hospital del día, unidades de emergencia	1.500	0,20	800	5.000



	Zona	SZ	Hospital general, Clínicas-hospital Consultorios (+20u)	2.000	0,125	2.500	20.000
	Ciudad	SC	Hospital de especialidades, centros de reposo y rehabilitación	-	0,2	10.000	50.000
BIENESTAR SOCIAL B	Barrio	B	Guarderías y casas	400	0,3	300	1.000
		B	cuna				
	Sector	BS	Asistencia social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares	1.500	0,08	400	5.000
	Zona	BZ	Albergues, centros de protección de menores	2.000	0,10	2.000	5.000
	Ciudad	B	Asilos de ancianos,	-	0,10	10.000	50.000
		C	orfanatos				
RECREACIÓN Y DEPORTES B	Barrio	DB	Parque infantil, barrial, plaza, unidad deportiva	400	0,30	300	1.000
	Sector	DS	Parque sectorial, piscinas, complejos deportivos, centros deportivos,	1.000	1	5.000	5.000
	Zona	DZ	Parque zonal, coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de	3.000	0,5	10.000	20.000
	Ciudad	DC	Parques urbanos, estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico		1	50.000	50.000
Religioso G		G	Capillas			800	2.000
		B					



		G	Templos e iglesias	2.000		5.000	5.000
		GC	Catedrales, monasterios, conventos			10.000	50.000
SEGURIDAD S	Barri	S	Policía Comunitaria	400	0,10	100	1.000
	Sect	S	Retenes	2.000	0,10	500	5.000
	Zona	S	Cuarteles policiales	-	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	SC	Cuarteles militares, centros rehabilitación, cárceles	-	-	-	50.000
Administración	Zona	AZ	Agencias	-	0,50	500	10.000
PUBLICA A			Municipales, recaudación servicios				
	CIUDAD	AC	Municipio, consejo provincial, jefaturas ministeriales, otras entidades	-	0,50	-	50.000
FUNERARIO F	ZONA	FZ	Funeraria, cementerio local, salas velación, osario		1	20.000	20.000
	CIUDAD	FC	Parque- cementarios, crematorios	-	1	50.000	50.000
Transporte T	BARRIO	TB	Paradas de bus y taxi	-	0,10	100	1.000
	SECTOR	TS	Terminal de buses urbanos y camionetas, centro	3.000	0,03	300	10.000



			de revisión, parqueaderos				
	ZONA	TZ	Estaciones de transporte, inter parroquial, de transferencia y de carga	3.000	0,50	10.000	20.000
	CIUDAD	TC	Terminal interprovincial, aeropuertos	—	1	50.000	50.000
Infraestructura I	BARRIO	IB	Sanitarios y lavanderías	500	0,20	200	1.000
	SECTOR	IS	Tanques y estaciones, bombeo agua	—	—	—	5.000
	ZONA	IZ	Subestaciones eléctricas	—	—	—	20.000
	CIUDAD	IC	Plantas de tratamiento, estaciones eléctricas	—	—	—	50.000
Especial E	ZONA	EZ	Depósitos desechos	—	—	—	20.000
	CIUDAD	EC	Plantas tratamiento desechos, laguna oxidación, relleno sanitario, gasoductos, oleoductos, envasadora gas	—	—	—	50.000
<p>Nota: Los valores de este cuadro son referenciales, para implantar equipamientos en nuevos desarrollos urbanos y para evaluar los existentes en las áreas urbanas consolidadas y en proceso de consolidación.</p>							



6. SECCIÓN SEXTA: REDES DE INFRAESTRUCTURA

Art.372.- Generalidades. Los proyectos de urbanización deben sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y teléfonos establecidos por los organismos competentes, y a la aprobación previa de éstos, de conformidad con las áreas y etapas de incorporación definidas por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos.

Todo urbanizador debe construir y entregar sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Art.373.- Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.

Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las Empresas Públicas proveedoras de esos servicios.

La construcción, instalación y ordenamiento de las redes de servicios de telecomunicaciones (audio y video), así como las redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, según lo establece el art. Reformado 466.1 del COOTAD.

Los proyectos deben cumplir con los requerimientos contenidos en los artículos siguientes.

Art.374.- Sistema de abastecimiento de agua potable

- 1) **Dotación:** Se debe sujetar a la dotación mínima diaria por persona, establecida por la Dirección de Obras Públicas.
- 2) **Abastecimiento:** Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública. De existir autoabastecimiento de una fuente específica propia, el sistema debe ser aprobado por la Dirección de Obras Públicas.
- 3) **Red de Distribución:** El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones localizadas dentro del área urbana y el área rural que cuenten con el informe previo favorable del GAD Municipal son de exclusiva responsabilidad de la Dirección de Obras



Públicas; pero en todos los casos el urbanizador deberá presentar los estudios completos y solicitar al GAD la aprobación del diseño de la red.

- 4) **Período de Diseño:** El período de diseño debe considerar la calidad y duración de los materiales y equipos. En ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período de diseño menor a 30 años. Y un período de 15 años para obras de ampliación; el período de diseño se escogerá dependiendo del caso según las normas técnicas del MIDUVI.
- 5) **Caudales de Diseño:** Las redes de distribución deben diseñarse, en función de la demanda esperada en cada zona o sector, con capacidad suficiente para atender las máximas demandas horarias y diarias, considerando también el caudal requerido para atender incendios, conforme lo determinan las normas técnicas correspondientes.
- 6) **Caudal de Incendio:** El caudal de incendio para cada red de distribución se debe establecer de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se indica en el cuadro siguiente:

Tabla 51. CAUDAL DE INCENDIO

Población de la zona de presión (miles)	Caudal de incendio (l/seg)	N.de incendios
10 - 20	12	1 en el centro
20 - 40	24	1 en el centro
40 - 60	2 x 24	1 en el centro y 1 en periferia
60 - 120	3 x 24	2 en el centro y 1 en periferia

Para poblaciones con menos de 10.000 Hab. Se acogerá lo que determina las normas técnicas correspondientes.

- 7) **Velocidades:** La velocidad mínima del caudal del agua debe ser del orden de 0.30 m./seg. La velocidad máxima no debe exceder de 3,00 m./seg., en la condición de mayor caudal en la tubería.
- 8) **Presiones:** La presión mínima en la red principal debe ser 15 mca.; y, en las redes secundarias de 10 mca.; en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 mca.
- 9) La presión estática máxima no debe exceder los 70 mca. De exceder ese valor y si no hay posibilidad de abastecer otra zona, deben instalarse válvulas reductoras de presión.
- 10) **Hidrantes:** Cada hidrante debe cubrir un radio de 100 m., de modo que debe colocarse uno cada 200 m. alternados en calles paralelas. Su diámetro debe ser 3" o 4" y deben alimentarse por tuberías de 3" o 4" respectivamente.



- 11) **Diámetro Mínimo:** El diámetro mínimo es de 3" para abastecer los hidrantes, pero se pueden aceptar tuberías de 2" en tramos menores de 100 m., si no precisan hidrante, en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión.
- 12) **Materiales:** Los materiales se los determina dependiendo del sitio donde se implantará el proyecto y la presión final lo determina la altura piezométrica. La presión de trabajo debe ser 1.25 mpa.
- 13) **Profundidad:** Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 m. sobre su corona.
- 14) **Conexiones Domiciliarias:** Las conexiones domiciliarias se deben realizar de acuerdo con las normas y especificaciones de la EPMAPA, la tubería puede ser colocada una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.
- 15) **Reserva:** El volumen de reserva se lo determina bajo las normas técnicas del MIDUVI.

Art.375.- Sistema de alcantarillado. Las aguas residuales deben integrarse al alcantarillado público existente. De no existir, el sistema de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se debe sujetar a las disposiciones y normas técnicas de la Dirección de Obras Públicas y de las entidades competentes.

- 1) **Planificación:** En general el sistema de alcantarillado es de tipo separado, esta constituido por:
 - a) Redes de canalización o colectores principales, secundarios y terciarios ubicados en las calles según las normas técnicas del MIDUVI.
 - b) Redes marginales ubicadas en las calles, espacios verdes y dentro de las franjas de protección de esteros, quebradas y ríos.
 - c) Pozos de revisión.
 - d) Conexiones domiciliarias mediante terciarias.
 - e) Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas.
 - f) Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).
 - g) Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.
 - h) Si el proyecto de asentamiento o de desarrollo urbanístico es junto a esteros, ríos y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrán desarrollar las viviendas u otras edificaciones propuestas.



Para asegurar el buen funcionamiento del sistema, el proyecto de calles debe evitar crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona:

- i) Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.
- j) Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias.
- k) Deficientes trazados altimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
- l) Pasajes muy estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.
- m) Espacios verdes sin ingreso.

Las redes de alcantarillado público no pueden planificarse y construirse dentro de viviendas o área privada.

Los sumideros pueden ser de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación depende del caudal a recoger, pero en ningún caso debe ser menor a los diseños que señala la Dirección de Obras Públicas. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm., para una pendiente mínima de 2%, en caso que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, se debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

- 2) **Caudal de Diseño:** Los sistemas de alcantarillado de tipo combinado (aguas servidas y pluviales); se deben diseñar con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas más el caudal de aguas lluvias, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia del lugar donde se ubique el proyecto; los parámetros de diseño determinados por la Dirección de Obras Públicas, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo).

Únicamente con la aprobación de la Dirección de Obras Públicas, se podrá hacer cambios a los períodos de retorno.

- 3) **Población de Diseño:** Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico.
- 4) **Periodo de Diseño:** La calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse debe especificarse. La duración debe ser como mínimo de 25 años para las redes de alcantarillado y de 30 años para sistemas de descargas, emisarios y colectores.
- 5) **Áreas de Aportación:** Considerar las zonas aledañas a las tuberías de recolección y las áreas contribuyentes (incluyendo de la periferia de la urbanización), de acuerdo a la topografía y



características del terreno. El escurrimiento compuesto, o el CN para el método SCS se sujetará a los parámetros de diseño establecidos por la Dirección de Obras Públicas.

- 6) **Velocidad:** Para asegurar la auto limpieza, la velocidad mínima de los conductos, para caudal sanitario, debe ser de:

Tabla 52. CAUDAL DE SISTEMAS DE INCENDIO

Velocidad mínima a tubo lleno (para Q pluvial)	0,90 m./s
Velocidad mínima de auto limpieza (Para Q sanitario)	0,45 m./s
(*) Velocidad máxima de diseño del caudal en tuberías de hormigón	4 m./s
(*) Velocidad máxima de diseño del caudal en colectores de hormigón armado, $f_c = 210 \text{ kg/cm}^2$	4m/s
Tuberías termoplásticas o PVC	9 m./s
(*) Para valores superiores a los indicados, diseñar estructuras hidráulicas de disipación de energía	

- 7) **Coefficiente de Escorrentía:** Para el Método Racional, considerar la tabla VIII de las normas técnicas del MIDUVI.

Para zonas naturales de drenaje el coeficiente debe ser previamente aprobado por la empresa, si se propone utilizar otro coeficiente, se sujeta a la aprobación de la Dirección de Obras Públicas, según sus normas y especificaciones técnicas.

- 8) **Pozos de Revisión:** Son estructuras cilíndricas o troncocónicas (sólo en casos especiales cuadrados) con paredes hormigón, tapas circulares de hierro fundido con bisagras y escalerillas de ascenso, a 0,40 m.

Su profundidad mínima debe ser 1,50 m. y deben colocarse al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

La máxima distancia entre pozos debe ser de 100 m., para diámetros de tubería menor de 350 mm; 550 m para diámetros comprendidos entre 400 mm y 800 mm; y 200 m. para diámetros de tubería mayor a 800 mm, debiendo considerarse pozos intermedios entre puntos de intersección de los ejes de las vías en los tramos de fuertes pendientes o marginales, según la topografía, cuyos puntos de intersección deben coincidir con los pozos del diseño. Para colectores de área mayor a 2,00 m², la distancia entre pozos puede ser hasta 150 m.

Los pozos de revisión deben cumplir los diseños proporcionados por Dirección de Obras Públicas para diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos. Se consideran diseños especiales en hormigón armado para pozos implantados sobre colectores, mayores de 4,50 m. de profundidad y con estructuras de disipación de energía.



En pozos de salto interior, se aceptan para tuberías de hasta 300 mm. de diámetro y con un desnivel máximo de 0,80 m.

Para caídas superiores a 0,80 hasta 4,00 m., debe proyectarse caídas externas, con o sin colchón de agua, mediante estructuras especiales, diseñadas según las alturas de esas caídas y sus diámetros o dimensiones de ingreso al pozo. Para esas condiciones especiales, se debe diseñar estructuras que respondan al caso, justificando su funcionamiento hidráulico-estructural y la facilidad de operación y mantenimiento. Esas caídas pueden optimizarse con disipadores de energía como tanques, gradas, rugosidad artificial u otros, que deben ser aprobados por la Dirección de Obras Públicas. La estructura del pozo no debe servir como disipador de energía, salvo si puede demostrarse la validez del diseño.

- 9) **Conexiones Domiciliarias:** Las conexiones domiciliarias deben empatar desde una caja de revisión de 1,5 m de profundidad máxima a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de 150 mm de diámetro o más. Esas conexiones domiciliarias deben coincidir en número con los lotes de la urbanización, relacionarse con las áreas de aporte definidas en el proyecto y constar en los planos de detalle. Para las conexiones domiciliarias se utilizará lo determinado en las normas técnicas del MIDUVI.

- 10) **Tratamiento:** En caso que la Dirección de Obras Públicas lo solicite, se debe determinar los usos actuales del agua de los esteros, quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario la Dirección de Obras Públicas debe señalar el tipo de tratamiento a usarse.

Para caudales sanitarios menores de 0,5 l/s se aceptan fosas sépticas, con su respectivo campo y fosa de infiltración, para caudales mayores se debe diseñar otro tipo de tratamiento como tanques Imhoff, tanques anaeróbicos u otros sistemas que garanticen un efluente depurado.

- 11) **Cuerpo Receptor y Descarga:** La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se debe transportar mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor designado por la Dirección de Obras Públicas, considerando que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia interceptores sanitarios previstos en el Plan Maestro.

En general no se debe efectuar vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se eliminen en el proceso de depuración.



La Dirección de Obras Públicas puede exigir instalaciones de pre tratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos según la normativa de la Empresa.

En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se debe justificar ante la Dirección de Obras Públicas el uso de sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, para proteger y no contaminar los cursos de agua y el medio ambiente del sector.

Art.376.- Redes de distribución de energía eléctrica.

- 1) Campo de aplicación:** La normativa sobre redes de distribución de energía eléctrica se orienta al diseño de redes de distribución en proyectos urbanísticos que se incorporen al sistema de la Empresa Eléctrica de Riobamba S. A. (EERSA) como parte del sistema de ampliación del área de suministro.

La EERSA deberá considerar en su planificación, la respectiva infraestructura eléctrica con el objetivo de garantizar el servicio, conforme a las proyecciones de crecimiento y zonificaciones previstas en el PDOT y PUGS de Guamote.

Esta normativa se limita a instalaciones típicas asociadas a la distribución eléctrica en áreas residenciales o comercio-residenciales, con densidades de carga bajas y medias.

El diseño de instalaciones asociadas con áreas comerciales, industriales o de uso múltiple, que puedan tener densidades de carga medias y altas y que requieren soluciones especiales, deben ser solicitadas a la EERSA.

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, como por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo a las regulaciones de la EERSA.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada. Cuando la demanda sobrepase la capacidad máxima instalada, la EERSA realizará las ampliaciones y/o modificaciones necesarias en las instalaciones existentes.

Los valores de carga instalada y consumo de energía deben ser revisados periódicamente hasta que éstos sean confirmados y/o modificados en base a resultados de estudios de demanda por parte de la EERSA, en sujeción a datos estadísticos que ésta elabore y/o conforme. En todo caso, se efectuarán las consultas respectivas a los organismos pertinentes.

- 2) Parámetros de Diseño:** Todas las obras de distribución deberán sujetarse a lo establecido por la EERSA.



3) Franjas de Seguridad: Se refiere a servidumbres que se imponen, con la finalidad de establecer limitaciones en las construcciones en general, para evitar accidentes personales, materiales y suspensión del servicio eléctrico, considerando el peligro que representan las líneas de transmisión eléctricas, estas servidumbres son dictadas por el CONELEC, dependiendo del nivel de tensión, esto es:

- a) 230 kV, 30 m, 15 m a cada lado del eje de la línea
- b) 138 kV, 20 m, 10 m a cada lado del eje de la línea
- c) 69 kV, 16 m, 8 m a cada lado del eje de la línea

En las mismas no se permitirá ningún tipo de construcción, se permitirá el cultivo de vegetación de cualquier tipo, siempre que su máximo desarrollo no sobrepase una altura de 4m.

4) Distancias de Seguridad a líneas de 69 kv, para zonas urbanas

- a) Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 4 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.
- b) Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 5 m., horizontal y/o vertical, al conductor más cercano de la línea o su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.
- c) Toda construcción y/o edificación debe mantener una separación mínima de 4 m., vertical, en áreas NO ACCESIBLES al conductor más cercano de la línea.
- d) Para la colocación o instalación de cualquier estructura o construcción adicional a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., debe mantenerse una distancia mínima de 4 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.
- e) Las líneas de transmisión o sub transmisión dentro de nuevas urbanizaciones deben quedar dentro del parterre central de avenidas, si son líneas de doble circuito, o de las aceras de las calles, si son líneas de un circuito; cuidando que se mantengan las distancias de seguridad en las edificaciones que se proyecten.
- f) Los árboles en zonas cercanas a las líneas de transmisión o sub transmisión, dentro de una franja de 8 m. a ambos lados del eje de la línea, no deben sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación debe ser respetada en la siembra de árboles en parterres de avenidas, aceras de calles y patios de casas o edificaciones.

5) Distancia de Seguridad a Líneas de 138 kv, para zonas urbanas



- a) Desde cualquier punto NO ACCESIBLE de una edificación debe existir una separación mínima de 5 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea, o a su proyección al suelo.
 - b) Desde cualquier punto ACCESIBLE de la edificación debe existir una separación mínima de 6 m., horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea, o a su proyección al suelo.
 - c) Para la instalación de otras estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos, etc., debe mantenerse una distancia mínima de 5 m. horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.
 - d) Para la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o sub transmisión, las líneas deben quedar ubicadas dentro del parterre central de avenidas, si son líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, si son líneas de un circuito; para que se mantengan las distancias de seguridad antes señaladas en la construcción de las edificaciones que se proyecten.
 - e) Los árboles en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 10 m. a ambos lados del eje de la línea, no deben sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo, fuera de esta franja de seguridad debe cuidarse de que los árboles no excedan el perfil máximo de altura señalado.
 - f) Esta regulación debe ser respetada para la siembra de árboles en el parterre de avenidas, las aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.
 - g) Estas normas rigen también para otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras en las proximidades de las líneas de transmisión o subtransmisión, como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., que pueden poner en riesgo las instalaciones eléctricas y la continuidad del servicio.
- 6) Casos Especiales:** Los casos especiales no contemplados deben ser resueltos por la EERSA mediante solicitud por escrito cuyo resultado dependerá de la inspección, análisis e informe respectivo.
- 7) Tipo de Postes y estructuras:** En las líneas de transmisión y sub transmisión se utilizarán:

Tabla 53. TIPOS DE POSTE Y ESTRUCTURA

Línea	Tipo de poste	Altura	Perfil	Excavación Profundidad Lado
69 Kv	Hormigón	18	0,8 x 0,3	2,5 0 1,00 x 0,60
	Tubular hierro	15	0,3 diámetro	2,0 0 0,6 x 0,6
	Torre reticulada metal		1,30 x 1,30 (en la base)	Según esfuerzo
138 Kv	Hormigón	21	0,8 x 0,3	2,5 0 1,00 x 0,60
	Torre reticulada metal	18	1,50 x 1,50 (en la base)	Según esfuerzo



- 8) **Responsabilidad:** La EERSA debe proveer los planos con la señalización de las líneas de 69 Kv y 138 Kv, existentes en las áreas urbana y rural del Cantón Guamote y sus actualizaciones.
- 9) **Rediseño:** En las vías expresas y colectoras, existentes y proyectadas, las empresas encargadas del suministro eléctrico, telefónico y de comunicaciones, públicas o privadas, deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.

Art.377.- Sistema de distribución de la Red Telefónica. La Corporación Nacional de Telecomunicaciones de Chimborazo, deberá considerar en su planificación, la respectiva infraestructura telefónica con el objetivo de garantizar el servicio, conforme a las proyecciones de crecimiento y zonificaciones previstas en el PDOT y PUGS de Guamote.

- 1) Se debe prever la instalación de un par por cada lote de una urbanización como mínimo.
- 2) Cuando la urbanización proyectada necesite de 1000 líneas telefónicas o más, se destinará un lote de terreno, mínimo de 200 m² para la construcción de una central telefónica, o lo que disponga la CNT.

Art.378.- Instalaciones de Gas Combustible (Gas Licuado de Petróleo) para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial. Las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar o reformar instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial y/o industrial, así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible, debe guardar total conformidad con la norma NTE INEN 2260:2011.

La responsabilidad del manejo del gas en tales instalaciones es de la empresa proveedora de gas.

7. SECCIÓN SÉPTIMA: ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Art.379.- Clasificación del Mobiliario. Para esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- 1) Elementos de comunicación: mapas de localización, planos lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, relojes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.
- 2) Elementos de organización: mojones, paraderos, tope-llantas y semáforos.
- 3) Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- 4) Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.



- 5) Elementos de servicio: soportes de bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- 6) Elementos de salud e higiene: sanitarios públicos, recipientes para basuras.
- 7) Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Art.380.- Criterios indicativos de implantación.

Los criterios de localización y las dimensiones del mobiliario serán determinados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

- 1) Es recomendable que los elementos de mobiliario urbano se agrupen en núcleos, para comodidad del usuario y control y seguridad del mobiliario.
- 2) Los núcleos de servicio pueden concentrar elementos como: parada de bus, sanitarios, cabina telefónica, kiosco de servicios (periódicos, confites), buzón de correo, etc.
- 3) Bandas de equipamiento en aceras: Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2243-2011.
- 4) Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal, adyacentes a ellas al lado exterior. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0,60 m. (referencia NTE INEN 2314:01)
- 5) Toda intervención en el espacio público debe ser aprobada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art.381.- Elementos de comunicación.

- 1) Teléfonos Públicos (referencia NTE INEN 2314:01): Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos deben cumplir los siguientes requisitos:
 - a) En espacios exteriores deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 m. x 0,90 m. y provistos de cubierta.
 - b) 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.
 - c) Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas y otros comandos deben estar entre los 0,80 m. y 1,20 m. de altura del nivel del piso terminado.
 - d) Estos elementos no pueden tener anuncios con fines comerciales o políticos.
 - e) Para usuarios con discapacidad o movilidad reducida, una cabina de cada 20 debe tener las dimensiones referentes a cabinas telefónicas para esas personas.
 - f) Las empresas telefónicas deben coordinar con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial el diseño del teléfono y de su entorno inmediato, para garantizar



que su localización sea en lugares de fácil acceso y visibilidad, evitar molestias o peligros a la circulación peatonal y no obstaculizar la visibilidad.

- g) De preferencia, se deben localizar en áreas de actividad intensa: paradas y terminales de transporte, zonas comerciales, edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos, priorizando los sectores con servicio domiciliario deficiente.
- h) El piso adyacente a los teléfonos públicos debe tener una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario limitado visual, sin que sea obstáculo a los peatones.
- i) La señalización del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto o extranjero, mediante el uso de códigos internacionales.
- j) Las casetas para teléfonos públicos pueden convertirse en obstáculos, por lo que su uso debe restringirse a sitios con altos índices de contaminación acústica e inseguridad ciudadana. En otros lugares son preferibles las cabinas abiertas.
- k) El teléfono público debe tener iluminación artificial que permita su uso nocturno.
- l) Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos para personas con discapacidad o movilidad reducida deben cumplir con los siguientes requisitos: el interior libre de las cabinas debe ser de 0,90 m. de ancho por 1,30m. de largo y 2,05 m. de altura. Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas y más comandos deben estar a 0,80 m. de altura y ser accionables con una sola mano. La cabina debe estar provista de un asiento abatible de 0,40 m. x 0,40 m. y la puerta debe tener un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2309:01.

2) Buzón de Correos: Los buzones de correo deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Localizarse en lugares de fácil acceso, visibilidad y control.
- b) No deben dificultar la circulación peatonal, ni obstaculizar la visibilidad.
- c) Pueden ser elementos aislados o adosados a paredes o postes de alumbrado público.

Tabla 54. ESPECIFICACIONES DE BUZON DE CORRES

Dimensión	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0,70	1,00
Ancho	0,40	0,40
Longitud	0,20	0,20

- d) Sus distancias relativas, con referencia a la proyección horizontal de la cara externa del buzón deben ser:

Tabla 55. DISTANCIAS RELATIVAS DE BUZON DE CORREOS

Referencia	Distancia (m)
de la esquina, desde la línea de fábrica	5,00



del bordillo	0,50
de la línea de fábrica	2,00
de la entrada y salida de vehículos	2,00
del paso de peatones	2,00
de otro elemento de mobiliario urbano grande	3,00

Art.382.- Elementos de Organización.

1) Mojones: De acuerdo a su uso son de tres tipos:

- Mojón bajo: Para proteger al peatón del vehículo.
- Mojón mediano o banca: Para definir áreas y protección; utilizado para descanso.
- Mojón alto: Protección y ornamentación: Puede usarse para iluminación baja del espacio.
- Su diseño puede incluir argollas y cadenas fijas o removibles; deben localizarse a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas. En los cruces peatonales, se deben ubicar próximos a los pasos cebra.
- Demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.
- Deben fabricarse con materiales durables y resistentes a los impactos y ser diseñados para que no representen obstáculos ni peligro para los peatones.

Tabla 56. ESPECIFICACIONES DE MOJONES

Dimensiones	Bajo (m)	Medio (m)	Alto (m)
Altura	0,30	0,50	0,65
Ancho	0,125	0,25	0,35

El diseño y localización de los mojones debe ser aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en función del plan detallado de cada sector.

2) Paradas para Transporte Público (referencia NTE INEN 2246:00 y 2247:00 y NTE INEN 2292:2011 y al Plan de Transporte y Movilidad): Son elementos ordenadores del sistema de transporte, para el uso eficiente y disciplinado de la vialidad y el transporte público.

El diseño y localización de las paradas obedece al Plan de vialidad, transporte y movilidad sustentable de Guamote.

Deben ubicarse cerca a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transporte, edificios públicos, etc.

Su diseño debe incluir un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, de 1,80 m. por lado, ubicado para el fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características:



- a) Estructura fija.
- b) Proveer información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- c) Proteger a los usuarios del clima: sol, lluvia y viento.
- d) Ser tan transparente como sea posible para que no se torne en una barrera arquitectónica.
- e) Tener bancas para la espera de niños, ancianos, enfermos y otros usuarios.
- f) En lo posible, disponer de elementos complementarios: sanitarios y teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras.
- g) Referencias de implantación.

De la esquina a partir de la línea de fábrica 25
Del bordillo (proyección de la cubierta) 0,50
De la línea de fábrica (proyección de la cubierta) 2,00
Área útil no mayor al 50% del ancho de la calzada

Art.383.- Elementos de señalización.

- 1) Semáforos (referencia NTE INEN 2314:01)

Requisitos generales

- a) Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial. El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria; la variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce según normas internacionales.
- b) Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, se debe considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Requisitos específicos

- a) El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0,60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de ésta sea igual o superior a 0,90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a 2,40 m. o más del nivel de la acera.
- b) 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.



- c) 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 entre 0,80 m. y 1,20 m. desde el nivel del piso terminado.
- d) El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0,10 m. El botón pulsador entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.

Art.384.- Elementos de ambientación.

1) Luminarias. Consideraciones para el diseño:

- a) El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño.
- b) La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios a través de la iluminación.
- c) La selección y localización de la fuente de luz debe relacionar el diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria, determinada técnicamente, en relación con el área servida.
- d) El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.

Tipos y dimensiones:

Las luminarias utilizadas en el espacio público se agrupan en siete categorías:

Tabla 57. ELEMENTOS DE AMBIENTACION

Tipo	Uso	Altura (m)	Separación (m)
Poste central	nodos de alta concentración e intersecciones viales importantes	15	Entre 30 y 33
Poste central doble	Parterres	10 o 12	Entre 30 y 33
Poste Lateral	Aceras	10 a 12 30	
Luminaria unilateral o central	pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques	5	7
Aplique	En paredes de las edificaciones en vías estrechas o zonas comerciales, para evitar postes y facilitar la circulación.	2,50	Variable
	áreas históricas y comerciales	2,50 (interiores)	Variable 4,50 (calles).
En bolardo	sobre muros de cerramiento, para definir espacios de circulación, iluminarlos		

Parámetros de diseño:

- El tipo de foco utilizado debe estar en función de requerimientos técnicos y estéticos.



- Considerar la arborización; tipo de follaje y porte.
- Considerar el mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión, transparencia, sombras.
- Características del entorno construido, edificaciones y pavimentos.
- Criterios estéticos y de conformación del paisaje urbano.

- 2) Bancas (referencia NTE INEN 2314:01):** Deben estar en las bandas de equipamiento o donde no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple), colocadas sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo para evitar su inestabilidad.

Deben tener un espacio lateral libre de 1,20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar a 0,45 m. sobre el piso terminado y ser ergonómico.

Su forma debe ser apropiada a su función; tener materiales perdurables, permitir la rápida evacuación del agua y no tener cantos agudos.

Tabla 58. ESPECIFICACIONES DE ELEMENTOS DE AMBIENTACION

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0,40	0,45
Ancho	0,30	0,40
Longitud	1,80	2,40

El diseño de bancas para el espacio público, debe ser aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y responder al plan de imagen urbana del sector.

- 3) Árboles (referencia NTE INEN 2314:01):** Los árboles y plantas aledaños a las circulaciones peatonales deben tener el cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.

El tronco, ramas y follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 m., medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

Los árboles en áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m. desde el borde de su jardinera.

Las jardineras fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m. hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.



El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0,90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje fuera del perímetro de ellas.

Las jardineras en línea de fábrica no deben colgar su vegetación por debajo de 2,20 m. medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

- 4) **Protectores de árboles.** Pueden ser fabricados de varilla, pletina, tubo metálico, madera u otros materiales que aseguren la protección y mantenimiento del árbol. Debe cuidarse que su diseño sea compatible con los demás elementos de mobiliario.

Tabla 59. ESPECIFICACIONES DE PROTECTORES DE ARBOLES

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0,90	1,60
Radio	0,50	2,00

Los diseños de los protectores serán aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

- 5) **Rejillas de protección de árboles (referencia NTE INEN 2314:01).** Deben situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevean jardineras a ras de piso o elevadas. Pueden fabricarse de hierro, concreto u otros materiales que garantice su resistencia y durabilidad.

Tabla 60. ESPECIFICACIONES DE REJILAS DE PROTECCION

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Radio	0,80	1,20

El diseño debe ser integral en su anclaje y funcionamiento con el protector del árbol.

Las tapas de registro y rejillas deben ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde, incluso cuando estas son colocadas en rampas o superficies con pendiente.

El GADM de Guamote debe verificar la existencia y cumplimiento, sancionando a quien las remueva sin tomar las debidas precauciones.

El espaciamiento libre entre los elementos que conforman las rejillas no debe ser mayor a 11 mm. La rejilla y tapa de registro respecto al espacio en donde se inserta debe admitir una holgura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos.



La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

- 6) **Cerramiento de parterres y áreas verdes.** Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de metal u otros materiales y cuyo diseño debe aprobar la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, siendo sus alturas 0,30 m. en parterres y 0,60 m. en áreas verdes.
- 7) **Monumentos y esculturas.** Su localización depende de su calidad, magnitud e importancia y el interés de recuperar espacios públicos considerados de modo integral. Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deben ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 8) **Relojes.** Su diseño, dimensiones y ubicación deben ser aprobadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Pueden situarse en calles, avenidas, plazas, plazoletas, parques y edificios públicos, observando las siguientes consideraciones:
- a) Localizados en lugares de fácil visualización, sin obstaculizar el tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
 - b) El borde inferior del panel deberá estar entre 2,50 m. y 2,80 m. de altura. El borde superior a una altura máxima de 5,00 m.
 - c) La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser subterránea.
 - d) Su distancia respecto a otros elementos publicitarios, debe ser 50 m. Dar preferencia a las vías sin arborización.

Distancias relativas de localización, teniendo como referencia el eje de la columna:

- i. 5,00 m. de otro elemento similar.
 - ii. 15,00 m. de otro elemento grande (kioscos, cabinas).
 - iii. 5,00 m. del eje del tronco de un árbol.
 - iv. 0,50 m. del eje de la columna al filo del bordillo, con una distancia mínima de 0,20 m. del extremo del panel al filo del bordillo.
- 9) **Fuentes y surtidores de agua.** Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, aceras.
- Los surtidores deben tener sistemas de recirculación del agua, pueden contar con diferente presión de agua y ser iluminados.
 - Los diseños y localización, deben ser aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.



Art.385.- Elementos de servicios.

- 1) **Cabinas y kioscos para ventas.** Su implantación se debe articular al sistema de transporte público. Solo se permiten en el espacio público junto al sistema de estaciones y terminales del transporte, en los siguientes casos:
 - a) En parques ubicados sobre vías arteriales.
 - b) En vías arteriales, con separación mínima de 160 m entre similares.
 - c) Cuando son parte de la estructura fija del sistema de transporte público.

El diseño, localización y dimensiones los determinará la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art.386.- 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 puede estar entre los 200 m. y 500 m.

Los baños pueden ser localizados en:

- a) En vías arteriales, integrados con las paradas de buses para evitar su dispersión.
- b) Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.
- c) Parques u otros espacios públicos abiertos, de acuerdo a la zonificación particular de cada espacio.

El baño público debe ser de uso individual, pues unidades mayores generan impactos altos.

Por higiene, se recomienda el uso de la silla turca para evitar el contacto corporal con el aparato sanitario, (excepto en sanitarios para minusválidos).

Su limpieza debe ser con fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpie el interior del módulo al accionar el fluxómetro.

Tabla 61. ESPECIFICACIONES DE BAÑOS PUBLICOS

Dimensiones	Mínima (m)	Máxima (m)
Altura	2,30	2,60
Ancho	1,20	1,60
Longitud	2,00	2,60



El diseño y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

- 2) **Basureros públicos** (referencia NTE INEN 2314:01). La separación de los basureros está en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser más de 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto. En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero, por lado, en cada manzana.

Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a 0,80 m. sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0,80 m. y 1,20 m.

Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

Art.387.- Pavimentos en espacios de circulación peatonal (Referencia NTE INEN 2301:01).

En espacios exteriores, las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado.

Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm. En una profundidad máxima de 3 mm.

La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.

Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo proctor estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco.

Las texturas direccionales tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3 m. de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.



8. SECCIÓN OCTAVA: ARBORIZACIÓN URBANA

Art.388.- Criterios morfológicos de manejo

El manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende:

1) **Porte.** Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo; se clasifica en:

- Pequeño: diámetros menores a 2,50 m.
- Mediano: diámetros entre 2,50 y 5,00 m. • Alto: diámetros mayores a 5,00 m.

El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte, lo cual determina la distancia de separación de siembra entre árboles. En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es:

- Alto: distancia entre ejes de 10 a 15 m.
- Mediano: de 5 a 7,5 m.
- Bajo: mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

2) **Densidad de follaje.** La densidad del follaje influye en la visibilidad, el paso de la luz solar, viento, ruido, olores, lluvia y contaminación.

El árbol es una barrera y filtro de partículas y gases contaminantes si actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

La profundidad de la masa arbórea está definida por la densidad, forma del follaje y tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos:

- Árboles de hoja ancha: 40 m.
- Árboles de hoja angosta: 60 m. • Coníferas no resinosas: 80 m.

La densidad de follaje se clasifica en tres categorías:

- Alta: Mango
- Media: Ficus
- Baja: Laurel, palmera

3) **Forma.** La forma del árbol es de 6 tipos: De palma, esférica, ovalada horizontal, cónica, globular, Ovalada - verticalada. La forma adecuada depende del efecto estético y funcional que se persiga.

4) **Permanencia.** En función de la permanencia del follaje, los árboles se clasifican en:



- De hoja permanente
- De hoja caduca

En los sitios donde se requiere la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia del follaje es importante para elegir una especie adecuada.

Art.389.- 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, el árbol puede sembrarse en el suelo o confinarse en macetero u otro elemento similar.

Siembra en maceta: Se debe usar cuando el árbol que siembra cerca a elementos construidos como construcciones viales superficiales (adoquinados, pavimentos, asfaltos), construcciones subterráneas (sótanos, muros de contención, cimientos), edificaciones; cuando es de mediano porte y está ubicado a 2 m. de las mismas, o si el árbol es de alto porte y está ubicado a 4 m. de las edificaciones o redes de servicio público.

La maceta induce el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad que no afecte a las construcciones circundantes.

La maceta debe ser un cajón de concreto reforzado, con un diámetro mínimo de 1,20 m. para árboles de alto porte y de 0,80 m. para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren maceta. Se debe prolongar en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural a una profundidad mínima de 1,50 m.

En la superficie debe tener una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera y rellenarse con 1/3 de tierra fértil, 1/3 de materia orgánica descompuesta, fertilizante y una capa de piedra bola de 0,30 a 0,35 m. mínimo de espesor.

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 maceta debe quedar firme, pero sin compactar; el árbol debe fijarse un tutor (3 x 0,07 m. de diámetro).

Siembra natural: Para la siembra natural, el manejo es similar al anterior. La excavación se realiza con anticipación, según el tamaño del pan de tierra, siendo usual que tenga 1,20 m. de diámetro y una profundidad mínima de 0,60 m. El pan de tierra debe mantenerse húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.



- 2) **Crecimiento.** Es preciso conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta su máximo desarrollo.

Árboles plantados en un entorno agresivo, por la contaminación y el tráfico de peatones, requieren un crecimiento rápido en los primeros años de vida.

El crecimiento depende de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo. En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

- Crecimiento lento: 15 años
 - Crecimiento medio: 5 a 15 años • Crecimiento rápido: 1 a 5 años
- 3) **Mantenimiento.** Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores o frutos que caen y ensucian el suelo por lo cual deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.
- 4) **Compatibilidad.** En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectan el entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.
- 5) **Comportamiento en el contexto urbano.** Se debe elegir especies arbóreas resistentes a las plagas, la contaminación y la manipulación de los peatones, considerando los costos económicos y ambientales de tener que reemplazarlas.
- 6) **Fruto, inflorescencia, aroma.** Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos, en especial dentro del contexto urbano. Asimismo, debe considerarse el tipo, permanencia y magnitud de la floración, siendo recomendable la selección de especies aromáticas para lugares que tienen niveles altos de contaminación.

Art.390.- Criterios de manejo urbano, ejes viales. La arborización para zonas viales debe responder y articularse con el entorno: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50 m.

Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.

La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a "tresbolillo", con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano



porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes.

Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para ejes viales es obligatorio el uso de materia, que debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural

Art.391.- Alternativas de vegetación urbana. Se recomienda usar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones mediante enredaderas tipo hiedras, buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables, etc.

Art.392.- Especies para arborización. Las Direcciones de Planificación de Territorio y la Dirección de Obras Públicas deben determinar las especies más adecuadas para la arborización urbana en parques, vías urbanas, bordes de esteros, quebradas y ríos, franjas de protección ecológica, cercas vivas, etc.

9. SECCIÓN NOVENA: SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO

Art.393.- Señalización (Referencia NTE INEN 2239:2000). Esta norma establece las características que deben tener las señales utilizadas en los espacios públicos y privados para indicar las condiciones de accesibilidad, indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información, etc.

1) Tipos de señales. Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. Los símbolos deben guardar conformidad con las normas NTE INEN 2241:00 y 2142:00 referentes a:

a) Visuales

Deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo y estar iluminadas, sus superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o pictograma; no se deben colocar señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.

b) Táctiles

Deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.



c) Sonoras

Deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

- 2) Ubicación.** Las señales visuales en paredes deben estar a la altura de la vista (1,40 m o más).
Los emisores de señales visuales y acústicas deben estar suspendidos a una altura superior a 2,10 m.
Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse entre 0,80 y 1,00 m de altura.

Para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1,00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

- 3) Señales de alarma.** Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sean perceptibles y de fácil interpretación. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y no exceder los 100 db.

Art.394.- Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2291:2011). Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y rurales, para la accesibilidad de personas con capacidad y movilidad reducida.

- 1) Requisitos generales.** Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), debe contemplar en su diseño, espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, que deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2239:00, 2240:00, 2241:00 y 2242:00.

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, de acuerdo con la NTE INEN 2240:00.

Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el Manual Técnico de señales de tránsito vigente y en el CPE INEN 16 partes 1, 2 y 3.



Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías de flujo vehicular significativo.

Espacios de concurrencia masiva: Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe tener espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo a la NTE INEN 2248:00. Tales espacios deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

3. CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

1. SECCIÓN PRIMERA: DIMENSIONES DE LOCALES

Art.395.- Bases del dimensionamiento. Las normas establecidas en la presente sección son mínimas y se basan en las funciones o actividades previstas para los locales; el volumen del aire requerido y su renovación; la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y superficies de dimensionamiento de locales corresponden a longitudes o alturas y áreas libres y no entre ejes de construcción o estructura.

Art.396.- Altura de locales. A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 3.2 m. Excepto si son viviendas, las plantas bajas deberán tener una altura libre de 2.68 m. o mayor.

Art.397.- Área higiénica sanitaria.

1) Dimensiones mínimas en locales:

- a) Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m.
- b) Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0,15 m.
- c) Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0,50 m.
- d) No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
- e) La ducha debe tener un lado de dimensión mínima libre de 0,60 m. Y ser independiente de las demás piezas sanitarias.

Las piezas sanitarias especiales se sujetarán a las especificaciones del fabricante.

- 2) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénica sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2293:01).



2. SECCIÓN SEGUNDA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art.398.- Áreas de iluminación y ventilación en locales. Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural, por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior, excepto baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, que se ventilarán e iluminarán según artículos 254, 255 y 256.

Para iluminación, el área mínima total de ventanas será el 20% de la superficie útil del local; Para ventilación, el área mínima será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art.399.- Ventanas (referencia NTE INEN 2312:01). Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- 1) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0,80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2244:00. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso-techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2067:96.
- 2) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1152:84. 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.
- 3) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1126:84. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Art.400.- Ventilación e iluminación indirecta. Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

- 1) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios.
- 2) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- 3) Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3,00 m.
- 4) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Art.401.- Ventilación por medio de ductos.

- 1) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, los baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0,32 m²., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 9,00 m.



- 2) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
- 3) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1,00 m. como mínimo.

Art.402.- Patios de iluminación y ventilación. Los edificios deberán tener patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiéndose resaltes de la fachada de 0,20 m. máximo.

Art.403.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales. Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12,00 m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art.404.- Cobertura y ampliaciones en patios. Se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación, con estructuras livianas y cubiertas translúcidas que permitan una adecuada iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permiten ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

Art.405.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares. El lado y superficie mínima de los claros de patios que no tuvieran forma rectangular, a cualquier altura.

Art.406.- Servidumbre de iluminación y ventilación. Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para tener patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. Cuando los patios son compartidos entre dos o más viviendas, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9,00 m.

Art.407.- Accesos a patios de iluminación y ventilación. Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.



Art.408.- Ventilación mecánica. Siempre que la ventilación natural no provea aire en cantidad, calidad y control satisfactorios, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deben ser instalados de tal forma que la presión sonora y la vibración que generan no afecten a las personas.

Los ductos de evacuación no deben descargar a espacios públicos y su la boca de salida debe estar a 3,00 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- 1) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona;
- 2) Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión.
- 3) Sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,
- 4) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

3. SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES

Art.409.- Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2247: 00). Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público.

- 1) Todos los locales de un edificio deben 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., en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a 10 personas.
- 3) Donde se prevea la circulación frecuente 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 2,05 m. de altura.
- 5) Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).
- 6) Las zonas de espera, de ser requeridas, deben ser independientes de las áreas de circulación.
- 7) Las escaleras de pasillos deben cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en esta misma Sección.

Art.410.- Características funcionales en edificios de uso público.



- 1) El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como su señalización debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en caso de emergencia.
- 2) El espacio de circulación no se debe reducir con ningún tipo de elementos.
- 3) Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado.
- 4) Los equipos de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared. La presencia de tales objetos debe marcarse de manera que pueda ser detectada mediante los bastones utilizados por personas no videntes.

Art.411.- Galerías. Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m. de longitud, deben tener un ancho mínimo de 6,00 m. Por cada 20,00 m. de longitud adicional o fracción, el ancho debe aumentar 1,00 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30,00 m. y el ancho mínimo de 6,00 m.

Art.412.- Escaleras (Referencia NTE INEN 2249:00). Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

- 1) **Número.** Los edificios de dos o más pisos deben tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aun cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios de alojamiento temporal, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, por seguridad en casos de emergencia.
- 2) **Ubicación.** Las escaleras deben estar distribuidas para que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de una de ellas, salvo que existan escapes de emergencia.
- 3) **Dimensiones.** Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Tabla 62. DIMENSIONES DE ESCALERAS

Usos	Ancho mínimo libre (m)
Edificios públicos, escalera principal	1,50
Oficinas y comercios	1,20
Sótanos, desvanes, escaleras mantenimiento	0,80



En edificios de oficinas y comercio, cada escalera debe servir hasta 1.200 m² de planta, con las siguientes variaciones:

Tabla 63. VARIACIONES DEL ANCHO DE ESCALERAS

Superficie en planta (m ²)	Ancho mínimo escalera (m)
600	1,50
601 a 900	1,80
901 a 1.200	2,40 (o 2 de 1,20)

Huellas. Las dimensiones de las huellas deben aplicar la fórmula: $2ch+h= 0,64$ m., $ch=$ contrahuella y $h=$ huella.

- 4) En edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella debe ser de 0,30 m. y de la contrahuella debe de ser hasta de 0,18m.
- 5) Descanso. El ancho de los descansos debe ser al menos 1,10m
- 6) Escaleras compensadas o en caracol. Se permiten escaleras compensadas y de caracol solo en viviendas unifamiliares o cuando los recorridos verticales no sean de más de dos pisos. Con Diámetro no menor a 1,60 m.
- 7) Tramos continuos. Los tramos continuos sin descanso deben ser de hasta diez escalones excepto en viviendas. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 14 escalones.
- 8) Diseño. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- 9) Distancia mínima de paso. Entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2,10 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.

Art.413.- Escaleras de seguridad. Los edificios que por su altura o uso tengan alto riesgo deben tener escaleras de seguridad, que se sujetarán a lo dispuesto en la sección de sistemas contra incendios.

Art.414.- Rampas fijas (Referencia NTE INEN 2245:00). Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas peatonales que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas.

Las rampas bidireccionales deben tener un ancho mínimo libre de 1,20 m; las unidireccionales 0,90 m. Cuando existan giros a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1,00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1,20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1,20 m.



Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

Tabla 64. ESPECIFICACIONES DE RAMPAS ESPECÍFICAS

Longitud (m)	Pendiente máxima (%)
Sin límite	3
Hasta 15	8
Hasta 10	10
Hasta 3	12

La pendiente transversal máxima debe ser 2%. Entre tramos de rampa frente a todo acceso deben existir descansos con una dimensión mínima libre de 1,20 m.; de existir giros de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1,00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,20 m.

Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido respecto a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse para permitir el barrido de la puerta y/o ventana.

Cuando las rampas que superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244:00.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.

Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0,20 m. deben llevar bordillos según la NTE INEN 2244:00

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0,25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2243:2010. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2239:00.

Art.415.- Agarraderas, bordillos y pasamanos (Referencia NTE INEN 2244: 00)

Las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público son las siguientes.

- 1) Agarraderas.** Las agarraderas deben tener secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella



y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm. La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse. Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

- 2) **Bordillos.** Las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0,20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0,10 m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.
- 3) **Pasamanos.** La sección transversal del pasamano debe permitir el deslizamiento de la mano y la sujeción fácil y segura, recomendándose el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm. La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm. Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados a 0,90 m. de altura, recomendándose otro a 0,70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0,30 m. sobre el nivel del piso terminado.

En escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de 50 mm. Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en descansos) y con prolongaciones mayores de 0,30 m. al comienzo y al final, con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados para evitar accidentes.

Los pasamanos privados deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m²; los públicos, 120 Kg/m². En edificios de vivienda colectiva y escuelas, los pasamanos deben tener sólo elementos verticales lisos y no permitir el paso de objetos de más de 0,10 m. de ancho.

En escaleras de emergencia, los pasamanos deben estar contruidos con materiales contra incendio y continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción ni cambios bruscos de nivel e inclinación.



4. SECCIÓN CUARTA: ACCESOS Y SALIDAS

Art.416.- Generalidades. Todo vano que sirva de acceso, salida o salida de emergencia de un local y sus puertas debe construirse conforme a las disposiciones de esta Sección.

Art.417.- Dimensiones mínimas. El ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública es de 1,20 m. libre, exceptuando las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0,96 m.

Todo local que requiera salidas de emergencia como hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos con capacidad superior a 50 personas y locales de ventas y centros comerciales de más de 1.000 m² deben tener salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- 1) Una o más en cada localidad o nivel del establecimiento.
- 2) Ser suficientes en número y dimensiones para desalojar el local en un máximo de 3 minutos, sin contar las salidas normales.
- 3) Tener salida directa a la vía pública o por medio de circulaciones con ancho mínimo igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
- 4) Disponer de iluminación y ventilación y en ningún caso, acceso o cruce a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Art.418.- Señalización. Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos, Normas por Tipo de Edificación, deben señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según el caso, y flechas o símbolos luminosos permanentes que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Art.419.- Puertas (Referencia NTE INEN 2309:01). Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de personas, en especial con movilidad reducida.

Dimensiones. Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0,90 m.; altura 2,05 m. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte debe situarse a 1,00 m. Las puertas de cristal deben estar señalizadas para evitar riesgos de colisión. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

- 1) Puertas automáticas:



Deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1,50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0,90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0,60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos tanto en el interior como en el exterior.

2) Detector de piso:

Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1,50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0,60 m. a cada lado de ésta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso como mínimo.

3) Puertas giratorias:

Tales puertas no son accesibles para personas con discapacidad y movilidad reducida; donde se instalen, debe existir una puerta alternativa para esas personas de acuerdo a las normas correspondientes.

4) Agarradera:

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0,80 m. y 1,20 m. del nivel del piso terminado. Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0,30 m., este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

5) Zócalo:

Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0,30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.

6) Puertas corredizas:

Se recomienda puertas corredizas en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.

7) Puertas con cierre automático:

La fuerza exigida para abrir puertas de cierre automático debe reducirse tanto como sea posible para facilitar su operación a usuarios en silla de ruedas o con movilidad reducida. En lo posible, los edificios públicos deben tener puertas automáticas corredizas.

8) Identificación de la puerta

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Las puertas de vidrio deben ser señalizadas con una banda de color colocada entre 0,80 m. y 1,60 m. sobre el nivel del piso terminado para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas.



Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067:96. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas.

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta para facilitar la identificación de la entrada al edificio por las personas con baja visión.

Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0,45 m. a 0,55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1,20 adicional al barrido de la puerta.

Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, locales de espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deben ser abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en el Art. 456.

Deben contar con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes; cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato debe haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m. No se debe colocar espejos en las puertas ni deben existir puertas simuladas.

Art.420.- Vestíbulos. Las edificaciones que sobrepasen los 500 m². de área útil deben tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m². y un lado mínimo de 3,00 m. Por cada 500 m². Adicionales o fracción, se debe aumentar en 0,50 m. el lado mínimo del vestíbulo. La puerta principal de acceso debe tener 1,20 m. de ancho mínimo. En el vestíbulo se debe ubicar la nomenclatura del edificio.

La circulación general a partir del vestíbulo debe tener como mínimo 1,20 m. de ancho.

El vestíbulo debe permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

5. SECCIÓN QUINTA: ASCENSORES O ELEVADORES

Art.421.- Alcance. Los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, monta camillas, montacargas, escaleras eléctricas y otros similares deben cumplir las normas de esta Sección.



Art.422.- Memoria de cálculo. El número, capacidad y velocidad de los ascensores / elevadores de una edificación, deben estar especificados en la Memoria de Cálculo elaborada por un profesional o firma responsable. En dicho cálculo, se considerarán los siguientes factores:

1) Tipo de edificación.

- a) Residencial: Edificios destinados a vivienda.
- b) Comercial: Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.
- c) Industrial: Edificaciones de bajo (I1), mediano (I2), alto (I3) y peligroso (I4) impacto, según se define en el Régimen de Suelo de Guamote.
- d) Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

2) Estimación de la población del edificio.

Tabla 65. ESPECIFICACIONES DE ASCENSORES

Tipo	Requerimiento
Residencial	2 personas por dormitorio
Comercial, oficinas y consultorios	1 persona por cada 8 a 10 m ² de área útil.
Hoteles	2 personas por dormitorio.
Educacional	1 estudiante por cada 2.50 m ² .
Restaurantes	1 persona por cada 3.00 m ² .
Centros comerciales	1 persona por cada 4 m ² .
Institucional: Hospitales	3 personas por cama.
Edificios de estacionamientos	2 personas por puesto de parqueo

3) Normas generales. Todo hospital con dos o más niveles a partir del nivel de la acera, debe contar con servicio de elevadores especiales para pacientes excepto si cuenta con rampas.

En todo edificio se puede descontar el 50% de usuarios que se hallen un nivel arriba o abajo (hasta 5 m) de la planta de acceso principal (PB).

En todo edificio no se consideran los usuarios servidos por escaleras eléctricas.

4) Capacidad de transporte. Los porcentajes de la población de un edificio que requiere el uso del sistema de ascensores en un período de cinco minutos se estiman conforme al siguiente cuadro:

Tabla 66. ESPECIFICACIONES DE CAPACIDAD DE TRANSPORTE DE ASCENSORES

Tipo de edificio	% de población
Hospitales y edificios de apartamentos	5



Hoteles, Edificios de oficinas públicas o privadas	10
Escuelas, colegios, universidades, centros comerciales	15
En edificios mixtos se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.	

- 5) **Tiempo de espera.** El tiempo de espera en el nivel de ingreso principal a los ascensores, debe ser:

Tabla 67. ESPECIFICACIONES DE TIEMPO DE ESPERA DE ASCENSORES

Tipología	Tiempo de espera (segundos)
Residencial	137
Comercios y hoteles	40
Industrial	137
Equipamientos	35

El estudio de tráfico de todo proyecto se debe basar en normas internacionales para determinar el número de ascensores, su capacidad y velocidad.

Art.423.- Paradas en niveles intermedios. Se excluyen las paradas de ascensor en niveles intermedios o alternos, para no discriminar a las personas discapacitadas o de movilidad reducida.

Art.424.- Vestíbulo de ascensores (Referencia NTE INEN 2299: 01). En ascensores instalados en edificios de uso público el piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1,20 m. x 1,20 m. El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1,50 m. x 1,50 m. en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En ascensores de puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor es un círculo de 1,20 m. de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

Art.425.- El pozo de ascensores. Todo ascensor tendrá un pozo por el cual personas autorizadas podrán ingresar para realizar trabajos de instalación y mantenimiento.

El pozo debe tener elementos rígidos para el anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo si el ascensor dispone de su propia estructura soportante.

El pozo dispondrá de un sobre recorrido de suficiente altura para que exista un espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa y también dispondrá de un espacio mínimo de seguridad entre la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo:



En caso de incendio, debe existir un sistema para evitar la acumulación de humos o gases en el pozo. Se prohíbe colocar elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores dentro del pozo, que debe mantenerse permanentemente limpio.

Entre pozos de ascensores adyacentes, si no existen paredes divisorias, debe existir una separación en la parte inferior con altura mínima de 2,5 m.

El foso debe ser construido con materiales impermeables y disponer de sistemas de drenaje.

En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades. El fondo del foso debe ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.

No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales u otros que impidan la instalación y operación de los dispositivos de los ascensores. Las paredes del pozo deben ser pintadas de blanco u otro color claro, para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

Art.426.- Sala de máquinas. Dentro de la sala de máquinas no deben existir elementos extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse limpia y no debe usarse para otros fines ni ser lugar de tránsito para otras áreas.

La sala y su acceso deben ser iluminados por dispositivos eléctricos permanentes; estar ventilados - según las especificaciones técnicas del fabricante- y protegidos de vapores nocivos y humedad, no siendo admisible que otros locales evacuen aire viciado a este ambiente.

La estructura debe ser diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante y los equipos de control y máquinas protegidos de humedad, fuego, por lo que el cuarto de máquinas debe conformar un sector independiente de incendios, edificado con materiales resistentes al fuego.

Toda abertura debe ser cubierta para evitar accidentes.

Art.427.- Condiciones de la cabina. La cabina debe contar con una puerta de accionamiento manual o automático y con adecuadas seguridades.

El sistema operativo no debe permitir que la puerta se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación ni que el ascensor arranque mientras la puerta se encuentre abierta.

La cabina debe tener mantenimiento regular y estar provista de un panel de operación con botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.



El ascensor debe poseer una alarma que pueda ser accionada aún si falla la corriente eléctrica y la cabina debe tener un sistema de iluminación ininterrumpida mientras opere el elevador, incluyendo una fuente de energía recargable automática, que opere en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.

Pueden existir cabinas panorámicas, que tengan paredes o puertas de vidrio, si éste es de seguridad y se dispone de pasamanos.

Dentro de la cabina no deben instalarse otros equipos o aparatos ajenos a los de operación del ascensor.

En caso de paradas imprevistas cerca del nivel del piso, debe ser posible abrir o entreabrir manualmente la puerta de cabina desde el acceso del piso.

El ascensor debe tener, en un lugar visible, una placa legible que informe la carga máxima que el elevador puede levantar, el número de pasajeros posible y la marca de fábrica.

- 1) **Dimensiones:** Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1,20 m. de fondo y 1,00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas.

Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincida con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1,20 m. x 1,40 m. para permitir el giro de la silla de ruedas.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0,90 m. de ancho y 2,00 m. de alto y su accionamiento debe ser automático. Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0,90 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2244:00.

Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 0,30 m. de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas.

La cabina debe estar provista de piso antideslizante. De existir alfombras o moquetas, deben estar sujetas al piso.

El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0,80 m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

- 2) **Comandos:** El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1,20 m. desde el nivel de piso terminado de la cabina, al borde superior de tablero.



Los botones pulsadores de emergencia y parada deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control, a una altura máxima de 1,00 m. desde el nivel del piso terminado.

Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1,20 m. referida a su eje, desde el nivel del piso terminado.

Los botones pulsadores interiores y exteriores deben contar con señalización en relieve, en sistema braille, señal acústica y colores contrastantes.

La dimensión de los botones de control no pueden ser inferiores 20 mm x 20 mm o 20 mm de diámetro según su forma.

Art.428.- Instalaciones eléctricas. Dentro del pozo solo se permiten los cables usados directamente en conexión con el ascensor.

Los alambres de conexión eléctrica dentro del pozo deben estar fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.

En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un térmico (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor, la cual debe ser de carácter exclusivo y tener su propio medidor.

Ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) compartirán este circuito.

Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras, no se permitirán conexiones flojas ni rotas. En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas terminales de conexión.

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.

Si en el mismo ducto o cable que contiene conductores existen circuitos con diferente voltaje, todos los conductores o cables deben tener el aislamiento necesario especificado para el voltaje más alto.

Dentro del pozo debe existir una instalación de iluminación y tomas de fuerza a nivel de cada piso, para las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.



Toda instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadas desde el tablero de distribución.

En la sala de máquinas debe existir, por lo menos, una toma de fuerza polarizada por cada ascensor para los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esa área.

La fuente de alimentación para la iluminación de cabina, pozo y sala de máquinas debe ser independiente de la alimentación de fuerza para las máquinas.

En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alternan no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.

Si por razones técnicas, de seguridad o de mantenimiento, se tiene que reemplazar el cable viajero, éste debe ser de las mismas características técnicas del original y conformar una sola unidad.

Art.429.- Disposiciones específicas Requisitos Dimensionales. Todo pozo de ascensor/elevador para pasajeros debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas, las mismas que deben ser establecidas en las especificaciones de los fabricantes de la marca de ascensor a utilizarse.

Las dimensiones mínimas de sobre recorrido, foso, altura y sala de máquinas en los pozos de ascensores se determinarán según las especificaciones del fabricante.

Disposiciones específicas. En la posición de cierre, las holguras entre las hojas de puertas y entre éstas y el marco, sus largueros verticales, dintel y quicio no deben superar 10 mm.

La cara exterior de las puertas automáticas deslizantes no tendrá hendiduras o salientes de más de 3 mm. y sus aristas deben estar achaflanadas en el sentido del movimiento.

Para el cálculo de capacidad se considera pasajero a una persona con peso entre 66 Kg. y 80 Kg.

La capacidad y área útiles de cabina por cada pasajero deben considerar el número previsto de pasajeros, la capacidad de carga mínima y máxima (en kg) y el área útil mínima y máxima de la cabina, (en m²). Se debe verificar que el proyecto cumpla las especificaciones establecidas por el fabricante del equipo que se instalará.

Monta camillas: El pozo de ascensor para monta camillas debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos por los fabricantes, al igual que en lo relativo a las dimensiones mínimas de sobre recorrido, foso y altura de sala de máquinas y al área útil de cabina, que debe tener una superficie mínima de 2,30 m².



Las dimensiones y características de ascensores especiales, como son los panorámicos, con doble puerta (doble embarque), inclinados, con máquinas desplazadas del pozo, elevadores con puertas de apertura lateral y otros diseños especiales se deben basar en las especificaciones de los fabricantes.

Deben preverse orificios de ventilación que van a situarse en la parte superior del pozo, de una superficie total mínima del 1% de la sección transversal de éste.

Requisitos eléctricos. Las dimensiones y características técnicas de: cableado, capacidad de la fuente y térmicos de protección deben satisfacer los requerimientos establecidos por el fabricante del elevador. Los interruptores térmicos o interruptores de alimentación para el elevador deben instalarse en una caja moldeada solo accesible al personal autorizado. El calibre de los conductores de alimentación debe garantizar que la caída de tensión no supere los valores máximos establecidos por el fabricante.

Varios. En caso de desastres naturales y/o siniestros, los ascensores no deben ser utilizados, excepto por el Cuerpo de Bomberos, si el elevador cumple con los requerimientos para ello.

Se debe colocar en un lugar visible, junto al ingreso de los elevadores y en cada piso, un rótulo de dimensiones del formato A5, con la siguiente frase: EN CASO DE EMERGENCIA NO UTILICE EL ASCENSOR.

El rótulo debe ser de color rojo y las letras en color blanco. La empresa encargada del mantenimiento de los ascensores debe entregar a los administradores del edificio un manual con los procedimientos en caso de emergencia y brindarles entrenamiento básico sobre rescate de pasajeros.

Debe marcarse los cables de tracción con una señal visible para saber que el elevador está dentro de la zona de abertura de puertas.

Art.430.- Ascensores residenciales. Son tales aquellos ascensores ubicados dentro de una residencia multifamiliar, con recorrido máximo de 15 m., capacidad máxima: 6 pasajeros, velocidad máxima: 1,0 m/s, un máximo de 4 paradas y que no tienen acceso del público. Deben proveer con un adecuado nivel de seguridad.

Art.431.- Montacargas. Los elevadores de servicio y carga, deben cumplir con todo lo especificado para ascensores en lo que fuere aplicable y con las siguientes condiciones: Disponer de acceso propio, independiente y separado de pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros; no ser usados para transportar pasajeros, excepto sus propios operadores; Pueden desplazarse vertical y horizontalmente o de manera combinada y, de ser inusuales, cumplir con las condiciones antes señaladas y garantizar la seguridad del servicio.



Art.432.- Elevadores no usuales. Los tipos no usuales de ascensores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones de esta Sección, deben garantizar la seguridad de su servicio a los usuarios.

Art.433.- Escaleras mecánicas y eléctricas. Las dimensiones de las escaleras fijas de una edificación se pueden reducir por la instalación de escaleras mecánicas.

Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferior a 1,50 m., a partir del piso metálico de embarque.

El ángulo de inclinación debe ser entre 25° a 35°.

La velocidad de desplazamiento debe ser entre 0.30 m/s y 0,60 m/s.

Para el cálculo de la capacidad se considerará el ancho nominal de la escalera entre pasamanos, el Número de personas que caben simultáneamente en un escalón y la velocidad de desplazamiento de los escalones, debiendo someterse a los requisitos técnicos de las especificaciones del fabricante del equipo a instalarse.

Art.434.- Protecciones. Los ascensores y escaleras para transportación vertical deben estar equipados con todos los dispositivos de seguridad para el máximo de protección a los pasajeros y a la carga.

Art.435.- Mantenimiento. El mantenimiento de los elevadores y montacargas estará a cargo de empresas calificadas y registradas en el GADM de Guamote, mediante su patente. El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo; el personal de instalación debe estar provisto de equipos mínimos de seguridad incluyendo botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante, guantes (cuero o tela), cinturón de seguridad, casco, gafas de protección, línea de vida o sistema similar y herramientas adecuadas. El personal de mantenimiento preventivo debe estar provisto de equipos mínimos de seguridad incluyendo botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante y herramientas adecuadas. Para asegurar la instalación y mantenimiento de elevadores, la empresa debe tener al menos un técnico certificado por la casa matriz del fabricante de ascensores. Los organismos encargados de vigilar y hacer cumplir las disposiciones establecidas en estas Normas son el GADM de Guamote y el Cuerpo de Bomberos. De no existir representante de la casa fabricante de un ascensor, su mantenimiento debe ser realizado por una empresa acreditada.

Todo ascensor debe tener en la cabina, una placa visible que contenga lo siguiente:

- 1) Marca de fábrica del ascensor.
- 2) Nombre de la empresa responsable del mantenimiento.



3) Teléfonos de emergencia.

El GADM de Guamote o el Cuerpo de Bomberos, verificarán la existencia de un certificado actualizado de mantenimiento de los ascensores que tenga cada edificio, emitido por la empresa de mantenimiento, el cual deberá ser exhibido en lugar visible del nivel principal de ingreso. El mantenimiento preventivo se lo debe realizar periódicamente, de acuerdo a las normas establecidas por el fabricante del ascensor. Cuando se realice el mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero visible y claro, indicando que se encuentra en esa condición. El ascensor que se encuentre en mantenimiento debe estar fuera de servicio para los pasajeros. Las partes del ascensor que no puedan ser reparadas deberán preferentemente sustituirse con piezas o repuestos originales, o de características técnicas iguales o superiores a las sustituidas. Si la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los pasajeros, el ascensor debe suspender su servicio al público; debiéndose colocar un letrero visible en el nivel principal de ingreso.

6. SECCIÓN SEXTA: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art.436.- Generalidades. Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas en la planificación de todo proyecto arquitectónico y al decidir las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deben contar con instalaciones y equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones, prestar las condiciones de seguridad y facilitar el desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deben ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determine el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios nuevos y los que fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por el uso de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

Art.437.- Construcciones existentes. En construcciones existentes que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios, se deberán adoptar las medidas de seguridad que determine el Cuerpo de Bomberos.

Art.438.- Separación de edificios. Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos. La cubierta



de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros no presentará huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

Art.439.- Accesibilidad a edificaciones. Toda edificación debe tener al menos una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación: A mayor altura o mayor superficie ocupada, la distancia debe disminuir.

Art.440.- Limitación de áreas libres. Todo edificio debe diseñarse de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m² por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezzanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Art.441.- Aberturas de ataque. Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m²., deben tener aberturas de ataque superiores que consistan en un orificio de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

Art.442.- División de sectores de incendio. Todo edificio se dividirá en sectores de incendio independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos. Se entiende como sector de incendio al espacio limitado por cerramientos de materiales resistentes al fuego en todas las superficies, a otros espacios contiguos.

Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc., deben conformar sectores independientes de incendio que no interfieran con las vías de evacuación y además disponer de medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art.443.- Muros cortafuegos. Los sectores de alto riesgo de incendio, deben disponer de muros cortafuegos para evitar su propagación a los sectores contiguos y estar contruidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos desde los cimientos hasta la coronación del edificio, prolongándose hasta las fachadas o aleros si los hubiera. No presentarán en lo posible aberturas y de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.



Art.444.- Protección de elementos estructurales de acero. Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego. En los niveles destinados a estacionamiento se deben colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Art.445.- Precauciones durante la ejecución de las obras. Durante todas las etapas de construcción de una obra deben tomarse precauciones para evitar incendios, y para combatirlos mediante equipos de extinción adecuados, ubicados en lugares de fácil acceso e identificados mediante letreros y símbolos visibles.

Art.446.- Escapes de líquidos inflamables. Se debe evitar los escapes de líquidos inflamables hacia sumideros o desagües y también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire. Para ello, de ser preciso se deben construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio del producto inflamable y establecer soluciones para su reutilización, tratamiento o disposición final en caso de derrame. Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, deben almacenarse separadamente.

Art.447.-Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles. Se prohíbe mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de viviendas o locales donde se reúnan gran número de personas, tales como cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares. Se deben almacenar en locales propios para ello, que tengan sectores independientes de incendio y apliquen el sistema de prevención y control de incendios, determinado por el Cuerpo de Bomberos.

Art.448.- Locales de guardián, conserje o portero. Deben tener comunicación directa con un medio de salida o directamente a la calle.

Art.449.- Elevadores y montacargas. Los pozos de elevadores y montacargas deben ser contruidos con materiales incombustibles y tener un sistema de extracción de humos.

Art.450.- Instalaciones eléctricas. El sistema de instalación eléctrica debe ser acorde con el uso de la edificación, diseñado para funcionar sin sobrecarga y contar con dispositivos de seguridad. Se prohíbe hacer instalaciones improvisadas y/o temporales; deben existir dispositivos para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica, en un lugar visible y de fácil acceso e identificación; según su uso, las edificaciones deben cumplir las especificaciones y normas vigentes de la EERSA y del Cuerpo de Bomberos de Guamote.

Art.451.- Calentadores de agua a gas (GLP). Los calentadores de agua a gas se instalarán en el exterior de las edificaciones o en locales específicos para ese objeto, ubicados en sitios



independientes y contruados con materiales incombustibles. Sus puertas, serán contruadas con materiales resistentes al fuego.

Los calentadores de agua a gas en el interior de las viviendas o edificios deben disponer de un ducto de evacuación de gases e instalarse en un local que tenga un volumen mínimo de 8 m³ y sea ventilado, según lo señale el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Guamote y la Norma INEN 2124:98.

Los artefactos a gas (GLP), no pueden instalarse en subsuelos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación de gases deben contruarse con materiales incombustibles.

Art.452.- Instalación centralizada de gas (GLP). La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones presentes, y las que el INEN y el Cuerpo de Bomberos determinen.

Art.453.- Chimeneas. Las chimeneas deben conducir los humos y gases por medio de ductos directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1,00 m. del último nivel accesible. De existir varias chimeneas, cada una dispondrá de su propio ducto.

Art.454.- Puertas. En toda edificación -excepto de vivienda unifamiliar- las puertas que den a la vía de evacuación deben contruarse con materiales a prueba de fuego, especialmente en accesos a ascensores y escaleras, por los cuales es posible la propagación del fuego hacia los pisos superiores e inferiores. Este tipo de puertas debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) Girar sobre el eje vertical, entre 90 y 180 grados.
- 2) Contar con dispositivo de cierre automático.
- 3) Tener un ancho libre no inferior a 0,90 m., ni altura menor a 2,10 m.
- 4) Tener cerraduras sin llave desde el interior para salir; si son puertas automáticas, deben tener posibilidad de apertura manual.
- 5) El sistema de cierre no debe sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
- 6) Las puertas tipo cortafuegos deben tener el tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local.
- 7) Puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en una evacuación deben mantenerse cerradas y con la señalización: -SIN SALIDA-.

Art.455.- Pisos, techos y paredes. Los materiales de construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes de las vías de evacuación y áreas de circulación general de todo edificio deben ser a prueba de fuego y no desprender gases tóxicos o corrosivos.



Art.456.- Rampas y escaleras. Las rampas y cajas de escaleras que no sean en viviendas unifamiliares deben construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deben disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior.

Art.457.- Cubos de escaleras abiertos. Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada nivel, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no sea menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con sistema de ventilación cruzada.

Solo los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m². de construcción pueden tener este tipo de escalera.

Art.458.- Cubos de escaleras cerrados. El cubo de escalera cerrado debe estar limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea al menos de dos horas, tendrá ventilación natural y direccional al exterior por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera.

El cubo de escaleras debe 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 dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o más de 1.200 m². de área total de construcción, deben contar con este tipo de escalera.

Las escaleras de cubo cerrado deben tener adosado un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y tenga una boca de salida que sobresalga al menos 2,00 m del último nivel accesible.

La superficie en planta del ducto (en m²) se debe calcular multiplicando el área en planta del cubo de la escalera (en m²), por la altura del edificio (en m).

El cubo de la escalera no ventilará al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; pero podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta de cierre hermético y automático, que abra hacia afuera y no tenga cerradura de llave en el interior.

La ventilación del cubo se hará por medio de vanos con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, ubicados en cada nivel y con superficies no menores del 5%, ni mayores del 8% del área en planta del cubo de escaleras.



En edificios cuya altura sea mayor a 6 plantas, este sistema contará con extracción mecánica de aire, a instalarse en la parte superior del ducto.

Art.459.- Escaleras de seguridad. Son escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, poseen antecámaras ventiladas y cumplen los siguientes requisitos:

- 1) Ser fabricadas con materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- 2) No tienen puertas de elevadores abiertas hacia la caja de escaleras ni a la antecámara.
- 3) La antecámara debe ser construida con materiales resistentes al fuego al menos por 4 horas y con ventilación propia.
- 4) La antecámara debe tener al menos un área de 1,80 m² y será de uso comunal.
- 5) Las puertas entre la antecámara y la circulación general deben fabricarse con material resistente al fuego al menos por 4 horas y cerrar herméticamente.
- 6) Las puertas entre la antecámara y la escalera deben abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella y ser de material resistente al fuego al menos 90 minutos.
- 7) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,00 m. de ancho y 2,10 m. de altura.
- 8) La caja de escalera solo puede tener aberturas interiores hacia la antecámara.
- 9) La abertura al exterior debe estar situada al menos a 5,00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas y estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de al menos 4 horas.
- 10) Las escaleras de seguridad requieren iluminación artificial conectada a la planta de emergencia del edificio y pueden tener iluminación natural a través de un área mínima de 0,90 m² por piso.

Todo edificio de 6 pisos o más, independientemente del área total de construcción, debe tener este tipo de escaleras.

Art.460.- Vías de evacuación. Todo edificio debe tener una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos, que permita salir del edificio a la vía pública o espacio abierto, conforme a las siguientes consideraciones:

- 1) Todos los elementos constitutivos de la vía de evacuación deben ser contruidos con materiales resistentes al fuego.
- 2) La distancia máxima de recorrido en el interior hasta la vía de evacuación o la salida al exterior debe ser hasta 25 m., pero puede variar según el tipo de edificación y el nivel de riesgo existente. Esa distancia se medirá desde la puerta de la habitación hasta la salida en edificios de planta pequeña, o desde el punto más alejado de la planta hasta la salida o vía de evacuación, en edificios de planta mayor.
- 3) Las vías de evacuación deben dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.



- 4) Todo el recorrido de la vía de evacuación debe tener iluminación y señalización de emergencia.
- 5) Cuando existan escaleras de salida que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se debe colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que se sobrepase el nivel de salida por error.
- 6) Si en la vía de evacuación existieran desniveles, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas pendientes mayores al 10%; deberán estar señalizadas con dispositivos cromáticos. Se prohíben escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano como parte de la vía de evacuación.
- 7) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, debe conformar un sector independiente de incendios y debe ubicarse aislada de los sectores de mayor riesgo como cuartos de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art.461.- Salidas de escape o emergencia. Todo edificio, en especial hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos y escenarios deportivos con capacidad de más de 50 personas, así como locales y centros comerciales cuya área de ventas sea superior a 1.000 m²., deben contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- 1) Deben existir y funcionar en cada local o nivel del establecimiento.
- 2) Su número y dimensiones deben permitir el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos, sin considerar las salidas normales.
- 3) Tener salida directa a la vía pública, a pasillos protegidos o a cubos de escalera hermética, por medio de circulaciones con un ancho mínimo igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- 4) Las salidas deben disponer de iluminación de emergencia con señalización, y no tendrán acceso o cruzarán locales de servicio, tales como cocinas, bodegas o similares.
- 5) Toda zona del edificio o local debe estar cerca de una salida al exterior, a una distancia no mayor a 25 m., en función del grado de riesgo existente.
- 6) Cada piso o sector de incendio debe tener por lo menos dos salidas amplias y separadas entre sí, protegidas contra la acción de las llamas y del humo. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

Art.462.- Extintores de incendio. Toda edificación debe contar con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso del edificio, de acuerdo con las regulaciones y recomendaciones del Cuerpo de Bomberos.

Los extintores se deben colocar cerca a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas, en lugares de fácil identificación y acceso desde cualquier punto del local, considerando a una distancia máxima de recorrido para alcanzar el extintor de 25 m.



Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se deben suspender en sitios de fácil identificación y acceso, sobre soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de modo que la base de la válvula esté a 1,50 m. del nivel del piso acabado.

Art.463.- Sistema hidráulico contra incendios. Todo edificio de más de cuatro pisos de altura o más de 1.200 m², de área total de construcción, debe tener un sistema hidráulico contra incendios. También lo requieren los edificios de menor superficie según su uso o riesgo de incendio, incluyendo establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores, cárceles y cuarteles.

La red de tubería para agua será de acero, exclusiva para el servicio de extinción de incendios y protegida contra daños en los puntos necesarios.

Las columnas de agua deben soportar una presión de al menos 40 Kg/cm² y su diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener una presión mínima no inferior a 63,5 mm. Se deben extender al nivel más alto del edificio, con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. Si se trata de una columna húmeda permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y ésta a su vez con el equipo de presurización.

Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deben diseñarse de acuerdo a lo que establece el Cuerpo de Bomberos.

Art.464.- Boca de incendio equipada. Las salidas o bocas de agua para incendio deben conectarse de modo permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y tener la presión y caudal mínimos en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, deben cubrir toda la superficie a proteger; se deben colocar a una altura máxima de 1.70 m. del nivel de piso terminado. Su diámetro mínimo será de 38 mm. Los elementos que componen la boca de incendio equipada -mangueras, soporte, hacha, extintor, etc.- irán alojados en un armario metálico o gabinete de incendios, claramente señalizado, adosado o empotrado en la mampostería, adecuado para la extensión rápida de la manguera.

Se localizarán en una zona amplia y libre de obstáculos, cerca de puertas o salidas, pero sin obstaculizar las vías de evacuación.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio debe ser de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local hasta el gabinete de incendio más cercano, no debe ser mayor a 25 m.



Art.465.- Boca de impulsión para incendio. La red de servicio contra incendio debe tener una derivación a la fachada principal del edificio o un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminado en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a 0,90 m. del nivel de piso terminado. La boca de impulsión debe tener una tapa de protección y el rótulo "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS".

Art.466.- Reserva de agua para incendios. En edificios que requieran de una instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública.

El almacenamiento de agua de la red interna contra incendios debe ser exclusivo para ese objeto, tener una capacidad mínima de 10.000 litros y una proporción de 5 litros por cada m² de construcción.

Art.467.- Hidrantes. Los edificios que por su tamaño o mayor riesgo de incendio requieran servicio de hidrantes según las normas del Cuerpo de Bomberos, deben tener ese sistema, que debe cumplir con lo siguiente:

- 1) Instalar en relación de no menos 1 por cada 45 m. de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
- 2) Ubicarse considerando puertas y/o ventanas para que con las mínimas longitudes de mangueras se alcancen esas aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
- 3) Estar señalizados, permitir su localización y el acceso de los vehículos contra incendios.
- 4) Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de la Dirección de Obras Públicas y asegurar su funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art.468.- Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios. El sistema de detección automática de incendios se debe usar preferentemente en edificios abiertos al público o cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio incluyendo establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, asilos de ancianos, albergues, residencias de discapacitados centros de protección de menores, hoteles, cárceles y cuarteles. Deben ser del tipo y sensibilidad adecuados para detectar los tipos de incendio posibles, evitando que se activen en situaciones que no sean de emergencia real.

Los pulsadores manuales de difusores de sonido deben ser visibles y estar protegidos por un cristal cuya rotura sea necesaria para su activación. La distancia máxima de recorrido hasta el pulsador más cercano debe ser de 25 m. Los sistemas de detección automática de incendios y los pulsadores de alarma deben estar alimentados permanentemente por energía de la red pública y de una fuente de emergencia que asegure su funcionamiento sin interrupción.



Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se deben someter a las normas del reglamento de prevención de incendios.

Art.469.- Iluminación de emergencia. En caso de emergencia, los sistemas de iluminación de emergencia instalados en los locales y vías de evacuación deben funcionar mínimo durante una hora, proporcionando una iluminación de por lo menos 50 lux en el eje de la vía y deben funcionar automáticamente al fallar la energía de la red pública.

Art.470.- Señalización de emergencia. Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deben estar señalizados para su identificación desde cualquier punto del local que protejan.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) deben señalizarse mediante rótulos con el texto **SALIDA** o **SALIDAS DE EMERGENCIA** y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida. Deben estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los símbolos de seguridad y los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se deben regir por las Normas INEN 0440:84 y 0439:84, considerarán lo establecido en la NTE INEN 2239:00 referente a señalización y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Guamote.

Art.471.- Ubicación de implementos. Los elementos e implementos de protección contra incendios se deben someter a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos, respecto a ubicación, colocación, cantidad, identificación, iluminación y señalización.

Art.472.- Disposiciones adicionales y soluciones alternativas. En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos exigirá el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas y podrá aceptar soluciones alternativas, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en el Reglamento de Prevención de Incendios.

Art.473.- Diversidad de usos. Cuando exista diversidad de usos compatibles en un mismo edificio, cada sector o uso se debe someter a las disposiciones del Cuerpo de Bomberos.

Art.474.- Casos no previstos. Los casos no previstos en esta Sección, quedan sujetos a las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Guamote.

Sección Séptima

Construcciones Sismo Resistentes



Art.475.- Referencia a normas específicas330. Todo edificio debe poseer una estructura que tenga estabilidad para cargas verticales y empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

- 1) El Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN, en abril de 1977 y aprobado por acuerdo Ministerial No. 592, del 7 de junio de 1977, del Ministerio de Industrias Comercio e Integración. Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.
- 2) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
- 3) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.
- 4) Cuando en estos documentos no hubiese normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de Construcciones promulgado el 12 de Febrero de 1951 y el Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.

Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en este artículo, éstas deberán ser aplicadas.

4. CAPITULO IV: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACION

1. SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIONES DE VIVIENDA

Art.476.- Alcance. A más de las disposiciones generales de la presente normativa, las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, individuales, conjuntos habitacionales o edificios de altura destinados a vivienda se deben someter a las disposiciones de esta sección, que establece las normas técnico constructivas obligatorias para edificaciones de vivienda en el Cantón Guamote, para preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort de sus habitantes.

Art.477.- Dimensiones útiles mínimas de los locales.

Tabla 68. DIMENSIONES UTILES MINIMAS DE LOCALES DE VIVIENDA

Local	Lado mínimo (m)	Áreas mínimas	útiles de los	locales (m ²)
		Número de	dormitorios	
		1	2	3 o más
Sala - comedor	2,70	13,00	13,00	16,00
Cocina	1,50	4,00	5,50	6,50
Dormitorio principal	2,50	9,00	9,00	9,00
Dormitorio 2	2,20		8,00	8,00



Dormitorio 3	2,20			7,00
Baños	1,20	2,50	2,50	2,50
Subtotal área útil mínima		28,50	38,00	49,00
Lavado - secado	1,30	3,00	3,00	3,00
Dormitorio servicio	2,20	7,00	7,00	7,00

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, que de ser empotrado y tendrá una superficie no menor a 0,72 m²., en el dormitorio principal y 0,54 m²., en los otros dormitorios, con un fondo mínimo de 0,60 m.

Solo los baños podrán tener ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica. Ningún dormitorio o baño será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda tiene más de un dormitorio y un sólo baño, éste debe ser accesible desde otro espacio que no sea dormitorio.

Art.478.- Altura libre interior. La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no debe ser inferior a 2,68 m., desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo. En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2,50 m. en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos, que pueden tener una altura menor.

Art.479.- Local de cocina. Toda cocina debe tener al menos una mesa de trabajo, de ancho útil no menor a 0,60 m. con fregadero de vajilla incorporado y espacio para ubicar una cocina y un refrigerador, como mínimo.

Tabla 69. DIMENSIONES MINIMAS DE COCINA

Tipo de cocina	Dimensión mínima de circulación (m)
Un solo mesón	0,90
Un solo mesón y estantería de 30 cm	0,90
Dos mesones enfrentados	1,10

Art.480.- Baños. Toda vivienda debe tener como mínimo un cuarto de baño con inodoro, lavabo y ducha, conforme las dimensiones mínimas especificadas.

La ducha debe tener una superficie mínima de 0,56 m² con un lado de dimensión mínima libre de 0,60 m., y ser independiente de las otras piezas sanitarias. El lavabo puede ubicarse en un espacio Anexo o contiguo al cuarto de inodoro y ducha.

La ventilación e iluminación de los baños deben ser natural o artificial.



Art.481- Profundidad en locales de vivienda. La profundidad de todo local no debe ser mayor a la proporción 1:5 en relación a la dimensión de su ventana, si 1 es la dimensión menor de la ventana, 5 es la profundidad máxima del local.

De integrarse dos o más locales, la profundidad se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus ventanas.

En locales de mayor profundidad, el ingreso de luz natural directa o indirecta se puede complementar a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Art.482.- Local de lavado y secado de ropa. Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa que pueden integrar un solo lugar, semicubierto o descubierto, de superficie útil no menor a 3,00 m² y lado mínimo menor de 1,30 m.

El área de lavado y secado puede integrarse a la cocina, si cuenta con equipamiento manual y automático, suficiente espacio de trabajo y mantiene el área de secado de 3,00 m². Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área debe considerar el tipo de equipos y el número de usuarios, en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

Art.483.- Puertas. Los vanos de puertas de vivienda deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

Tabla 70. DIMENSIONES DE PUERTAS

Elemento	ancho	altura
Puerta de ingreso a la vivienda	0,96	2,10 m.
Puertas interiores	0,86	2,10 m.
Puertas de baño	0,76	2,10 m.

Art.484.- Antepechos. Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, debe tener un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a no menos de 1,00 m. desde el piso terminado o, si es menor, aplicar la norma NTE INEN 2312:00.

Art.485.- Iluminación y ventilación de cocinas a través de áreas de servicio. Las cocinas y áreas de lavado se pueden iluminar y ventilar a través de patios de servicio de al menos 9,00 m²., si la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada es igual a 3,00 m.

Art.486.- Ventilación por medio de ductos. Las piezas de baño, cocinas y similares se pueden ventilar mediante ductos.



En viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0,10 m. con ventilación mecánica.

En viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m²., con un lado mínimo de 0,20 m., siendo la altura máxima del ducto 6 m.

En viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto tendrá como mínimo 0,20 m². y una altura máxima de 12 m.

En alturas mayores, el lado mínimo será de 0,60 m. con un área no inferior a 0,18 m² libre de instalaciones.

Art.487.- Muros divisorios entre viviendas. Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y seguridad constructiva establecidas en la normativa nacional, los muros divisorios se deben construir con los siguientes espesores y materiales:

Tabla 71. ESPESOR DE MUROS DIVISORIOS ENTRE VIVIENDAS

Tipo de muro	Espesor (m)
Divisorios de bloque o ladrillo hueco	0,15
Divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos	0,12
De hormigón armado	0,10

El INEN calificará las propuestas tecnológicas que reduzcan esos espesores.

Art.488 Separación de espacios comunitarios. En áreas comunitarias no se puede colocar muros ni divisiones para restringir el acceso, pero se autoriza colocar setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0,50 m.

Art.489.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas. Un local puede recibir aire y luz directa desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12,00 m², de dimensiones laterales mínimas menores a 3,00 m. y altura máxima de tres pisos.

En edificios multifamiliares de mayor altura el lado menor de los patios interiores debe ser al menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite, siendo 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esa altura es variable, se tomará el promedio.



Art.490.- Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2247:00). Los corredores y pasillos al interior de la vivienda deben tener un ancho mínimo de 0,90 m. En viviendas multifamiliares la circulación comunal el ancho mínimo debe ser 1,20 m.

Art.491.- Escaleras. En viviendas unifamiliares, las escaleras interiores pueden tener un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permiten gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1,20 m. incluidos pasamanos.

El ancho de los descansos será igual al de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 m.

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $2ch+h=64$, donde ch = contrahuella y h = huella. La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2,10 m.; vigas y elementos similares no pueden situarse bajo este nivel.

Art.492.- Estacionamientos. Toda vivienda debe tener espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva, como establece el Régimen del Suelo. Sus especificaciones y dimensiones se deben someter a la Sección referida a Estacionamientos y Edificios de Estacionamiento.

Art.493.- Áreas de espacios comunales de uso general. En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, en propiedad horizontal o no, se exige una dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulación peatonal y vehicular, áreas verdes, jardines, juegos infantiles y recreo los cuales deben localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las unidades de vivienda dispongan de acceso y usufructúen equitativamente.

Art.494.- Elevadores y/o ascensores. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, considerando también como tal el subsuelo, en caso de haberlo.

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en edificaciones existentes que, sometiéndose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluido subsuelos.

Art.495.- Servicios colectivos. En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, en propiedad horizontal o no, la dotación mínima de servicios colectivos tales como sala comunal, vivienda de conserje, guardiana, baños para personal de servicio, depósitos de basura y áreas recreativas se normarán de conformidad a la Sección relativa a la Propiedad Horizontal, del Régimen del Suelo del Cantón Guamote.



Art.496.- Normas de estructura. Las estructuras deben ser sismo resistentes.

En edificios de habitación de más de tres pisos de altura, los entrepisos entre unidades de vivienda deben asegurar una pérdida de transmisión de ruidos de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción -CEC- INEN 2000. De proponerse dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, se debe probar la eficacia del sistema.

En edificios que tengan sistemas de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, ventiladores, bombas, generadores eléctricos, etc., la maquinaria que produzca vibraciones debe estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Art.497.- Normas de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales. Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas deben ser centralizadas. Cada vivienda debe tener un medidor de agua propio, ubicado en un área destinada al equipo mecánico del edificio o en lugares accesible dentro de la vivienda.

Solo en casos excepcionales, a criterio de Dirección de Obras Públicas se permitirá un solo medidor en condominios.

Cada unidad de vivienda debe tener tuberías de evacuación de aguas servidas independientes hasta que empalmen con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en edificios de varios niveles.

Las instalaciones eléctricas deben ser centralizadas. Cada vivienda debe tener su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda debe ser:

Tabla 72. NORMAS DE INSTALACIONES ELECTRICAS Y ESPECIALES

Ambiente	Puntos de iluminación	Potencia (W)	Toma corriente	Potencia (W)	Nota
Sala	1	100	1	150	1 cada 6,00 m ²
Comedor	1	100	1	150	
Cocina	1	100	12	150 2400	2 electrodomésticos
Dormitorio	1	100	2	150	



Baño	1	100	1	150 2500	Ducha eléctrica
Vestíbulo	1	100	1	150	1 cada 6,00 m ²
Total	6	600	9	5 .95 0	

Se debe evitar o reducir la generación, emisión y propagación de ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, contenido en el Título IV del Libro VI del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria y en el Anexo 5 a dicho reglamento sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y para Vibraciones. Los edificios sobre línea de fábrica o adosados a los linderos laterales o posterior, no deben evacuar las aguas lluvias de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares hacia los terrenos adyacentes, debiendo orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias debe canalizarse en todo su recorrido.

Art.498.- Protección contra incendios. Las edificaciones de vivienda cumplirán con todas las normas referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y las que establezcan el Cuerpo de Bomberos de Guamote.

2. SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES PARA EDUCACIÓN

Art.499.- Norma general. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial debe autorizar, antes de su apertura, el funcionamiento de todo centro educativo que se proponga funcionar en edificios existentes no planificados para actividades educacionales, para lo cual debe comprobar el cumplimiento de todos los requisitos y regulaciones de esta normativa y lo dispuesto en el Régimen del Suelo del Cantón Guamote.

Art.500.- De las universidades e institutos superiores. Los edificios de educación superior deben cumplir todas las Normas de esta normativa. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial debe aprobar la localización de estos centros de educación superior; presentará los siguientes documentos:

- 1) Registro de la universidad o instituto superior en la Senescyt.
- 2) Informe de Regulación Municipal.
- 3) Informe de evaluación de impacto ambiental de la Dirección Ambiental.
- 4) Informe de la Dirección de Obras Públicas sobre existencia de servicios de alcantarillado y agua potable.



- 5) Informe de impacto urbano vial emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Aprobada la implantación por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el proyecto se debe someter a lo dispuesto en el Régimen del Uso del Suelo del Cantón Guamote en lo relativo al procedimiento de aprobación de planos y permiso de construcción.

Las áreas administrativas, sociales y académicas de universidades o institutos superiores se pueden instalar en edificaciones existentes de uso de suelo múltiple, una vez que cumplan con la normativa vigente.

Art.501.- De los edificios de educación preprimaria, primaria y media. Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, y media se deben someter a lo dispuesto en esta Sección, más lo pertinente de la Normativa general.

Art.502.- Distancia mínima y criterios para localización. Para implantar nuevos establecimientos educacionales se debe observar las distancias mínimas entre establecimientos que corresponden a los radios de influencia que establezcan las autoridades nacionales, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 14 m. de ancho.

Art.503.- Accesos. Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público, cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Art.504.- Locales para la enseñanza. Las aulas o salas de clase deben cumplir las siguientes condiciones particulares:

Tabla 73. CONDICIONES DE LOCALES DE ENSEÑANZA

Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso	3,00 m
Área mínima por alumno preprimaria	1,20 m ² x alumno
Área mínima por alumno Primaria y media	1,20 m ² x alumno
Capacidad máxima preprimaria y primaria	30 alumnos
Capacidad máxima secundaria	35 alumnos
Distancia mínima entre el pizarrón y la primera fila de pupitres	1,60 m. libres
Distancia máxima entre el pizarrón y la última	8,00 m



fila de pupitres	
------------------	--

Las áreas y alturas mínimas de los laboratorios, talleres y afines deben estar condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido, conforme a las normas mínimas del numeral anterior.

Art.505.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión. Los gimnasios, auditorios y afines deben cumplir lo especificado a Salas de Espectáculos.

Art.506.- Salas de clase especiales. Los laboratorios, talleres y similares se deben construir con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y tener puertas de escape, para evacuación en casos de emergencia, observándose las normas de protección contra incendios.

Art.507.- Áreas mínimas de recreación. Los patios y espacios libres de recreo deben cumplir con las siguientes áreas mínimas:

- 1) Preescolar: 1,50 m² x alumno
- 2) Escolar y media: 5,00 m² x alumno
- 3) La superficie mínima total de los patios no debe ser menor a 500 m²., estructurados en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3. Los espacios libres de piso duro deben tener drenaje y una pendiente máxima del 1,50%.

Todo establecimiento de educación debe tener una cancha múltiple pavimentada de 15 por 30 m. imputable a la superficie total de patio exigida. Cuando el plantel además tenga sección preprimaria, requiere un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Art.508.- Servicios sanitarios. Los establecimientos deben tener servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio. Los servicios sanitarios para los alumnos deben agruparse en baterías independientes para cada sexo, de acuerdo a las siguientes relaciones:

Tabla 74. SERVICIOS SANITARIOS EN UNIDADES EDUCATIVAS

Preprimaria	Inodoros	Urinarios	Inodoros
Primaria	1 inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos. En la escala de los niños y directamente relacionados con las aulas		
Media	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20
	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20
En general	1 lavabo por cada dos inodoros		
	1 bebedero por cada 100 alumnos		



Art.509.- Servicio médico y dental. Todo plantel para educación debe tener un espacio para servicio médico, dotado de equipo e instrumental de primeros auxilios, con un área total mínima de 24 m² asignados a consultorio, sala de espera y medio baño y otros 12 m² para servicio dental.

Art.510.- Altura de edificación. Las edificaciones de educación no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Art.511.- Ubicación de secciones escolares. Los locales de educación básica (jardín de infantes y primeros grados) preferentemente deben estar localizados en la planta baja.

Art.512.- Distancias entre bloques. La distancia mínima entre bloques debe ser de 6 m. libres.

Art.513.- Ventilación. Debe asegurarse un sistema de ventilación cruzada en las aulas. El área mínima de ventilación debe ser equivalente al 40% del área de iluminación, de preferencia en la parte superior y de fácil apertura.

Art.514.- Asoleamiento. Se debe controlar y/o regular el asoleamiento directo de las aulas durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. De preferencia se debe orientar las ventanas hacia el norte o sur.

Art.515.- Visibilidad. Los locales de clase deben permitir una visibilidad adecuada desde todos los puntos.

Art.516.- Condiciones acústicas. El nivel de ruido admisible en bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no debe ser superior a 42 dB; se recomienda revestimientos interiores absorbentes para evitar la resonancia.

Art.517.- Iluminación. La iluminación de las aulas se debe realizar por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se debe proveer por ambas paredes opuestas.

Los alumnos deben recibir luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no debe ser menor al 20% del área de piso del local.

Cuando sea necesario, la luz diurna se complementará por luz artificial. Las fuentes de luz deben ser difusas, y estar distribuidas de modo homogéneo en el espacio.

Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos deben ser los siguientes:



Tabla 75. CARACTERISTICAS DE ILUMINACION

Tipo de local	Nivel mínimo iluminación (lux)
Corredores, depósitos de libros	70
Escaleras	100
Salas de reunión y consulta	150
Aulas de clase, laboratorios, bibliotecas, oficinas	300
Salas de arte y dibujo	450

Art.518.- Puertas. Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 1,00 m. y abrirse hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

Art.519.- Escaleras. Además de Circulaciones Interiores y Exteriores de la presente Normativa, cumplirán con las siguientes condiciones:

- 1) Los tramos deben ser rectos, separados por descansos y tener pasamanos en sus dos lados.
- 2) El ancho mínimo útil debe ser 1,80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. De existir más alumnos se aumentará el número de escaleras.
- 3) El número de alumnos se debe calcular de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que sirva cada escalera.
- 4) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras debe cumplir con lo referido a Protección Contra Incendios.
- 5) En planta baja las escaleras deben comunicar directamente a patios, vestíbulos o pasillos.
- 6) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, deben estar a una longitud no menor a 1 1/2 del ancho útil del tramo de escaleras y abrir hacia el exterior.
- 7) En planteles nocturnos, las escaleras deben equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.

Las escaleras deben tener máximo 10 contrahuellas entre descansos, huellas no menores a 0,28 m., ni mayor de 0,34 m. y contrahuellas máximo de 0,18 m.

Ninguna puerta debe colocarse a más de 25 m. de la escalera que le dé servicio. Las escaleras deben construirse íntegramente con materiales incombustibles.

Art.520.- Pasillos. El ancho de pasillos para aulas no debe ser menor a 1,80 m. libres. Las circulaciones peatonales deben ser cubiertas y considerar lo estipulado a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art.521.- Aleros. Los aleros de protección de ventanas en planta baja, serán de 0,90 m. como máximo.



Art.522.- Muros. Las aristas de intersección externas entre muros deben ser chaflanadas o redondeadas. Los muros deben pintarse o revestirse con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 m.

Art.523.- Elementos de madera. Los elementos de madera accesibles a los alumnos deben ser acabados de modo que sus partes sean inastillables.

Art.524.- Materiales inflamables y peligrosos. Se prohíbe almacenar materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, en recipientes cerrados y con seguridades.

Art.525.- Estacionamientos. El número de puestos de estacionamiento se debe establecer de acuerdo a los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos indicados en esta ordenanza.

Art.526.- Venta de alimentos. Por cada 180 alumnos debe existir un local con área mínima de 12 m²., con un lado mínimo de 2,40 m., que debe tener un fregadero, paredes revestidas con material lavable hasta 1,80 m., pisos de cerámica antideslizante y estar localizado a no menos de 3 m. de las aulas y vinculado a las áreas recreativas.

Art.527.- Conserjería. La vivienda de conserje debe cumplir de acuerdo a lo especificado a vivienda de un dormitorio de esta Normativa.

3. SECCIÓN TERCERA: EDIFICACIONES DE SALUD

Art.528.- Alcance. Son edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, según la clasificación del MINISTERIO DE SALUD PUBLICA, las que se usan para fomento, prevención, recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación. Los establecimientos hospitalarios deben ocupar toda la edificación. No se permiten otros usos compartidos.

Art.529.- Distancia mínima y criterios para localización. Los establecimientos de salud a implantarse en el Cantón deben mantener la distancia mínima entre ellos que corresponde al radio de influencia señalado en esta normativa a partir del nivel zonal.

Art.530.- Accesos. En las edificaciones hospitalarias, además del ingreso principal, deben existir accesos separados para emergencia; consulta externa, para el personal, servicio en general y abastecimiento.



Art.531.- Altura libre de los locales. Las antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos deben tener una altura libre mínima de 2,86 m. entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos la altura dependerá del equipo a instalarse, sin ser inferiores a 2,86 m.) Los demás locales deben cumplir con las normas respectivas de esta Normativa.

En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3,40 m., prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En locales de servicio y salas de máquinas debe considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos a instalarse, el volumen de aire requerido para su ventilación y el aislamiento por ruido. Debe también considerarse las medidas de prevención y control de contaminación por emisiones difusas, riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios) y ruidos.

Art.532.- Puertas. Se cumplirá con las siguientes condiciones:

- 1) Las puertas que se abran hacia el exterior de la edificación no deben obstruir la circulación en corredores, descansos de escaleras, o rampas y estar provistas de dispositivos de cierre automático.
- 2) Sus características mínimas serán las siguientes:
 - a) En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 1,00 m. de ancho.
 - b) En Rayos X deben tener la protección o recubrimiento para impedir el paso de radiaciones, al igual que ventanas, paredes y techos, conforme lo dispuesto por las autoridades competentes
 - c) En las salas de hospitalización, quirófanos, salas de parto, recuperación, rehabilitación y otros servicios a los que acceden camillas o sillas de ruedas, equipos médicos portátiles y similares, deben ser de 1,50 m. de ancho y de doble hoja.
 - d) En baños deben ser de 0,80 m. de ancho y batirse hacia el exterior.
 - e) 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) Las puertas de los baños de pacientes deben abrir hacia el exterior del local. Las puertas destinadas para salidas de emergencia deberán abrirse hacia el exterior del edificio, debiendo ser de fácil accionamiento. Sus características se regirán a la normativa de Salidas de Emergencia de la presente Ordenanza.

Art.533.- Pasillos. Los pasillos de circulación deben ser de 1,80 a 2,40 m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.



Deben ser iluminados y ventilados por ventanas separadas al menos 25 m. El ancho de pasillos delante de ascensores será de al menos 3,40 m.

Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos, se debe calcular un área adicional de 1,35 m² de espera por persona y 8 asientos por consultorio.

El piso debe ser uniforme y antideslizante en seco o mojado. Considerar además lo establecido en lo referente a Corredores y Pasillos, de esta Normativa.

Art.534.- Escaleras. Según la complejidad de la Unidad de Salud, las circulaciones verticales y sus características son:

Tabla 76. DIMENSIONES DE PUERTAS

Escalera	Ancho (m)	Huella (m)	Contrahuella (m)
Principal (paciente y público en general)	1,50	0,30	0,17
Secundaria (personal médico y paramédico).	1,20	0,30	0,17
Emergencia (evacuación en caso de desastre)	1,50	0,30	0,17

Se requiere escaleras de emergencia en toda edificación hospitalaria con internación de más de un piso, para la evacuación rápida en caso de desastre.

Art.535.- Rampas. Las rampas para uso peatonal deben cumplir lo estipulado en el Art.... referente a Rampas Fijas de esta Normativa.

Art.536.- Elevadores. Los elevadores en Unidades de Salud se deben proveer de acuerdo al usuario:

- 1) Público en general
- 2) Personal del establecimiento de salud
- 3) Pacientes, personal médico y paramédico (monta camilla, abastecimiento).
- 4) Retorno material usado

Las dimensiones de los elevadores deben estar en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento.

Se precisa un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

En edificaciones de salud que tengan internación y más de dos plantas arquitectónicas, se debe contemplar como mínimo un monta-camillas, o como alternativa una rampa.



Art.537.- Salas de pacientes. La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos u 8 para niños, con un baño completo. El área mínima total de iluminación debe ser 20% del área del piso del local.

El área mínima total de ventilación debe ser 30% de superficie de la ventana; se considera incluida en la de iluminación. Lo cual se aplica a todos los locales, excepto los que por asepsia o su funcionalidad específica no permiten el contacto con el exterior.

Las salas de aislamiento para enfermedades infecto-contagiosas y para quemados deben tener una antecámara o filtro previo con lavabo y ropa estéril.

Su capacidad debe ser 1 o 2 camas con baño completo privado y su área mínima 7 m². para una cama y 10 m². Para dos camas.

Las salas de pediatría para lactantes deben tener una tina pediátrica y un área de trabajo para atender al niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.

En todas las habitaciones para pacientes debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.

Art.538.- Centros quirúrgicos u obstétricos. Son áreas asépticas que deben disponer de sistema de climatización.

Para el ingreso debe existir un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas).

Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo ser compartidos. Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas. El área mínima de un quirófano es 30 m².

El área mínima para una sala de partos es de 24 m². Según la clase de servicios, se requiere quirófanos de traumatología, otorrinolaringología y oftalmología.

La altura mínima de piso a cielo raso debe ser de 3,00 m. Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con material lavable.

El cielo raso debe ser liso y con acabado de fácil limpieza, sin salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes deben tener las aristas redondeadas o achaflanadas.

No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire o climatización.



Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.

El personal médico y de enfermería debe ingresar a través de filtros - vestidores y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Art.539.- Esterilización. Es un área restringida, con sistema mecánico de extracción de aire y autoclave. Debe existir mínimo dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.

El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso y de fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica). Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

Art.540 Cocinas. El área de cocina debe cumplir las normas para establecimientos de alojamiento.

Las paredes y divisiones interiores deben ser recubiertas con cerámica, lisas, de colores claros y lavables de piso a cielo raso. Su diseño debe estar en relación con las especificaciones del equipo a instalarse y contar con un sistema de extracción de olores.

Art.541.- Servicios sanitarios. En las habitaciones de pacientes se requiere un baño completo por cada 6 camas; pueden existir baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.

En las salas de aislamiento se requiere un baño completo por habitación, con ventilación mecánica.

En las salas de espera se requiere un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas, los servicios higiénicos serán separados para hombres y mujeres.

Además, debe existir un baño destinado al uso de personas discapacitadas o con movilidad restringida.

Los vestidores de personal deben tener al menos un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros, se debe diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos y tener una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros.

En cada sala de hospitalización debe existir un lavabo, lo mismo que en cada antecámara. Los servicios de hospitalización deben disponer de lava chatas.

El centro quirúrgico y obstétrico debe tener un vertedero clínico.



Art.542.- Lavanderías. Pueden localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa y las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia al interior del servicio, deben estar separadas.

Se debe tener zonas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

Las paredes, pisos y cielo raso deben estar recubiertos de material de fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado. El área requerida es de 0,80 m². por cama.

Art.543.- Estacionamientos. El número de estacionamientos para Edificaciones de Salud, se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art.544.- Generador de emergencia. Todas las edificaciones hospitalarias deben tener un generador de emergencia, que tenga resuelta la propagación de vibraciones, ruido y gases de la combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser automática.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico. Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas.

El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos, cuidados intensivos y similares debe tener tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1,5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similar. Las instalaciones deben ser de tubería metálica rígida roscable para sellar los extremos.

Art.545.- Disposición de desechos. Todo establecimiento hospitalario debe tener un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, provisto de dispositivos de control de emisiones de combustión. El almacenamiento de desechos debe contar con sistemas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores) y compactador de basuras.

Art.546.- Revestimientos. Se debe utilizar materiales lavables en paredes; pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en los quirófanos.

Los pasillos deben tener zócalos con una altura de 1,20 m. como mínimo.

Art.547.- Protección contra incendio. Se debe cumplir con los siguientes requisitos:



- 1) Los muros que delimitan el generador de energía y/o cualquier tipo de subestación serán de hormigón armado, con un mínimo de 0.10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
- 2) Debe existir un mínimo de dos alarmas de incendios por piso y extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
- 3) La distancia máxima a recorrer hasta una salida debe ser 25 m.
- 4) Se requiere un armario con equipo para apagar incendios por cada 30 camas.
- 5) En caso de incendio u otra emergencia se descartan los ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica como medios de escape, deben existir vías de emergencia.
- 6) En edificios de una o dos plantas, se puede escapar por puertas que den a las terrazas o espacios abiertos. En edificios de varias plantas, las vías de escape deben estar claramente localizadas y señalizadas en todo el recorrido.
- 7) El Sistema Central de Oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, ventilado y usado exclusivamente para este propósito. Si se almacena más de 2.000 pies cúbicos, se precisa un cuarto independiente, que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora.
- 8) El Sistema Central de Oxígeno, con capacidad menor a los 2.000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Tales locales no deben comunicarse directamente con locales de almacenamiento de agentes inflamables, estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizarán en un sitio más alto de puntos de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior.
- 9) Por seguridad, el Sistema Central de Oxígeno debe estar a no menos de 15 m. de centros de reunión, a 15 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios y a 3 m. de los estacionamientos de vehículos. Asimismo, deben estar por lo menos a 1.50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0.30 m. si son paredes protegidas a prueba de fuego.
- 10) Las instalaciones eléctricas ordinarias en locales servidos por el sistema central de oxígeno, deben estar a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel de piso terminado.
- 11) Las instalaciones centralizadas de GLP deben cumplir lo dispuesto en la Sección Décima de esta Normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.

4. SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS DE COMERCIOS

Art.548.- Alcance. Los edificios destinados a comercios o centros comerciales y los locales comerciales ubicados en edificios de uso mixto, deben cumplir lo dispuesto en esta Sección y todo lo pertinente de esta Normativa.

Art.549.- Circulaciones interiores y galerías. Se debe considerar lo dispuesto en esta ordenanza, entendiéndose como galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados de los centros comerciales.



Art.550.- Dimensiones de puertas. Las puertas de comercios tendrán una altura mínima: 2,10 m. y su ancho debe ser 1,20 m. Las puertas de los baños deben tener un ancho de 0,80 m. y 0,90 m. y los requeridos para minusválidos, según la norma NTE INEN 2309:01.

Art.551.-Mezzanine. El mezzanine se considera como un piso más para calcular la altura de edificación.

Art.552.- Ventilación en edificaciones comerciales. Los locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrán ventilarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital que permita la libre circulación del aire sin afectar a otros espacios colindantes. El área mínima de esas aberturas será el 8% de la superficie útil del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por galerías cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deben ventilarse por ductos, o por medios mecánicos.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores) o emisiones de combustión, no deben ventilar directamente a la vía pública a través de puertas o ventanas.

Art.553.- Ventilación por medio de ductos. Los baños, cocinas y similares en edificios comerciales se pueden ventilar mediante ductos. En alturas menores a 9 m. los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m²., con un lado mínimo de 0,20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m² y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0,36 m² libre de instalaciones.

Art.554.- Ventilación mecánica. Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración.

Art.555.- Locales de comercio de productos alimenticios. Los locales para comercio de productos alimenticios deben cumplir con las normas de la presente sección, otras pertinentes de la Normativa y los siguientes requisitos:

- 1) Ser independientes de todo local destinado a la habitación.
- 2) Tener muros y pavimentos lisos, impermeables y lavables.
- 3) Tener vanos de ventilación dotados de mallas o rejillas de metal.
- 4) Tener provisión de agua potable y al menos un fregadero.



- 5) Disponer de vestidores y baterías sanitarias completas para hombres y mujeres, de uso exclusivo de los empleados, en función de su número.
- 6) Disponer de sanitarios para uso público, en el número y con las características que se determinan para locales comerciales en general en esta misma sección.

Art.556.- Servicios colectivos. Se debe cumplir con lo estipulado en esta, para lo cual se relacionarán las áreas útiles correspondientes, a razón de la equivalencia de un departamento por cada 50 m². de comercio o fracción mayor de 25 m².

Art.557.- Servicios sanitarios en comercios. La dotación de servicios sanitarios en comercios debe cumplir las siguientes normas:

- 1) Un medio baño de uso público por cada 50 m². de área útil total comercial o mínimo un medio baño en locales menores a 50 m².
- 2) Un medio baño para hombres y uno para mujeres por cada 10 locales menores a 50 m²., en un mismo centro comercial.
- 3) Toda batería sanitaria debe tener un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en esta normativa.

Art.558.- Cristales y espejos. Los cristales y espejos grandes cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, en lugares públicos, deben señalarse o protegerse para evitar accidentes.

No se debe colocar espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art.559.- Servicio médico de emergencia. Todo centro comercial con área útil de más de 1.000 m²., debe tener un local destinado a servicio médico dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m².

Art.560.- Estacionamientos en comercios. El número de estacionamientos por área útil de comercios se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art.561.- Protección contra incendios. Las edificaciones de comercios deben cumplir con todas las normas referidas a Protección contra Incendios de la presente Normativa y las que establezcan el Cuerpo de Bomberos de Guamote.

5. SECCIÓN QUINTA: EDIFICIOS DE OFICINAS



Art.562.- Alcance. Los edificios destinados a oficinas deben cumplir con las disposiciones de esta Sección y las pertinentes de la presente Normativa. Altura interna de 2,68 m.

Art.563.- Circulaciones interiores y galerías. Los edificios de oficinas deben cumplir las disposiciones del Capítulo III, Sección Tercera de la presente Normativa. Se entiende por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas en sus costados.

Art.564.- Dimensiones de puertas. Las puertas deben tener una altura mínima: 2,10 m. Los anchos mínimos deben ser 1,00 m. en accesos; 0,90 m. en comunicaciones entre ambientes y 0,80 m. en baños.

Art.565.-Mezzanines. Los mezzanines se consideran como un piso más para el cálculo de altura de edificación.

Art.566.- Ventilación en edificios de oficinas. La ventilación de oficinas se puede efectuar por vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual debe circular libremente el aire sin afectar recintos colindantes. El área mínima de esas aberturas debe ser 8% de la superficie útil del local.

Las oficinas que tengan acceso por pasillos y carezcan de ventilación directa al exterior, deben ventilarse por ductos o por medios mecánicos.

Art.567.- Ventilación por medio de ductos. Las piezas de baño, cocinas y dependencias similares en edificios de oficinas se pueden ventilar mediante ductos. En alturas menores a 9 m. los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m². y un lado mínimo de 0,20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto debe tener mínimo 0.20 m². y una altura máxima de 12 m. Para alturas mayores el lado mínimo debe ser de 0.60 m. con un área no inferior a 0,36 m²., libre de instalaciones.

Art.568.- Ventilación mecánica. Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración.

Se debe usar ventilación mecánica en lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3,00 m³ por persona; locales ubicados en sótanos, ocupados por más de diez personas simultáneamente; locales que por su función requieran ventilación mecánica.

Art.569.- Servicios colectivos. Se debe cumplir con lo estipulado en el Art.... Primera de este Capítulo, para lo cual se relacionarán las áreas útiles correspondientes, a razón de la equivalencia de un departamento por cada 50 m². de oficina o fracción mayor de 30 m².



Art.570.- Servicios sanitarios en oficinas. Se debe proveer un medio baño por cada 50 m². de área útil. Toda batería sanitaria debe tener un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Por cada 500 m² de área útil se requiere un medio baño para uso público y uno adicional por cada fracción mayor al 50%.

Art.571.- Cristales y espejos. Los cristales y espejos grandes cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 m. del piso, en lugares públicos, deben señalarse o protegerse para evitar accidentes. No se debe colocar espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art.572.- Estacionamientos en oficinas. El número de estacionamientos por área útil de oficinas se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art.573.- Protección contra incendios. Las edificaciones de oficinas deben cumplir con las normas referidas a Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que establezca el Cuerpo de Bomberos de Guamote.

6. SECCIÓN SEXTA: CENTROS DE DIVERSIÓN

Art.574.- Alcance. Los edificios destinados a centros de diversión, deben cumplir con las disposiciones contenidas en la presente normativa.

Art.575.- Capacidad. Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican por su capacidad en:

- 1) Locales con capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
- 2) Locales con capacidad entre 500 y 999 usuarios.
- 3) Locales con capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
- 4) Locales con capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
- 5) Locales con capacidad hasta 50 usuarios.

Art.576- Disposiciones particulares. Los centros de diversión con capacidad mayor o igual a 50 usuarios deben cumplir lo especificado y pertinente a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.



Art.577.- Disposiciones específicas. Los centros de diversión con capacidad hasta 50 usuarios deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) Disponer de ventilación directa al exterior.
- 2) Las emisiones de procesos de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública a través de puertas o ventanas.
- 3) Si la cantidad, calidad y control del aire provisto con ventilación natural no son satisfactorios, se debe usar sistemas de ventilación mecánica, los cuales no deben afectar a los moradores del área debido a la generación de presión sonora o vibración; deben cumplir con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente Para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y Para Vibraciones.
- 4) Los servicios sanitarios deben separarse para cada sexo y disponer cuando menos de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y un inodoro y un lavamanos para mujeres; a más de por lo menos un bebedero con agua purificada.
- 5) Cumplir con las normas referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y con las que exija el Cuerpo de Bomberos de Guamote.

7. SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art.578.- Alcance. Se consideran alojamientos hoteleros a los dedicados de modo habitual a proporcionar servicios de habitación temporal, con o sin otros servicios complementarios.

Art.579.- Clasificación. Los alojamientos hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan.

a) Establecimientos hoteleros:

Hoteles: Hotel; Hotel - residencia; Hotel – apartamento, Pensiones y hostales: Hostales; Hostales - Residencias; Pensiones Hostelerías y Moteles: Hostelerías; Moteles

b) Establecimientos Extra - hoteleros:

Apartamentos Turísticos Campamentos de turismo o Campings Refugios y cabañas

Art.580.- Definiciones específicas. El Ministerio de Turismo determina varios tipos de establecimientos, que deben cumplir normativas propias de su jerarquía.

1) Establecimientos Hoteleros.

- a) Hotel: Es un establecimiento que preste al público servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y tenga un mínimo de 30 habitaciones.



Se califican en:

- i. 5 estrellas: Lujo
 - ii. 4 estrellas: Primera o 3 estrellas: Segunda o 2 estrellas: Tercera
 - iii. 1 estrella: Cuarta
-
- b) Hotel residencia: Es un establecimiento que preste al público servicios de alojamiento y desayuno o cafetería, pero no servicio de comedor y tenga un mínimo de 30 habitaciones.
 - c) Hotel apartamento: (Apart Hotel). Es un establecimiento que preste al público alojamiento en apartamentos (como mínimo una habitación independiente, un baño completo, área de cocina, comedor y estar), otros servicios de un hotel, muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes y tenga un mínimo de 30 apartamentos, además de otros servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.
 - d) Hostal: Es un establecimiento que presta al público servicios de alojamiento y alimentación y tenga no más de 29 ni menos de 12 habitaciones.
 - e) Hostal residencia: Es un establecimiento hotelero que presta al público servicios de alojamiento y desayuno o cafetería, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tenga un máximo de 29 y un mínimo de 12 habitaciones.
 - f) Pensión: Es un establecimiento que presta al público servicio de alojamiento y alimentación y tenga no más de 11, ni menos de 6 habitaciones.
 - g) Hostería: Es un establecimiento situado fuera de los núcleos urbanos que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.
 - h) Motel: Es un establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio de Guamote en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones con baño completo, entradas y garajes independientes desde el exterior. Deben prestar servicio de cafetería las 24 horas del día y tener una capacidad mínima de 6 habitaciones.
-
- 2) Establecimientos Extra - hoteleros:**
- a) Apartamentos Turísticos. Son establecimientos turísticos que de modo habitual prestan servicio de alojamiento en apartamentos con mobiliario, equipos, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel.
 - b) Campamentos de turismo o campings. Son lugares delimitados, acondicionados y con facilidades para pernoctar al aire libre en tiendas de campaña (carpas), sin que se presten los servicios de un hotel.
 - c) Refugios o cabañas. Lugares delimitados y acondicionados en los que se provee alojamiento en cabañas o similares, sin que se preste otros servicios de un hotel.



Art.581.- Vestíbulos. Toda edificación de alojamiento debe contar con un vestíbulo, cuya superficie tenga relación con la capacidad receptiva del establecimiento para facilitar el acceso, tener control y garantizar la seguridad. El vestíbulo de establecimientos de lujo, primera y segunda categoría debe tener servicios de recepción y conserjería diferenciados; cabinas telefónicas (1 por cada 40 habitaciones o fracción); baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. Los vestíbulos en otros establecimientos hoteleros deben tener servicio de recepción, un teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art.582.- Pasillos. El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de lujo debe ser 2,10 m.; en los de primera 1,50 m. y en los de segunda, tercera y cuarta categorías, 1,20 m.

En edificaciones de hasta 4 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1,20 m. Se debe cumplir también lo establecido a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios".

Art.583.- Escaleras. La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de uso de los clientes. En cada planta debe constar el número de piso al que corresponde.

El ancho de las escaleras se relaciona con la categoría del hotel: En los hoteles de lujo debe ser entre 1,80 m. y 2,10 m. En los de primera 1,50 m.; en los de segunda a cuarta categorías, como mínimo 1.20 m. Se debe cumplir también lo dispuesto en los artículos referidos a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art.584.- Elevadores. El número de elevadores se relaciona con la categoría del establecimiento: En hoteles de más de 200 habitaciones, debe haber cuatro ascensores; en los de más de 100 habitaciones, dos ascensores.

Cuando los hoteles de primera tengan más de tres pisos altos requieren un ascensor, igual que los de segunda, tercera y cuarta categorías que tengan más de cuatro pisos altos.

La instalación de elevadores debe sujetarse a lo especificado sobre ruidos o vibraciones.

Art.585.- Dormitorios. El dormitorio mínimo debe tener una cama de 1,50 m. de ancho por 2,00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0,90 m. y un espacio para guardarropa mínimo de 1,00 m² con un ancho de 0,60 m.

La altura mínima útil de entepiso debe ser 2,68 m. Debe tener además un baño compuesto por un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0,60 m. y a los laterales de 0,20 m. a cada lado y ducha de mano (tipo teléfono); un lavamanos y una ducha cuyo lado menor debe ser 0,80 m. o más.



En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deben contar con servicio de agua caliente. El establecimiento debe tener una reserva de agua de al menos 75 litros por residente al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría puede existir en cada piso una batería de baños colectivos, diferenciados para hombres y mujeres.

Art.586.- Cocinas. Deben contar con los elementos requeridos en relación a la capacidad del establecimiento: Los establecimientos de lujo y primera deben contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras independientes para carne y pescado, mesa caliente y fregadero.

El área de cocina debe equivaler al 70% del área de comedor y de la cocina fría. Además de la cocina principal deben existir cocinas auxiliares para cafetería, grill, etc., según los servicios del establecimiento.

Los hoteles de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con un área total equivalente al menos al 60% del comedor.

Los de tercera y cuarta categorías, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero con una superficie total equivalente al 60% de la del comedor.

Art.587.- Comedores. Los comedores deben tener ventilación al exterior o dispositivos para la renovación del aire y, en todo caso, de equipos de ventilación, aire acondicionado o similar.

El área requerida para comedores depende de la categoría del establecimiento: Los hoteles de lujo requieren un área mínima de 2,50 m². por habitación; los de primera 2,00 m². por habitación. Los de segunda categoría, 1,80 m²., los de tercera 1,60 m². por habitación y los de cuarta 1,10 m². por habitación.

Art.588.- Bares. Los bares instalados en establecimientos hoteleros de cualquier categoría deben estar aislados o insonorizados cuando se ofrezca música. El bar debe ser independiente, pero podrá instalarse en el área social si se diferencia claramente del resto, y su superficie no se computa como la mínima exigida a aquellas áreas.

Art.589.- Locales comerciales. Pueden existir tiendas o locales comerciales en el vestíbulo y pasillos, siempre que no se obstruya el paso en ellos y se cumplan los requerimientos establecidos de esta normativa.

Art.590.- Salones de uso múltiple. Los salones para banquetes, actos sociales o convenciones deben tener un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas y baterías sanitarias independientes



para hombres y mujeres. Su superficie debe guardar relación con su capacidad, a razón de 1,20 m² por persona y no se computará en la exigida para las áreas sociales de uso general.

Art.591.- Servicios sanitarios. En los establecimientos de lujo, primera y segunda categoría, los baños generales de hombres y mujeres, deben tener accesos independientes y un vestíbulo o corredor antes de la puerta de los mismos. Deben existir baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión y al menos un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida en todas las categorías. Las paredes, pisos y techos deben revestirse de material de fácil limpieza, en relación con la categoría del establecimiento.

Art.592.- Iluminación y ventilación de locales. Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en esta normativa.

Art.593.- Dotación de agua. Se debe contar con una reserva de agua para un suministro mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en establecimientos de lujo, primera y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros en las restantes categorías. Un 20% del suministro será de agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Art.594.- Generador de emergencia. Los establecimientos de lujo deben tener un generador de energía capaz de dar servicio a todas sus dependencias; en los de primera y segunda categoría el generador debe suministrar servicio a las áreas sociales.

Las áreas de máquinas y generador eléctrico deben estar insonorizadas y cumplir con las normas nacionales.

Art.595.- Estacionamientos. El número de estacionamientos por tipo de alojamiento se debe calcular de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo de la presente Normativa.

Art.596.- Alcance. El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior. Se admiten estacionamientos fuera de la edificación, pero cercanos a la misma.

Art.597.- Tratamiento y eliminación de basuras. El almacenamiento de basura se hará en recipientes no menores a 2,00 m². con un lado mínimo de 1,00 m., dependiendo su volumen del tamaño del establecimiento, calculado a razón de 0.02 m³ por habitación.

De no existir servicio público de recolección de basura, se debe proveer un sistema de almacenamiento, transporte y disposición final que no contamine ni afecte al medio ambiente.



Art.598.- Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos. Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y similares, según su categoría, se someterán a la normativa del Ministerio de Turismo, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de esta Sección.

8. SECCIÓN OCTAVA: SALAS DE ESPECTÁCULOS

Además de las normas señaladas en la presente Normativa, deben cumplir las disposiciones de esta Sección los edificios o locales de teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, salas de proyección de videos y otros locales de uso similar.

Art.599.- Capacidad. De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en:

- 1) Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
- 2) Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
- 3) Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
- 4) Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.
- 5) Capacidad hasta 49 espectadores.

Art.600.- Accesos y salidas. De instalarse barreras para el control de los ingresos, éstas deben contar con dispositivos adecuados que las abatan o eliminan su obstáculo con el simple empuje de los espectadores de adentro hacia afuera.

Las salas del grupo a) deben tener accesos a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16,00 m.

Las salas del grupo b), frente a una calle de ancho no menor a 14,00 m. y otro acceso directo a la calle a través de un pasaje de ancho no menor a 6,00 m.

En las salas de los otros grupos, los accesos principales pueden estar alejados de la calle o espacio público, pero comunicarse a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6,00 m., con salidas en sus dos extremos.

Tales pasajes y patios deben tener piso o pavimento en un solo plano, y rejas o puertas que deben mantenerse abiertas cuando el local esté funcionando.

De existir pórticos o arquerías, éstos no deben disminuir el ancho mínimo fijado. Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes de la presente Normativa.



Art.601.- Puertas. Las puertas principales de acceso deben comunicar directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estar a nivel de la acera a la que comunican sin interposición de gradas.

Para los locales del grupo a) es indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los del grupo b), dos puertas.

Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.

Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el acceso y evacuación del público.

El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Tabla 77. CANTIDAD DE PUERTAS DE ACUERDO A SALAS DE ESPECTACULOS

Número mínimo de salidas en salas de espectáculos.		
No. de espectadores	No. mínimo de salidas	Ancho mínimo de puertas
Menos de 49	2	1,20 / 2,40
Entre 50 y 200	2	1,20 / 2,40
Entre 300 y 500	2	1,80 / 3,60
Entre 500 y 1000	3	1,80 / 5,40
Más de 1000 (1)	4	1,80 / 7,20
(1) Una salida adicional de 1,20 m por cada 200 espectadores más o fracción		

Art.602.- Puertas de emergencia. Las puertas de emergencia deben cumplir las siguientes especificaciones:

- 1) Toda sala de espectáculos debe tener al menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, según las normas del artículo anterior y su cuadro.
- 2) Deben atender áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores), evitando la cercanía al escenario.
- 3) Sobre las puertas debe existir un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", encendido mientras dure la función.
- 4) Las puertas de emergencia deben comunicar directamente a los corredores de emergencia y éstos en forma directa a la calle, debiendo permanecer iluminados, durante toda la función.
- 5) Las puertas de emergencia deben abrir siempre hacia afuera de la sala.



- 6) Las puertas de emergencia pueden ser usadas también para la evacuación normal de la sala, cuestión que debe darse a conocer al público con antelación.

Art.603.- Ventanas. Ninguna ventana de un local de reuniones puede tener rejas, barrotes u otros obstáculos que impidan la salida en caso de emergencia. Se exceptúan las ventanas de locales inaccesibles para el público.

Art.604.- Corredores. Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones

- 1) El exceso se debe calcular a razón de 1,20 m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción. El ancho mínimo será de 1,50 m.
- 2) Se prohíbe la construcción de gradas en corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %.
- 3) No se permiten los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito
- 4) Se prohíbe la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- 5) Los corredores deben aumentar su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo.
- 6) Además, cumplirán con lo establecido a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art.605.- Corredores interiores. Los pasillos interiores deben cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 m.
- 2) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1,00 m.
- 3) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
- 4) El ancho de los pasillos estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
- 5) No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3,00 m., en relación al nivel de piso de los mismos.

Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo.

Art.606.- Escaleras. Las escaleras de estas edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

- 1) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.
- 2) Ninguna escalera de uso público puede tener un ancho menor a 1,50 m.
- 3) La huella mínima debe ser 0,30 m., y la contrahuella máxima 0,17 m.



- 4) Cada tramo debe tener un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
- 5) Los tramos deben ser rectos. Se prohíben las escaleras compensadas o de caracol.
- 6) Toda escalera debe llevar pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3,60 m., tendrá un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas fin de facilitar la circulación.
- 7) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deben contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
- 8) El ancho mínimo de escaleras debe ser igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
- 9) Las escaleras que presten servicio al público no se deben comunicar con pisos subterráneos en el subsuelo del edificio.
- 10) No se permite disponer escaleras que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.
- 11) Además, se debe cumplir con lo estipulado referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art.607.- Altura libre. La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3,50 m. como mínimo.

Art.608.- Ventilación. El volumen mínimo del local se debe calcular a razón de 7,00 m³. por espectador, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la renovación del aire. Además, se debe cumplir lo establecido referente a Iluminación y Ventilación de locales de la presente Normativa.

Art.609.- Condiciones acústicas. Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deben aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deben garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.

En los cines es necesario un espacio de 0,90 m. de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.

Art.610.- Iluminación de seguridad. A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio durante el desarrollo del espectáculo o función.

Art.611.- Condiciones de visibilidad en espectáculos. Todos los locales destinados a centros de reunión, espectáculos y afines, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente



Sección. Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Art.612.- Cálculo de la isóptica. La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 0,12 m.

Art.613.- Otros sistemas de trazo de isópticos. Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta Sección.

Art.614.- Nivel de piso. Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso es de 1,10 m., cuando éste se encuentre en posición sentado, y de 1,70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art.615.- Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal. Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art.616.- Cálculo de isópticos en cines. Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30° y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Art.617.- Datos que deberá contener el proyecto. Debe anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- 1) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.
- 2) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
- 3) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar la construcción de los mismos y,
- 4) La magnitud de la constante "k" empleada.



Art.618.- Escenario. El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público que lo comunique directamente con la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Art.619.- 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) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- 3) Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias.
- 4) Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

Art.620.- Palcos y galerías. Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,50 m.

Art.621.- Butacas. En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas. Las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- 1) Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m.
- 2) Distancia mínima entre el frente de un asiento y 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 Normativa.
- 4) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente.
- 5) Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.
- 6) Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
- 7) La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 m.
- 8) Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. Para ello se realizarán las siguientes adecuaciones: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1,20 m. Allí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.



La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Art.622.- Cabinas de proyección. Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

- 1) Tendrán un área mínima de 4,00 m². por cada proyector y, una altura mínima de 2,20 m.
- 2) Se construirán con materiales incombustibles y dotados interiormente con extintores de incendio.
- 3) Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
- 4) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible.
- 5) La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

Art.623.- Taquillas. Las taquillas para venta de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art.624.- Servicios sanitarios. Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- 1) 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
- 2) 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
- 3) Se instalará por lo menos 1 bebedero con agua purificada, pudiendo estar fuera del servicio sanitario.
- 4) Para palcos y galerías se preverán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a) y b) de este artículo.
- 5) Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad a lo establecido en esta Normativa referente al Área Higiénico Sanitaria.

Art.625.- Locales en pisos altos. Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:



- 1) Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales incombustibles.
- 2) Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.

Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1,80 m.

El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0,17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0,30 m., debiendo en todo caso mantenerse la relación $2ch + 1h = 0.64$ m.

Art.626.- Talleres y habitaciones para empleados Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art.627.- Accesos de vehículos y de servicio. Los accesos para vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que se prevean para el público.

Art.628.- Estacionamientos. El número de puestos de estacionamiento para salas de espectáculos se calculará de acuerdo a lo especificado en los requerimientos mínimos de estacionamientos.

Art.629.- Protección contra incendio. Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art.630.- Muros cortafuegos. Las edificaciones comprendidas en esta Sección deben separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art.631.- Depósitos subterráneos. No se podrá disponer en el subsuelo depósitos de materiales, productos, maquinaria o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

9. SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art.632.- Alcance. Se consideran edificios para espectáculos deportivos los de estadios, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y otros semejantes.



Art.633.- Graderíos. Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- 1) Altura máxima: 0.45 m
- 2) Profundidad mínima: 0.70 m.
- 3) De existir butacas sobre las gradas, se deben ajustar a lo establecido en el Capítulo IV, Sección Octava, Art. 467, referido a Salas de Espectáculos.
- 4) En graderíos cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo: 3.00 m.
- 5) Ancho mínimo por espectador: 0.60 m.
- 6) Drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- 7) Perfecta visibilidad para los espectadores en cualquier punto del graderío, según lo referido a Visibilidad de Espectáculos de la presente Normativa.

De existir, la madera en graderíos debe ser "dura" y tratada (Condiciones de resistencia al fuego. Norma INEN 756:87). Su espesor debe corresponder a resistencia, debiendo tener un mínimo de 0,05 m. Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deben apoyarse en la estructura metálica.

La separación entre dos tabloncillos consecutivos no podrá ser mayor de 10 mm. En caso de tabloncillos apareados, su separación no debe exceder 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura debe existir una conexión de dos pernos enroscados.

Art.634.- Graderíos sobre terreno natural. Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deben hallarse protegidos para evitar eventuales deslizamientos, hundimientos u otros fenómenos geodinámicos.

Art.635.- Circulaciones en el graderío. Cada 60 asientos o butacas, debe existir una escalera con ancho no menor de 1,20 m. y pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo, con un ancho no menor a la suma de los anchos de las escaleras que desemboquen a ellos.

Art.636.- Accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida en lugares de espectáculos deportivos. Se debe cumplir lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa.

Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso. Para ello, se debe retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una plaza única libre de 1,20 m. para ubicar una silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio debe ser alternada, evitando zonas segregadas y obstruir la salida.



Art.637.- Taquillas. Las taquillas deben tener mínimo 1,50 m. de ancho y altura mínima de 2,10 m.; se calculará una por cada 1.500 espectadores y un mínimo de dos boleterías.

Art.638.- Estacionamientos. El número de puestos de estacionamiento para los edificios para espectáculos públicos, se debe calcular de acuerdo al Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos de la presente Normativa.

Art.639.- Servicios sanitarios. Deben cumplir las siguientes especificaciones:

- 1) Ser independientes para cada sexo y diseñados para que ninguna pieza sanitaria sea visible desde el exterior incluso con la puerta abierta.
- 2) Tener 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres y 2 inodoros y 1 lavabo para mujeres por cada 600 espectadores o fracción.
- 3) Cada sección debe tener al menos un bebedero de agua purificada.

Los deportistas y participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios con duchas, separados de los del público. Además, deben existir servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

Art.640.- Servicio médico de emergencia. Las edificaciones de espectáculos deportivos deben tener un local para servicio médico, con instrumental para primeros auxilios y un sanitario, con un área mínima de 36 m². y paredes recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 m. como mínimo.

Art.641.- Protecciones especiales. Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias. Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de acuerdo al espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a los espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo.

Art.642.- Protección contra incendio. Las edificaciones comprendidas en esta Sección deben construirse íntegramente con materiales incombustibles, y conforme al Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Guamote.

Art.643.- Clubes deportivos o sociales. Los campos deportivos, centros de reunión y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, y con las demás de la presente Normativa que fueren pertinentes.



10. SECCIÓN DÉCIMA: PISCINAS

Art.644.- Alcance. Las piscinas públicas, semipúblicas y privadas deben cumplir las normas de esta Sección, y las disposiciones del "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Art.645.- Definición. Piscina es un estanque, con sus instalaciones y equipos, destinado al baño o los deportes acuáticos. Pueden ser públicas, semipúblicas o privadas, respecto a los usuarios y a la vez, pueden ser intermitentes, continuas, de recirculación, etc., de acuerdo a la modalidad de su funcionamiento, como se detalla en los siguientes artículos.

Art.646.- Equipamiento básico. Los locales donde existan piscinas públicas, semipúblicas y privadas deben tener:

- 1) Vestuarios con guardarropas
- 2) Duchas
- 3) Servicios higiénicos
- 4) Lavapiés
- 5) Implementos para control de calidad del agua
- 6) Equipo de primeros auxilios
- 7) Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Art.647.- Vestuarios. Los vestuarios deben ser separados para hombres y mujeres, ventilados y con adecuadas condiciones higiénicas, con pisos pavimentados o recubiertos de materiales antideslizantes en seco y en mojado y con declive hacia los desagües. Las paredes deben revestirse de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminar a 0,20 m. del suelo. Deben contar con cancelos individuales o colectivos y vestidores en número adecuado al de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art.648.- Servicios sanitarios. Los servicios sanitarios deben estar cerca a los vestuarios. Los bañistas deben pasar obligatoriamente por las duchas y lava-pies antes de ingresar a la piscina.

Deben existir servicios sanitarios separados para hombres y mujeres y para personas con discapacidad y movilidad reducida según lo establecido en esta normativa.

El número mínimo de piezas sanitarias debe ser:



Tabla 78. CANTIDAD DE PIEZAS SANITARIAS EN PISCINAS

Piezas sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro x cada	60	40
1 lavamanos x cada	60	60
1 ducha x cada	30	30
1 urinario x cada	60	

Art.649.- Lavapiés. Los lava-pies deben estar a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Sus dimensiones mínimas deben ser 3,00 x 1,00 x 0,30 m. El nivel del agua 0,20 m. y tener una dosificación de cloro.

Art.650.- Circulación perimetral. En torno a la piscina y al lava-pies, debe existir un pasillo de 1,20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art.651.- Capacidad. La capacidad máxima de una piscina se debe calcular según la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma. La capacidad máxima de piscinas que posean un sistema de desinfección continua, se calcula 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 ese tipo de desinfección.

Art.652.- Carga máxima. La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2,50 m² de piscina, sin contar el área utilizada para los trampolines que, de existir, deben tener un área mínima de 3,00 m. de radio, con centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamiento.

Art.653.- Piscinas infantiles. Toda piscina pública, semipública y privada debe tener condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma, dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años. Las piscinas de uso exclusivo de niños deben tener las mismas condiciones de construcción que otras, pero su profundidad no debe ser más de 0,70 m. Los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art.654.- Piscinas intermitentes o de renovación periódica. Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Art.655.- Piscinas al aire libre. Las piscinas al aire libre se sujetarán a todas las normas señaladas en esta sección y en ellas, adicionalmente, debe evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0,24 ppm.

Art.656.- Materiales y acabados. Las piscinas deben ser de hormigón o de materiales impermeables y resistentes. Las paredes deben ser verticales y revestidas, igual que el fondo, con



materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que contenga el agua o las de limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas debe tener una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, sin grietas ni hendiduras. Las uniones entre paramentos y entre éstos y el fondo deben redondearse, con un radio mínimo de 0,10 m.

Art.657.- Profundidad. La profundidad de una piscina puede variar entre 0,90 m. y 1,50 m. en la parte más baja, y 1,80 m. a 3,60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total debe tener una profundidad menor a 1,50 m. La parte profunda debe extenderse por lo menos de 3,00 m. a 3,50 m. detrás del trampolín.

Art.658.- Pendientes del fondo. Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, sin cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

Art.659.- Asideros. Las piscinas deben tener asidero en todo el contorno, recomendándose canaleras de rebalse que sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Art.660.- Escaleras. En cada esquina debe construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso, la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23,00 m.

Art.661.- Trampolines. Las piscinas provistas de trampolines y/o plataformas, deben tener las siguientes profundidades mínimas en el sector del lanzamiento.

Tabla 79. ESPECIFICACIONES DE TRAMPOLINES

Elevación de la plataforma (metros)	Profundidad de la piscina (metros)
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

Las alturas y profundidades mencionadas se miden desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas deben ubicarse mínimo a 2,50 m. de las paredes laterales de la piscina. El extremo del trampolín o plataforma debe sobresalir mínimo 1,50 m. del borde de la piscina, y al menos 0,75 m. de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Encima del trampolín debe existir un espacio libre no inferior a 4,00 m. Debe estar protegido por barandas en sus costados y posterior. No se permiten trampolines de más de tres metros en las piscinas públicas, salvo si son para competencias.



Art.662.- Entradas de agua. Las piscinas deben tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda y su dimensión no debe ser inferior a 75 mm., de diámetro.

Art.663.- Evacuación de agua. La canalización para el escurrimiento del agua debe permitir su vaciamiento diario. Las salidas deben localizarse en la parte más profunda de la piscina y su diámetro no ser inferior a 110 mm.

Art.664.- Iluminación artificial. La iluminación artificial de las piscinas debe observar las siguientes condiciones:

- 1) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux.
- 2) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
- 3) Cuando se trata de iluminación subacuática, la intensidad de iluminación debe estar entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Art.665.- Facilidades para discapacitados. Se debe cumplir con lo establecido en esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas, para lo cual debe darse acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado y proveerse de vestuarios y aseos adecuados con dimensiones mínimas de 2,00 m. x 2,00 m.

Art.666.- Equipo de limpieza. Las piscinas deben tener grifos para mangueras con suficiente presión para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Art.667.- Purificación del agua. Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, según el tamaño de la piscina. El sistema debe tener indicadores de carga y reguladores de vaciado. De requerirse, la filtración debe estar precedida de procesos de coagulación.

Art.668.- Recirculación del volumen de agua. Las piscinas deben contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Tabla 80. RECIRCULACION DEL VOLUMEN DE AGUA

	Recirculación de agua en piscinas	
Área de piscina	Período de renovación	Recirculaciones diarias
Superior a 50 m ²	8 horas	3
Inferior a 50 m ²	6 horas	4

Art.669.- Equipo de emergencia. Toda piscina debe contar con cuerdas y boyas, botiquín y equipo de primeros auxilios, varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.



Art.670.- Conserje. Todas las piscinas públicas y semipúblicas tendrán un conserje responsable del mantenimiento y seguridad de los usuarios.

11. SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA: IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

Art.671.- Alcance. Las edificaciones en que se hacen operaciones de producción industrial tipo I, II, III, IV, o que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos peligrosos, deben cumplir las disposiciones de la presente Sección; las demás de esta Normativa que sean aplicables y las establecidas, Edificios y Locales, Servicios Permanentes, Instalaciones Provisionales en Campamentos, Construcciones y demás trabajos al aire libre, Medio Ambiente y Riesgos Naturales por factores físicos, químicos y biológicos del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores.

Tales edificaciones deben mantener los retiros exigidos según el tipo de implantación industrial.

Art.672.- Localización. Se deben localizar de acuerdo a lo que dispone la Zonificación del uso del suelo y cumplir con todas las normas pertinentes de otras ordenanzas especiales vigentes y disposiciones legales ambientales nacionales.

Art.673.- Conjuntos o parques industriales. Los conjuntos o urbanizaciones industriales se deben someter a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe favorable de la Dirección Obras Públicas mediante informe de la Subdirección de Gestión Ambiental, Áridos y Pétreos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guamote.

Art.674.- Iluminación. Todo lugar de trabajo debe tener la iluminación natural o artificial necesarias para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de faena o actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 5000 luxes.

Art.675.- Ventilación. La ventilación de locales habitables en edificios industriales puede efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales que por su actividad produzcan emanaciones nocivas o explosivas no podrán ventilar directamente hacia la vía pública a través de puertas o ventanas. Pueden construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, para producir una ventilación o iluminación auxiliar adicional al local que lo requiera.



Los locales industriales deben instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, antes de su salida al ambiente externo.

Los locales de trabajo deben tener una capacidad volumétrica no inferior a 10 m³ por obrero, salvo que exista renovación del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deben permitir una renovación mínima de aire de 8 m³ por hora, salvo que existan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, o de justificarse técnicamente.

Los locales industriales deben instalar sistemas para tener al interior una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda el del exterior.

Art.676.- Ventilación mecánica. De no ser satisfactorios la cantidad, calidad y control del aire con ventilación natural, se debe usar ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deben evitar afectaciones al área donde se ubican, en especial por la generación de niveles altos de presión sonora y vibración.

Se debe usar ventilación mecánica en los siguientes casos:

- 1) Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3,00 m³. por persona.
- 2) Talleres o fábricas donde se produzcan emanaciones gaseosas o polvo en suspensión, en concordancia con lo estipulado en la Sección Segunda, Capítulo Tercero de esta Normativa.
- 3) Sótanos, donde se encuentren más de diez personas simultáneamente.
- 4) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art.677.- Temperatura. En locales cerrados de trabajo se debe mantener una temperatura que no exceda 28° C, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Art.678.- Prevención y control de la contaminación por ruidos. Se debe evitar o reducir la generación, emisión y propagación de ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, contenido en el Título IV del Libro VI del Texto Unificado de la Legislación Ambiental Secundaria y en el Anexo 5 a dicho reglamento sobre Límites Permisibles de Niveles de Ruido Ambiente Para Fuentes Fijas y Fuentes Móviles, y Para Vibraciones.



Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deben ser aislados adecuadamente y las paredes y suelos deben protegerse con materiales no conductores de sonido.

Las máquinas se deben instalar sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva.

Art.679.- Requisitos complementarios y prohibiciones.

- 1) Las industrias, equipamientos Anexos, y aprovechamiento de recursos naturales, deben presentar conjuntamente con el proyecto arquitectónico, el informe ambiental emitido por la Dirección de Obras Públicas mediante informe de la Subdirección de Gestión Ambiental, Áridos y Pétreos del GADM de Guamote, respecto de las soluciones técnicas propuestas y previstas, mediante un Estudio de Impacto y Plan de Manejo Ambiental, que contemple las medidas para prevenir y controlar la contaminación (descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, vibración, etc.) y riesgos ambientales inherentes a las actividades (derrames, fugas, explosiones, incendios, intoxicaciones, etc.)
- 2) Para modificar o remodelar establecimientos existentes, se debe presentar una Auditoría Ambiental (Diagnóstico Ambiental de la situación actual) y la propuesta del Plan de Manejo Ambiental.
- 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, elevarán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido, sin grietas y de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- 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 materiales pétreos, cemento, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, etc.) mediante humectación controlada, cobertura con lonas o con plástico, etc., para lo cual tomarán ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetas y otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- 6) Las plantaciones (cultivos intensivos bajo invernadero y a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo,



agroquímicos, olores ofensivos), por descargas líquidas no domésticas (infiltración, evacuación a cursos hídricos), por residuos sólidos (envases de agro químicos, materia vegetal de corte y post cosecha), y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura y sección horizontal significativas para captación y retención de sus impactos ambientales adversos.

- 7) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Art.680.- Prevención contra incendios.

- 1) Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes; las normas de seguridad e higiene industrial de conformidad a la Ley y los reglamentos vigentes. Además, deben aplicar las siguientes normas:
- 2) Las construcciones deben ser de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros corta-fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- 3) En establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, instalar sistemas de captación, extracción forzada y depuración.
- 4) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deben mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del área de trabajo.
- 5) Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deben tener muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deben instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no debajo de locales de trabajo o habitables.
- 6) El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques-depósitos subterráneos, situados mínimo 6.00 m. de los edificios; debiendo distribuirse a los lugares de trabajo por medio de tuberías.
- 7) En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles debe diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536:98, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos.
- 8) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones se deben almacenar por separado.
- 9) No se debe manipular ni almacenar líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que estén provistos de ventilación adecuada.



- 10) Todo establecimiento industrial debe contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.
- 11) El área de construcción de industrias clasificadas de alto impacto (I3) no debe exceder 3.000 m² en cada nave.

Las salidas de escape o de emergencia deben considerar lo siguiente:

- a) Ninguna parte del establecimiento debe estar alejada de una salida al exterior, en función del grado de riesgo existente.
- b) Cada nivel debe disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 m.
- c) Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no son parte de las salidas de emergencia.
- d) Las salidas deben estar señaladas e iluminadas.
- e) Las salidas de emergencia y sus accesos siempre deben mantenerse sin obstrucciones.
- f) Las escaleras exteriores y de escape no deben dar a patios internos o pasajes sin salida.
- g) Ningún puesto de trabajo fijo debe estar a más de 24.00 m. de una puerta o ventana que pueda ser utilizada en caso de emergencia.

Art.681.- Servicios sanitarios. Los establecimientos industriales deben tener servicios higiénicos, independientes para ambos sexos, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada sexo, o según:

Tabla 81. CANTIDAD DE PIEZAS SANITARIAS EN LOCALES INDUSTRIALES

	Piezas sanitarias en locales industriales	
Aparato	Hombres	Mujeres
Inodoro	1 por cada 25 o fracción	1 por cada 25 o fracción
Urinario	Opcional	
Lavabo trabajos limpios	1 por cada 20 o fracción	1 por cada 20 o fracción
Lavabo trabajos sucios	1 por cada 10 o fracción	1 por cada 10 o fracción
Ducha	En función del tipo	En función del tipo

Art.682.- Estacionamientos. El número de estacionamientos para edificios industriales, se calcula según el cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos de esta Normativa.

Se debe prever facilidades para carga y descarga, según la forma y superficie del terreno y los vehículos que deben maniobrar en él, sin afectar el funcionamiento de la vía pública. El área de maniobras del patio de carga y descarga debe cumplir con un radio de giro mínimo de 12,20 m.



cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12,20 y 13,72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15,25 m.

Art.683.- Primeros auxilios. Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben tener una sala de primeros auxilios equipada con un área mínima de 36 m².

12. SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA: NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES

Art. 684.- Normas específicas. Las mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- 1) No se podrá utilizar el espacio público para las actividades de mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
- 2) Ser construidas con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- 3) El área de trabajo el piso debe ser de hormigón o recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
- 4) Las áreas de trabajo deben ser cubiertas, tener una capacidad mínima para tres vehículos y disponer de un sistema de evacuación de aguas lluvias.
- 5) El piso debe estar provisto de rejillas de desagüe para la evacuación del agua utilizada, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
- 6) Todas las paredes del área de trabajo deben ser revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
- 7) Los cerramientos deben ser de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.
- 8) La altura mínima libre entre el piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no debe ser inferior a 2,80 m.
- 9) La capacidad de atención se debe calcular con los siguientes índices mínimos:

Tabla 82. NORMAS ESPECÍFICAS PARA MECANICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS Y VULCANIZADORAS

Tipo de local	Superficie (m²)	Relación
Lavadoras, Lubricadoras	Más de 30	Área de trabajo
Mecánica automotriz liviana	20	Por vehículo
Mecánica automotriz pesada	40	



Taller automotriz, mecánica general, electricidad automotriz vidriería automotriz, Mecánica de motos, pintura automotriz	50	Área de trabajo
Mecánica eléctrica, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión	15	Área de trabajo
Cambios de aceite, vulcanizadora artesanal Vulcanizadora industrial	De 20 a 50 Más de 50	área útil de local

- 10) Los locales deben contar con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área alrededor de 20 m².
- 11) Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite deben cumplir lo especificado en los Arts. 370 y 371 de la presente Normativa.
- 12) Las mecánicas deben cumplir con los literales a), b), c), d), e), g), h), y j).

13. SECCIÓN DÉCIMA TERCERA: ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

Art.685.- Objeto. Regular los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

Art.686.- Alcance. Los establecimientos autorizados a operar en el Cantón Guamote, en la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador (Decreto 1215 - RO 265 - 13/2/2000) y la presente Normativa Municipal.

Art.687.- Procedimiento. Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- 1) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
- 2) Aprobación de planos.
- 3) Permiso de construcción.
- 4) Permiso de habitabilidad.
- 5) Informe Ambiental de conformidad con las leyes de Evaluación de Impacto Ambiental.

Art.688.- Clasificación de los establecimientos. Los establecimientos a los que se refiere el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías:



- 1) Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.
- 2) Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos y/o cualquier otra actividad comercial o de servicio a los automovilistas, sin interferir en el funcionamiento del establecimiento.
- 3) Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionen en locales internos con prohibición de extender dichos servicios al público.

Art.689.- De las condiciones del terreno. Para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio los terrenos situados en zonas urbanas o rurales deben cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos ubicados en áreas urbanas:

- 1) Gasolineras:
Frente mínimo del terreno: 30 m.
Área mínima del terreno: 750 m².
- 2) Estaciones de servicio:
Frente mínimo del terreno: 30 m.
Área mínima del terreno: 1000 m².

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías expresas o arteriales principales, requieren carriles de desaceleración y aceleración, excepto en áreas urbanas.

Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas rurales:

- 3) Gasolineras:
Frente mínimo: 50,00 m
Fondo mínimo: 30,00 m

Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según lo señalado en el Régimen del Suelo del Cantón Guamote.

- 4) Estaciones de servicio:
Frente mínimo: 50,00 m
Fondo mínimo: 40,00 m



Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según lo señalado en el Régimen del Suelo del Cantón Guamote.

Art.690.- Distancias mínimas de localización para gasolineras o estaciones de servicio. La distancia de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde los linderos más próximos de los lotes respectivos.

- 1) Debe existir una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras.
- 2) A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por el Municipio de Guamote, destinados a establecimientos educativos, hospitalarios, equipamientos de servicios sociales de nivel zonal y urbano, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.
- 3) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión.
- 4) A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, o tuberías de transporte de petróleo crudo o derivados. A 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras.
- 5) En vías expresas urbanas y en la zona rural debe cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales)
- 6) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
- 7) A 1.000 m. de plantas envasadoras y a 500 m. de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio del Cantón Guamote.
- 8) A 100 m. de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación y dentro de las franjas de seguridad de 400 m. de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- 9) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho, conforme al cuadro de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Rurales del Régimen del Suelo de Guamote.

Para establecimientos nuevos relacionados con los literales c) e i), se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca.

Las distancias relativas al presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

Art.691.- Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. La circulación y los accesos deben observar las siguientes disposiciones:



- 1) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15,00 m. en vías arteriales y colectoras.
- 2) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas deben ser de 5,00 m. como mínimo 8,00 m. como máximo. En vías arteriales principales, exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos debe ser, como mínimo, de doce metros y máximo de quince metros, para la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
- 3) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a 45°, ni menor 30°. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
- 4) Toda estación de servicio o gasolinera debe tener una sola entrada y una salida sobre la misma calle. En todo el frente deben construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Informe de Regulación Municipal, excepto en el espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en el cual la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras.
- 5) El radio de giro mínimo dentro de las gasolinerías o estaciones de servicio o gasolinerías debe ser 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y 6 m. para otros vehículos. Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no pueden prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y deben colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.
- 6) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3,00 m. del borde de la superficie de rodadura.
- 7) Gasolinerías o estaciones de servicios construidas sobre rellenos deben compactarlos y controlarlos de manera técnica, previo estudio de suelos presentado para el permiso de construcción.
- 8) La capa de rodadura debe ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. Se permite adoquín de piedra o de hormigón, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores. Debe tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar inundaciones.
- 9) En las gasolinerías y estaciones de servicio se deben colocar avisos de advertencia y señalizaciones visibles, como fueren necesarios.
- 10) El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolinerías y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y la atención a los usuarios.

Art.692.- Islas de surtidores. Las islas de surtidores deben cumplir las disposiciones establecidas a nivel nacional por las entidades competentes y particularmente las siguientes:

- 1) Los surtidores deben instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0,15 m. protegidos contra posibles impactos.



- 2) Deben 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) Deben situarse a una distancia mínima de 6,00 m. de la zona de administración, y 3,00 m. del área para tanques.
- 4) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre islas debe ser 6,00 m. y 8,00 m. para islas con otra alineación o paralelas.
- 5) Los establecimientos que instalen servicios de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deben ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las de diseño de gasolineras y de preferencia formando cuerpos diferentes al de la gasolinera.
- 6) Cada isla debe tener una cubierta a altura no menor a 4,20 m., medidos desde la superficie de rodamiento y con la extensión necesaria para cubrir los surtidores y los vehículos que se provean de combustible.

Las islas y sus cubiertas son áreas construidas, que forman parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Art.693.- Características de los tanques de almacenamiento. Sin perjuicio de lo que señala el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento debe sujetarse a las siguientes normas:

- 1) Los tanques deben ser subterráneos, enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenas con material inerte como arena. Deben ser de planchas metálicas, protegidos contra la corrosión. Su diseño debe considerar los esfuerzos que reciben por la presión del suelo y eventuales sobrecargas.
- 2) Las planchas de los tanques deben tener un espesor mínimo de 4 mm., para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm., para tanques de entre cinco y diez mil galones.
- 3) El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.
- 4) No se permite la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.
- 5) El borde superior de los tanques debe quedar a no menos de 0,30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0,90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular.
- 6) Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
- 7) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda deben llenarse con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0,50 m. del suelo.
- 8) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6,00 m. como mínimo, pudiendo ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5,00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.



- 9) Todo tanque debe poseer un ducto de venteo (desfogue de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4,00 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.).
- 10) El remate debe terminar en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm. del mismo.

La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 m. a cualquier edificio.

Art.694.- Instalación de bocas para llenados. Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

- 1) Las plataformas de descarga de auto tanques deben estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea como mínimo cinco metros. La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones del establecimiento será como mínimo de cinco metros.
- 2) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.
- 3) Las bocas de llenado deben estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible con los siguientes colores: Azul: Gasolina Extra; Blanco: Gasolina Súper; Amarillo: Diésel 1 y 2.
- 4) Deben instalarse de manera que los edificios vecinos queden protegidos de derrames.

Art.695.- Redes de drenaje. Las redes de drenaje deben proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplir las siguientes disposiciones:

- 1) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas debe ser 110 mm., y la profundidad mínima de enterramiento 600 mm., medidos desde la generatriz superior de la tubería.
- 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 debe conectar a la red pública municipal; o en su defecto, asegurar, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
- 4) Las redes de drenaje deben separar las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y las aguas no contaminadas por estos elementos.
- 5) Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.



Art.696.- Instalaciones mecánicas. El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por:

- 1) American Petroleum Institute API. USA.
- 2) ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Bipine System".
- 3) Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

Art.697.- Instalaciones eléctricas. Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, deberán sujetarse a las siguientes normas:

- 1) La acometida eléctrica será de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a seis cuarenta metros desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro, que el ducto en mención.
- 2) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento.
- 3) Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa a prueba de: Tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores como de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada.
- 4) Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
- 5) Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan en el área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
- 6) Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de brakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.
- 7) El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro.
- 8) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.



Art.698.- Servicios. Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

- 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).
- 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) Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.
- 4) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
- 5) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
- 6) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.
- 7) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
- 8) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m. de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

Art.699.- Lavado y lubricación.

Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en el Régimen del Suelo y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.

- 1) En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.
- 2) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud.
- 3) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2,50 m.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.

Art.700.- Protección ambiental. Deberán cumplir las disposiciones ambientales vigentes establecidas por los Ministerios y autoridades nacionales competentes.



- 1) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.
- 2) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
- 3) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes.
- 4) 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.
- 5) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Art.701.- De las normas de seguridad. Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente Normativa referidas a Prevención contra Incendios; y, las siguientes especificaciones:

- 1) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
 - a) Fecha de construcción
 - b) Constructor
 - c) Espesor de la plancha
 - d) Capacidad total
- 2) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónico o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
- 3) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra todo el contenido vaya al tanque.
- 4) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
- 5) Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales



- del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3,50 m. del nivel del terreno.
- 6) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario, o arrendatario procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental sobre la disposición final de dicho tanque.
 - 7) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques.
 - 8) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
 - 9) Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor debe disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.
 - 10) 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.
 - 11) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
 - 12) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, deberán ser a prueba de explosión y mantenerse en buen estado.
 - 13) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control.
 - 14) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 548 de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques movibles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos.
 - 15) 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, ni en el extremo conectado al camión ni en la boca de llenado de tanques.
 - 16) El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los



camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos.

- 17) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
- 18) En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
- 19) Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible.
- 20) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carteros), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
- 21) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio no será permitido fumar, tampoco hacer fogatas a menos de cincuenta metros del surtidor de combustibles. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición.
- 22) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
- 23) Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos, y
- 24) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Art.702.- Del funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio.

Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

- 1) Todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible.
- 2) Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, wipe, linterna eléctrica), y
- 3) Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.

Art.703.- Centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP). Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las mismas disposiciones contempladas en esta Normativa, que determina las distancias mínimas para la ubicación de



gasolineras y estaciones de servicio. A más de lo contemplado en el Acuerdo Ministerial No. 266, del Ministerio de Energía y Minas, de julio de 1989. Para la presente Normativa se considera centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilogramos. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

- 1) Estos locales deberán estar contruidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP; en el área de almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües o alcantarillas.
- 2) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser livianas y no inflamables. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
- 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, de tal suerte 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 m³ de volumen encerrado se disponga de 0,072 m² para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.
- 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 dependencias, 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:
 - a) Prohibido fumar
 - b) Peligro gas inflamable
 - c) Prohibida la entrada a personas particulares, y



- 12) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m². Art. 559 Depósitos de distribución de GLP.
- 13) Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües o alcantarillas.
- 14) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.
- 15) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación.
- 16) No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
- 17) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno.
- 18) En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
 - a) Prohibido fumar
 - b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
 - c) Peligro gas inflamable
 - d) Prohibida la entrada a personas particulares
- 19) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m². y una altura mínima de 2,30 m., y
- 20) Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

14. SECCIÓN DÉCIMA CUARTA: ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS

Art.704.- Clasificación de estacionamientos según tipo de vehículos. Los estacionamientos vehiculares en la calle, dentro o fuera del carril de circulación, o dentro de los predios o edificaciones, son parte del sistema de vialidad.

- 1) Los estacionamientos públicos se clasifican en los siguientes grupos:
 - a) De vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
 - b) De vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
 - c) De vehículos de transporte público o carga liviana: buses busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
 - d) De vehículos de carga pesada: Combinaciones de camión, remolque o tracto camión con remolque.
- 2) Los sistemas de estacionamiento de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:



- a) En el predio o lote
- b) En la vía pública
- c) En espacios específicos (en playa o edificios)

Art.705.- Estacionamientos en la vía pública. Los estacionamientos en la vía pública pueden diseñarse en cordón o en batería y se deben someter a los lineamientos relativos a los diferentes tipos de vías.

Art.706.- Estacionamientos en sitios específicos. El área de estacionamiento en bahías debe estar delimitada y señalizada. Esa delimitación no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, la disposición del mobiliario urbano o la arborización.

Esa área debe continuar el diseño y material de la acera, como mínimo 0.10 m. por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera.

Si se crea una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art.707.- Edificios de estacionamiento. Las disposiciones de esta Sección de la presente Normativa, afectarán a toda edificación en que existan o creen sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Todo espacio para estacionamiento debe disponer de una reserva de lugares para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida, equivalente a una plaza por cada 25 lugares o fracción. Tales lugares deben ubicarse lo más cerca posible a los accesos de los espacios o edificios servidos, de preferencia al mismo nivel. De existir un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, debe crearse vados de acuerdo a la NTE INEN 2245:00.

Los lugares destinados a esos estacionamientos deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de Personas con Discapacidad, según las normas NTE 2 239:00 y 2240:00 y ser visible a distancia.

Art.708.- Entradas y salidas. Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:



- 1) **Zona de transición:** Las edificaciones que por su ubicación no tengan retiros frontales a la vía pública o pasajes, deben prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3,00 m. de longitud, medidos desde la línea de fábrica, con una pendiente no mayor al 10%.
- 2) **Número de carriles:** Los estacionamientos de más de 40 puestos deben tener dos carriles: uno para entrada y otro para salida de los vehículos.
- 3) **Ancho mínimo de carriles:** Cada carril debe tener un ancho mínimo útil de 2,50 m., y estar claramente señalizado.
- 4) **Señal de alarma-luz:** Toda edificación que tuviese más de veinte puestos de estacionamiento al interior del predio, debe instalar a la salida de vehículos una señal de alarma-luz que sea visible para los peatones y opere al salir y entrar los vehículos, y
- 5) **Los accesos de estacionamientos** no pueden ocupar más del 30% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 15 m de frente, en los que pueden ocuparse hasta el 40% para ese objeto.

Art.709.- Circulaciones para vehículos. Los edificios con estacionamientos deben cumplir los siguientes requisitos:

1) Circulaciones vehiculares:

- a) Los estacionamientos deben tener circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- b) Las rampas deben tener una pendiente máxima del 18%, con piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2,50 m. en las rectas.
- c) El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa debe ser de 4,50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Las circulaciones interiores no deben ser inferiores a 5 m.
- d) Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 9%.
- e) Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deben tener una protección permanente de 0,30 x 0,15 m. sin aristas vivas, y
- f) **Altura Máxima de Edificación con Rampas:** Las edificaciones de estacionamientos no deben exceder 7 (siete) pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

2) Dimensiones para rampas helicoidales:

- a) Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior) 7,50 m.
- b) Ancho mínimo del carril interior 3,50 m. Ancho mínimo del carril exterior: 3,20 m.



- c) Sobre - elevación máxima: 0,1 m/m
- d) Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0,15 m.
- e) Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 m. en recta y 0,50 m. en curvas, y
- f) En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se debe destinar para subir y la interior para bajar. Conviene que la rotación de los automóviles se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Art.710.- Protecciones en los puestos. Los puestos en estacionamientos públicos deben disponer de topes de 0,15 m. de alto, separados 0.80 m. del límite del mismo o a una distancia mínima de 1,20 m. de antepechos o muros frontales.

Art.711.- Circulaciones peatonales. En los edificios para estacionamientos, los usuarios que transitan caminando deben utilizar escaleras o ascensores, que deben cumplir las siguientes normas:

En edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo la planta baja, debe instalarse ascensores. Su número y capacidad se debe determinar según las disposiciones de la presente Normativa, asumiendo una demanda de dos personas por cada puesto de parqueo.

Las escaleras deben cumplir con lo indicado en el Capítulo III, Secciones Tercera y Séptima de esta Normativa.

Art.712.- Áreas de espera. Los edificios de estacionamiento deben tener áreas de espera cubiertas a cada lado de los carriles, con longitud mínima de 6,00 m., ancho no menor de 1,20 m. y piso terminado elevado 0,15 m. sobre el nivel de los carriles.

Art.713.- Casetas de cobro y control. En los estacionamientos pagados debe haber caseta(s) de control junto a los accesos vehiculares, con una superficie mínima de 3,00 m². y un aseo (medio baño).

Art.714.- Altura libre mínima. Las construcciones para estacionamientos públicos deben tener una altura libre mínima de 2,30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura debe ser de 2,20 m.

Art.715.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento. Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento dependen de la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:



Tabla 83. DIMENSIONES MINIMAS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO

Estacionamiento En 45 °	A 3,40	B 5,00	C 3,30
En 30 °	5,00	4,30	3,30
En 60 °	2,75	5,50	6,00
En 90 °	2,30	4,80	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

Art.716.- Anchos mínimos de puestos de estacionamiento. Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se registrarán por el siguiente cuadro:

Tabla 84. ANCHOS MINIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO

Anchos mínimos de puestos de estacionamiento.		
Lugar de emplazamiento	Para automóviles	livianos (m)
Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4,80	2,30
Con pared en uno de los lados	4,80	2,50
Con pared en ambos lados (caja)	4,80	2,80

Las dimensiones mínimas de los lugares para estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad son Ancho: 3.50 m. (Área de transferencia 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m); Largo: 4.80 m.

Art.717.- Estacionamientos para vehículos pesados. Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados. Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,60 m.) + 0,40 m. de tolerancia (camiones).

Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m. Camiones rígidos: ancho mínimo de las circulaciones 9,00 m.

Tabla 85. ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS PESADOS

Tipo de Vehículo	Inclinación														
	90			60			45			30			Paralelo		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C
Pesado	3	10	8	5,5	10	8	4,2	9,2	6	6,2	7,6	6	3	12	6
1	3	18	12	3,5	17	12	4,2	15	9	6,2	12	9	3	22	9
2	3	4	12	3,5	13	12	4,2	12	9	6,2	9,7	9	3	17	9



Tipo 1: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes
Tipo 2: Tracto camiones y remolques
A: Ancho; B: Largo; C; Carril de circulación

Art.718.- Colocación de vehículos en fila. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, los puestos deben disponerse para que al mover un vehículo no se precise mover más de otro.

Art.719.- Protecciones. Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos deben protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos.

Art.720.- Señalización. Se debe usar el sistema de 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, y
- 8) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art.721.- Ventilación. La ventilación en los estacionamientos puede ser natural o mecánica.

- 1) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural debe ser de 5% del área del piso, dispuestos en paredes exteriores opuestas, y
- 2) Ventilación mecánica: De ser preciso, la ventilación puede ser mecánica, con capacidad de renovar el aire al menos seis veces por hora. El proyecto de ventilación mecánica debe ser aprobado junto con los planos generales de la edificación.

Art.722.- Iluminación. La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma del siguiente cuadro:

Tabla 86. ILUMINACION EN ESTACIONAMIENTOS

Iluminación en	Estacionamientos.
Áreas	Iluminación (lux)
Corredores de circulación	90 - 160
Aparcamiento de Vehículos	30 - 100
Acceso	500 - 1000



Art.723.- Protección frente a robos y actos de violencia. Debe preverse una adecuada iluminación, como se señala en el artículo anterior. Las cajas de escaleras deben ser visibles y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos con ascensor, sus puertas deben estar abiertas hasta que el usuario ingresa y presiona el botón para operar el sistema.

Art.724.- Servicios sanitarios. Los estacionamientos públicos deben tener servicios sanitarios independientes para empleados y el público.

- 1) Los servicios sanitarios para empleados deben tener como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario, y vestuarios con ducha y cancelles.
- 2) Los servicios sanitarios para el público deben ser separados para hombres y mujeres y el número de piezas sanitarias debe estar de acuerdo a la siguiente relación:
- 3) Hasta los 100 estacionamientos: 1 inodoro, 2 urinarios, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres.
- 4) Sobre estacionamientos y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 incrementar un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.
- 5) Se debe contar con servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida, de acuerdo a lo establecido en esta misma Normativa, y
- 6) Debe existir un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

Art.725.- Estacionamientos de servicio privado. Los estacionamientos privados deben cumplir todas las normas señaladas en esta Sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos, casetas de control y servicios sanitarios.

Art.726.- Estacionamientos en terrenos baldíos. Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, deben cumplir con las normas básicas de esta Sección.

Art.727.- Estacionamiento fuera del predio. En edificaciones donde no se cuente parcial o totalmente con los estacionamientos exigidos por la norma, se podrán proveer en otro predio, situado a no más de 300 m. del acceso principal de la edificación.

Art.728.- Protección contra incendios. Los locales de estacionamiento público o privado, se deben aislar de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que los edificios vecinos se hallen a una distancia mayor o igual a 6,00 m.

Los locales deben cumplir con las normas que exija el Cuerpo de Bomberos para cada caso en particular.



Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio con otros usos se deben construir íntegramente con materiales contra incendio.

Art.729.- Habitaciones en estacionamientos. En estacionamientos de uso público no podrán disponerse habitaciones, excepto las de guardia, que deben ser de materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Art.730.- Áreas de reparaciones o estaciones de servicio. Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deben separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

15. SECCIÓN DÉCIMA QUINTA: EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Art.731.- Alcance. Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

Art.732.- Área de la sala. El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Art.733.- Volumen de aire. El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m³., de aire por asistente.

Art.734.- Altura libre mínima. La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3.00 m. libres.

Art.735.- Locales Anexos. Todos los locales Anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente Normativa, que les sean aplicables.

Art.736.- Estacionamientos. El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos de la presente Normativa.

16. SECCIÓN DÉCIMA SEXTA: CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Art.737.- Calidad espacial. Los locales funerarios (cementeros, criptas, salas de velación y funerarias) deben tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana. Si no existe un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.



Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación, cumpliendo lo referido a Iluminación y Ventilación de Locales.

Art.738.- Disposiciones específicas para cementerios (referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No 597 del 17 de Julio de 1974). Los cementerios deben contemplar el 60 % del área para caminos, jardines y contar con instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos para cementerios deben ser secos, estar constituidos por materiales porosos y su nivel freático, debe estar como mínimo a 2,50 m. de profundidad.

Los cementerios deben localizarse donde vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en vertientes opuestas a la topografía urbana, en terrenos que no sean lavados por aguas lluvias que escurran a cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de la población y. cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento.

En todo el perímetro de los cementerios debe existir cerramientos sólidos de al menos 2,00 m. de altura.

Art.739.- Retiros. Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10,00 m. en sus costados, el que puede utilizarse como vía perimetral de circulación.

Art.740.- Circulación. Las circulaciones (accesos, caminerías, y andenes) deben ser de materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y tendrán las siguientes secciones:

- 1) Interior de mausoleos familiares: 1,80 m.
- 2) Entre tumbas: 1,80 m.
- 3) Entre columbarios: 1,80 m.
- 4) Entre nichos de inhumación: 2,60 m.
- 5) Al interior de Criptas: 2,60 m.
- 6) Entre sectores de tumbas: 2,60 m.
- 7) Entre tumbas, cuya posición es paralela al camino, 1,20 m.
- 8) Vehiculares: bidireccionales 8,00 m. (5 de calzada y 1.5 de vereda a cada lado)
- 9) La distancia de los nichos a los estacionamientos o vías no excederá 180 m., y
- 10) Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.

Se debe cumplir las normas del Capítulo III, Sección Tercera de esta Normativa.

Art.741.- Espacios por zonas y dimensiones. Los cementerios contarán con los siguientes espacios:



- 1) Zona administrativa: Gerencia, archivo, secretaría, sanitarios: 30 m².
- 2) Zona de inhumaciones: Conformada según las siguientes normas y cuadros:

Tabla 87. ESPACIOS POR ZONAS Y DIMENSIONES EN NICHOS, TUMBAS Y FOSA COMUN

Sistema	Tipo	Ancho	Alto	Profundidad
Nichos inhumación (1)	Adultos	0,70	0,65	2,10
	Niños	0,70	0,65	1,60
Nichos exhumación		0,70	0,65	0,70
Columbarios		0,40	0,40	0,40
Osarios		2,00	2,00	10,00
Tumbas o fosas	En tierra	A 2,00 m. del borde del ataúd al nivel del suelo; Separación entre tumbas 1,5 m Posibilidad enterrar dos cofres en la misma tumba.		
	Prefabricadas Hormigón Armado	A 0,40 m del suelo. Sistema de drenaje de líquidos y ventilación de gases. (2) Posibilidad enterrar dos cofres en la misma tumba		
Fosa Común	Variable: Capa variable y pozo hormigón para lixiviados			

Notas:

1) Luego de la inhumación, los nichos se deben tapar con un doble tabique de hormigón

2) La recolección de líquidos debe hacerse en fosos de al menos 0,25 m de profundidad, rellenos con capas sucesivas de carbón, cal y sementina de 0,05 m.

- 3) **Zona tanatopráctica:** Sala equipada con lavabo, mesa para tanatopraxias, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor y servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos; una antesala del servicio de exhumaciones.
- 4) **Zona de servicios:** Estacionamientos para el público; Salas de velación de 60 m² c/u y 3.50 m de altura libre, en función de la demanda, baterías sanitarias públicas para hombres y mujeres, incluyendo servicios para personas con discapacidad o movilidad reducida; área de recibo, descanso y cafetería; espacios para venta de flores, lápidas y cofres; crematorio; vivero y depósito de jardinería; capilla y sacristía.
- 5) **Zona para empleados:** Baterías sanitarias; vestidores y duchas, bodega.

Art.742.- Salas de velación y funerarias. Las Funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo a sus relaciones de compatibilidad, establecidas por el POT-GUAMOTE; deben tener accesibilidad a una vía colectora o local, libre de conflictos. Deben tener un equipamiento similar al de la zona de servicios de los cementerios y suficiente área de estacionamientos internos.



Art.743.- Calidad espacial. Las salas de velación deben tener vista a áreas exteriores de preferencia ajardinadas.

Las salas de preparación de los difuntos no deben tener relación visual con otros espacios.

17. SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA: CIRCOS Y FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Art.744.- Generalidades. Las ferias con juegos mecánicos, circos y otros espectáculos y eventos temporales de tipo similar se deben instalar en espacios identificados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y previa obtención de un permiso de funcionamiento otorgado por el GADM de Guamote.

Art.745.- Protecciones. El área asignada debe cercarse para impedir el paso del público a una distancia no menor de 2,00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de las instalaciones y aparatos en movimiento hasta la cerca.

Art.746.- Servicios sanitarios. Deben proveerse de servicios sanitarios móviles para el público. Art. 603 Primeros auxilios. Las instalaciones deben estar equipadas con un servicio de primeros auxilios de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 m.

Art.747.- Protección contra incendios. Deben cumplir los requerimientos para locales de concentración de público que determine el Cuerpo de Bomberos de Guamote.

18. SECCIÓN DÉCIMA OCTAVA: EDIFICACIONES DE TRANSPORTE, ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (REFERENCIA I INEN 2292:2011)

Art.748.- Alcance. Esta norma establece los requisitos que deben cumplir los sistemas de acceso a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos y privados, en áreas urbanas y rurales, para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art.749.- Disposiciones generales. Los sistemas de transporte deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su señalización, para permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida se integren de manera efectiva al medio físico.



Art.7.- Requisitos específicos.

- 1) Andenes. - Deben ser diseñados con espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida en sitios de fácil acceso a los accesos al vehículo de transporte y con una dimensión mínima de 1,80 m. por lado.
- 2) Señalización. - (NTE INEN 2239:00).

Los terminales terrestres deben cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc.

Las paradas de buses, andenes y terminales terrestres deben tener señalización horizontal y vertical de acuerdo a los siguientes requisitos:

- a) En los espacios para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439:84, e incorporarse el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2240:00.
- b) Debe colocarse la señalización vertical con el símbolo gráfico utilizado para informar que lo señalado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo dispone la norma NTE INEN 2240:00.

**19. SECCIÓN DÉCIMA NOVENA: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN
NEC**

Art.750.- Normas de seguridad estructural. Para el diseño sismo resistente de las edificaciones se aplicará las normas actualizadas, aprobadas y publicadas en el Registro Oficial N° 413 del 10 de enero del año 2.015, en relación al Acuerdo y los Artículos siguientes:

Art. 3.- Conformado por cuatro capítulos normativos:

- 1) NEC-SE-AC-Estructuras de Acero,
- 2) NEC-SE-MD-Estructurante Madera,
- 3) NEC-HS-VI-Vidrio,
- 4) NEC-SE-Vivienda-Viviendas de hasta dos pisos con luces de hasta 5m.



Art. 4.- Conformado por seis capítulos:

- 1) NEC-SE-CG-Cargas no sísmicas,
- 2) NEC-SE-DS-Cargas sísmicas y diseño sismo resistentes,
- 3) NEC-SE-RE-Rehabilitación sísmica de las estructuras,
- 4) NEC-SE-HM-Estructura de hormigón armado,
- 5) NEC-SE-MP-Estructuras de mampostería estructural
- 6) NEC-SE-GC-Geotecnia y cimentaciones.

7. TITULO VII: PLANES PARCIALES

1. CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

1. SECCIÓN PRIMERA: OBJETO Y APLICACIÓN

Art.751.- Objeto. La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares.

Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.


Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.



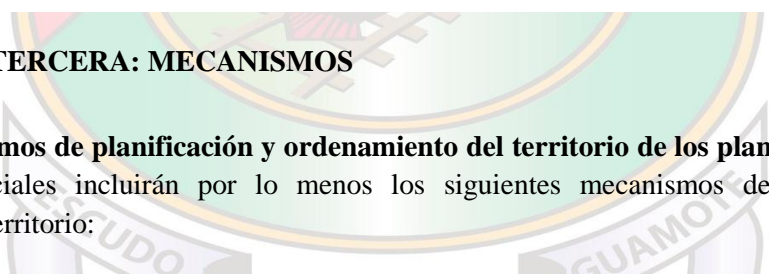
2. SECCIÓN SEGUNDA: CONTENIDOS

Art.752.- Contenidos mínimos de los planes parciales. - Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en 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, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

- 
- La delimitación y características del área de la actuación urbana.
 - Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
 - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
 - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
 - 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.

3. SECCIÓN TERCERA: MECANISMOS

Art.753.- Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio de los planes parciales. - Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes mecanismos de planificación ordenamiento del territorio:

- 
- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por 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.
 - La 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 domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
 - El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.



- 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.

Art.754.- Mecanismos de gestión del suelo de los planes parciales. - Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes mecanismos de gestión del suelo:

- Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos.
- Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
- Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Para regular el mercado del suelo.
- Para determinar las características de loteamiento.

4. SECCIÓN CUARTA: NORMATIVA URBANISTICA

Art.755.- Normativa urbanística y arquitectónica de los planes parciales. - La normativa urbanística que se aplicará en los planes parciales, se encuentra especificada en el **TITULO VI: NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO; CAPITULOS: II, III y IV.**

2. CAPITULO II: PLAN PARCIAL SAN JUAN DE SAMBORONDON

1. SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art.756.- Objeto. Intervenir urbanísticamente el sector de San Juan de Samborondón con el fin de proponer soluciones urbanísticas integrales con objetivos sostenibles.

Art.757.- Ubicación. San Juan de Samborondón se localiza hacia el extremo norte la ciudad de Guamote.

Art.758.- Descripción. El área intervenida en San Juan de Samborondón se detalla en la siguiente tabla.

Tabla 88. AREAS SAN JUAN DE SAMBORONDON

SAN JUAN DE SAMBORONDON					
AREA TOTAL (m ²)	MANZANA	Nº LOTES	AREA DE LOTES (m ²)	AREA DE CONSTRUCCION (m ²)	ÁREA DE VIAS (m ²)

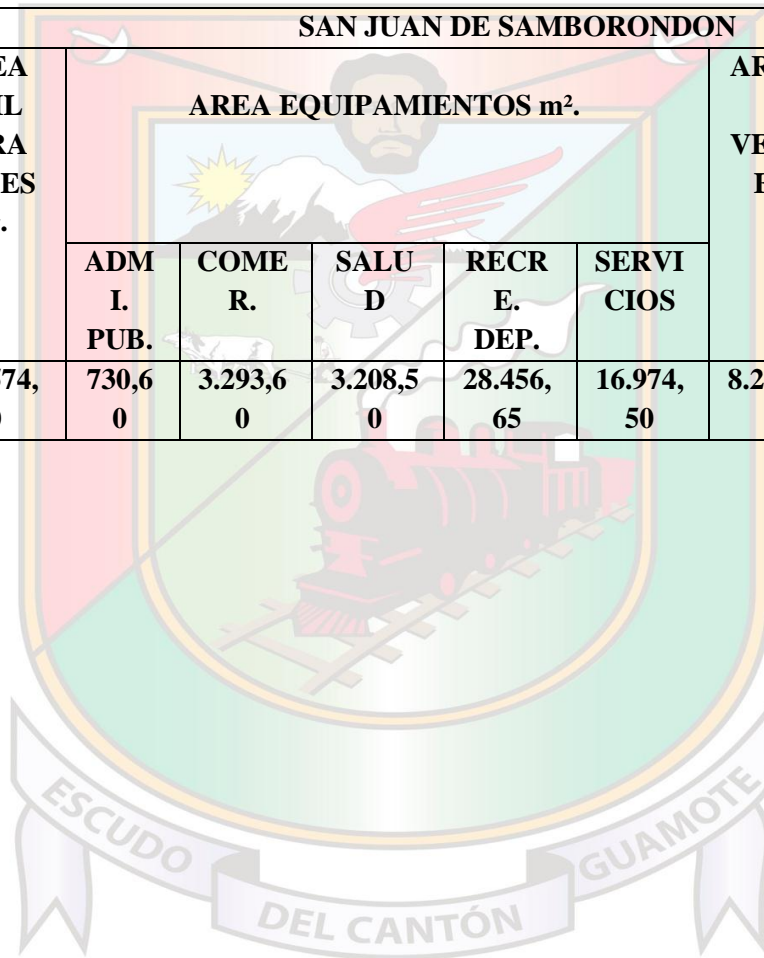


242.226,70	N° 7	42	167.363,95	1.038,65	74.862,75
------------	------	----	------------	----------	-----------

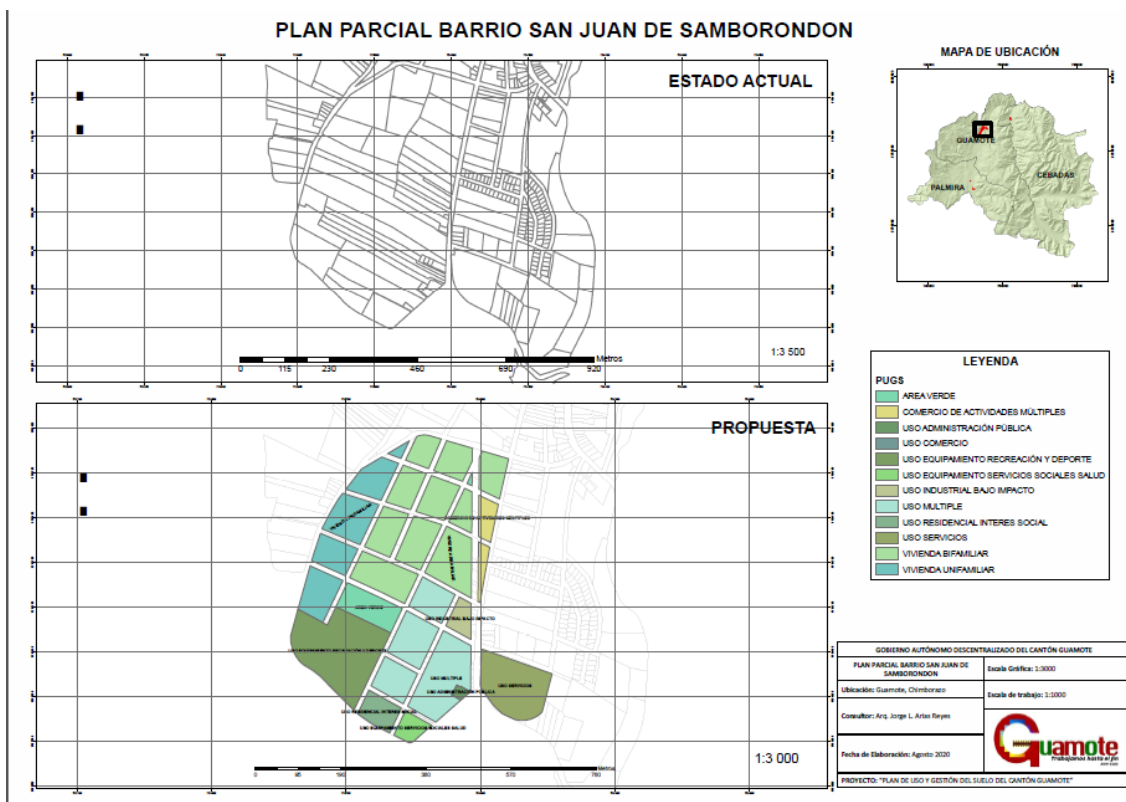
Art.759.- Áreas propuestas. En la siguiente tabla se detallan las áreas y usos propuestos.

Tabla 89. AREAS PROPUESTAS EN EL PLAN PARCIAL DE SAN JUAN DE SAMBORONDON

SAN JUAN DE SAMBORONDON									
AREA TOTAL M².	AREA UTIL PARA LOTES m².	AREA EQUIPAMIENTOS m².					AREA S VERD ES	ARE AS VIAS	FRANJA PROTEC CION ELECTRI CA (m²)
		ADM I. PUB.	COME R.	SALU D	RECR E. DEP.	SERVI CIOS			
242.226, 70	129.574, 70	730,6 0	3.293,6 0	3.208,5 0	28.456, 65	16.974, 50	8.278,0 5	36.94 7,80	14.762,40



PROPUESTA: PLAN PARCIAL SAMBORONDON



3. CAPITULO III: PLAN PARCIAL LA VICTORIA

1. SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art.760.- Objeto. Intervenir urbanísticamente el sector de La Victoria con el fin de proponer soluciones urbanísticas integrales con objetivos sostenibles.

Art.761.- Ubicación. La Victoria se localiza hacia el extremo suroeste la ciudad de Guamote.

Art.762.- Descripción. El área intervenida en La Victoria se detalla en la siguiente tabla.



Tabla 90. AREAS LA VICTORIA

LA VICTORIA					
AREA TOTAL (m²)	MANZANA	Nº LOTES	AREA DE LOTES (m²)	AREA DE CONSTRUCCION (m²)	ÁREA DE VIAS (m²)
602.483,50	Nº 26	42	406.733,00	1.030,20	195.750,50

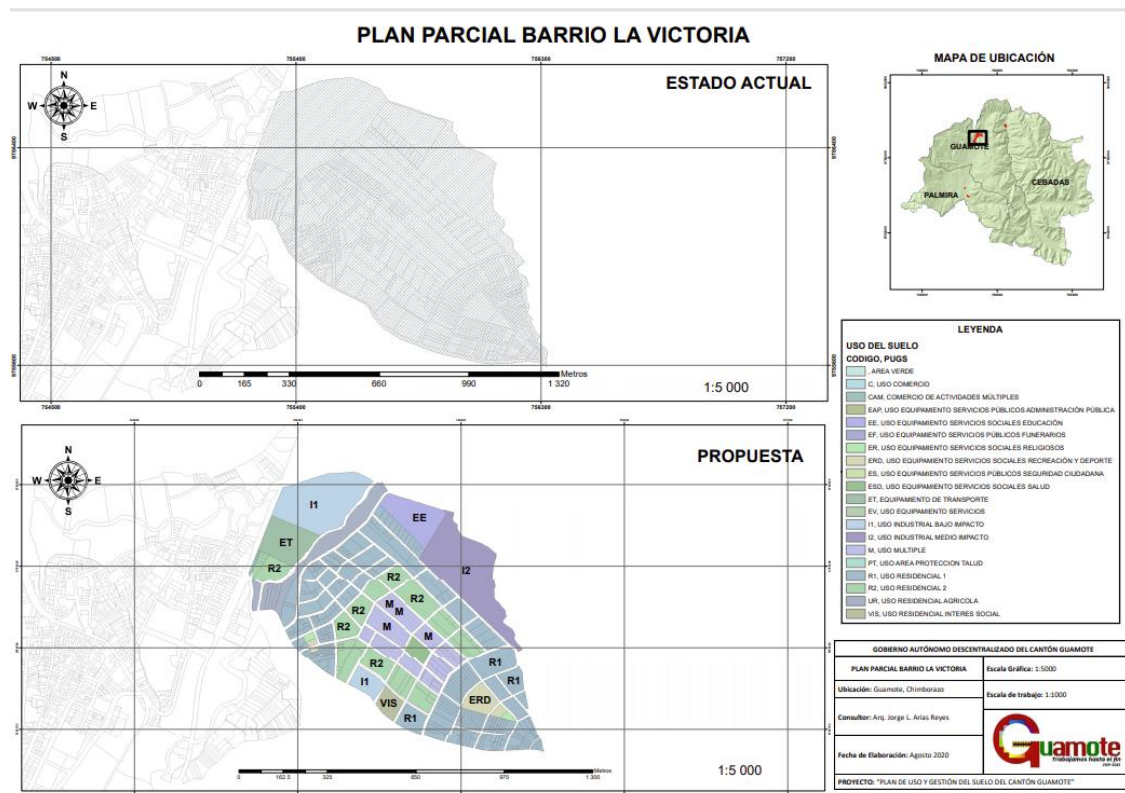
Art.763.- Áreas propuestas. En la siguiente tabla se detallan las áreas y usos propuestos.

Tabla 91. AREAS PROPUESTAS PLAN PARCIAL LA VICTORIA

LA VICTORIA							
AREA TOTAL M².	AREA UTIL PARA LOTES m².	AREA EQUIPAMIENTOS m².					AREAS VIAS
		ADM I. PUB.	COME R.	RELIG IOSO	RECRE. DEP.	EDUC ACIO N	
537.465,28	366.786,56	2.405,05	8.669,60	1.988,57	11.883,75	24.256,55	121.475,20



PROPUESTA: PLAN PARCIAL LA VICTORIA



4. CAPITULO IV: PLAN PARCIAL ZONA INDUSTRIAL CEBADAS

1. SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art.764.- Objeto. Intervenir urbanísticamente el sector de Zona Industrial de Cebadas con el fin de proponer soluciones urbanísticas integrales con objetivos sostenibles.

Art.765.- Ubicación. La Zona Industrial de Cebadas se localiza hacia el extremo suroeste la ciudad de Cebadas.



Art.766.- Descripción. El área intervenida en La Zona Industrial de Cebadas se detalla en la siguiente tabla.

Tabla 92. AREAS ZONA INDUSTRIAL CEBADAS

ZONA INDUSTRIAL CEBADAS					
AREA TOTAL (m²)	MANZANA	N° LOTES	AREA DE LOTES (m²)	AREA DE CONSTRUCCION (m²)	ÁREA DE VIAS (m²)
176.765,30	N° 1	7	176.765,30		

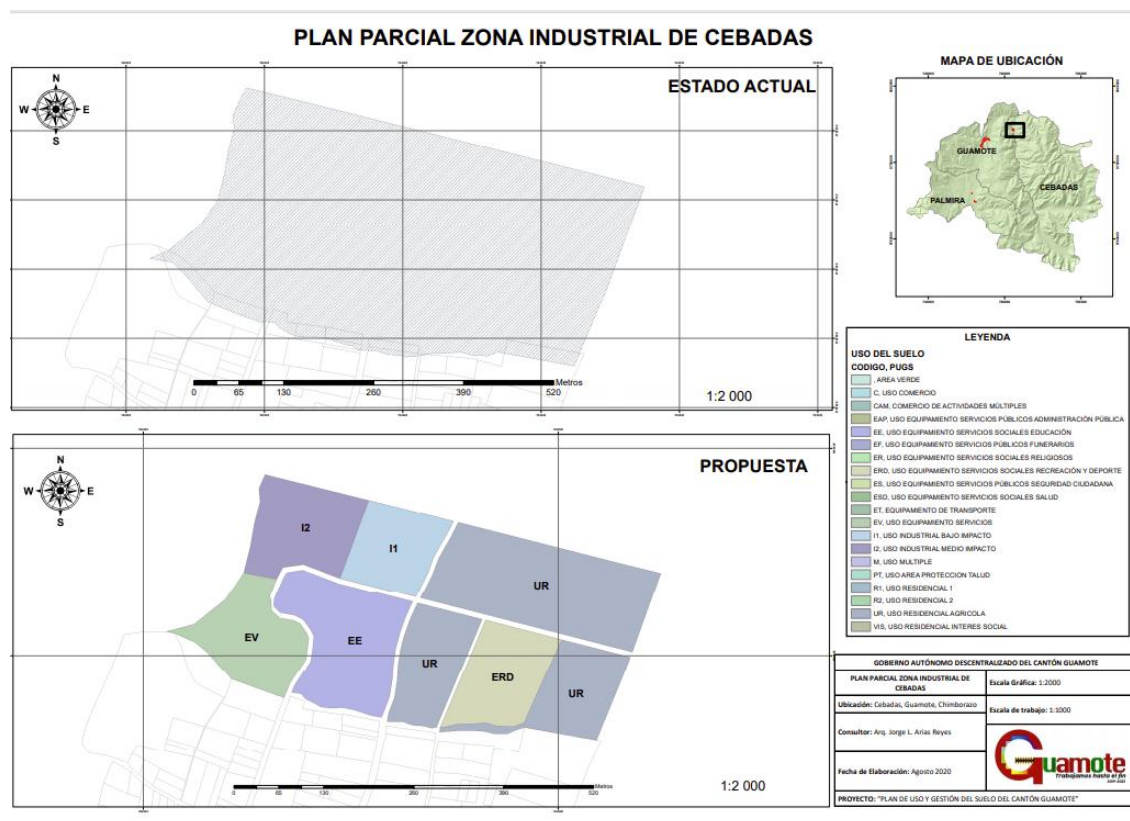
Art.767.- Áreas propuestas. En la siguiente tabla se detallan las áreas y usos propuestos.

Tabla 93. AREAS PROPUESTAS PLAN PARCIAL ZONA INDUSTRIAL CEBADAS

ZONA INDUSTRIAL CEBADAS							
AREA TOTAL m².	AREA UTIL PARA LOTES m².	AREA EQUIPAMIENTOS m².					AREAS VIAS
		ADM I. PUB.	COME R.	SERVI CIOS	RECRE. DEP.	EDUC ACIO N	
176.765,30	89.157,05			16.169,26	16.441,00	20.995,76	34.002,25



PROPUESTA: ZONA INDUSTRIAL CEBADAS



Fuente: GAD Municipal de Guamote, 2020

Elaborado: Equipo Técnico Consultor – PUGS

Art.768.- Propuesta vial para los Planes Parciales

Tabla 94. PROPUESTA VIAL SAN JUAN DE SAMBORONDON

JERARQUIA VIAL	FUNCION	DIMENSIONES
CALLE COLECTORA	Une las arterias secundarias con las vías locales y proporciona accesos directos a los desarrollos poblados y desarrollos localizados a lo largo de las vías.	14,00 m CALZADA = 9,00 m. VEREDES = 1,50 m.
CALLE LOCAL	Diseñadas específicamente para permitir el acceso a los	10,50 METROS



	desarrollos particulares (viviendas, negocios, etc.) y conectan el tránsito que estos generan con las calles colectoras. El énfasis se hace en la integración con el uso del suelo.	CALZADA = 7,50 m. VEREDES = 1,50 m.
--	---	--

5. CAPITULO V: POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL

1. SECCIÓN PRIMERA: GUAMOTE

Art.769.- Propuesta del PIT 1 - GUAMOTE

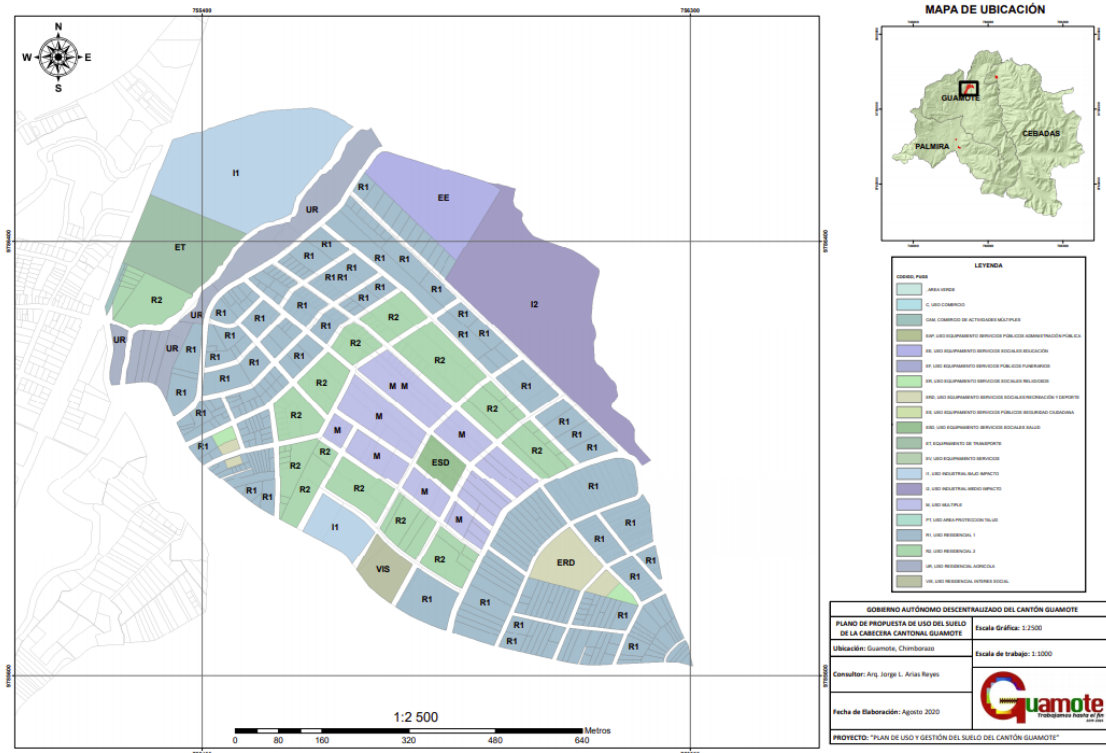
Tabla 95. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 1- GUAMOTE

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
VIS90-1	VIVIENDA INTERES SOCIAL	90,00	EQUIPAMIENTOS: ES: SEGURIDAD ES: SEGURIDAD CIUDADANA; ERD: RECREACION Y DEPORTES; EE: EDUCACION; ET: TRANSPORTE
R180-1	VIVIENDA	180,00	
R200-2	VIVIENDA	200,00	
M	MÚLTIPLE	250,00	
I1	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	1 500,00	
I2	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	2.000,00	
UR	URBANO RURAL	1.000,00	



PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 1 - GUAMOTE

PLANO DE PROPUESTA DE USO DEL SUELO DE LA CABECERA CANTONAL GUAMOTE



Art.770.- Propuesta del PIT 2 - GUAMOTE

Tabla 96. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 2 - GUAMOTE

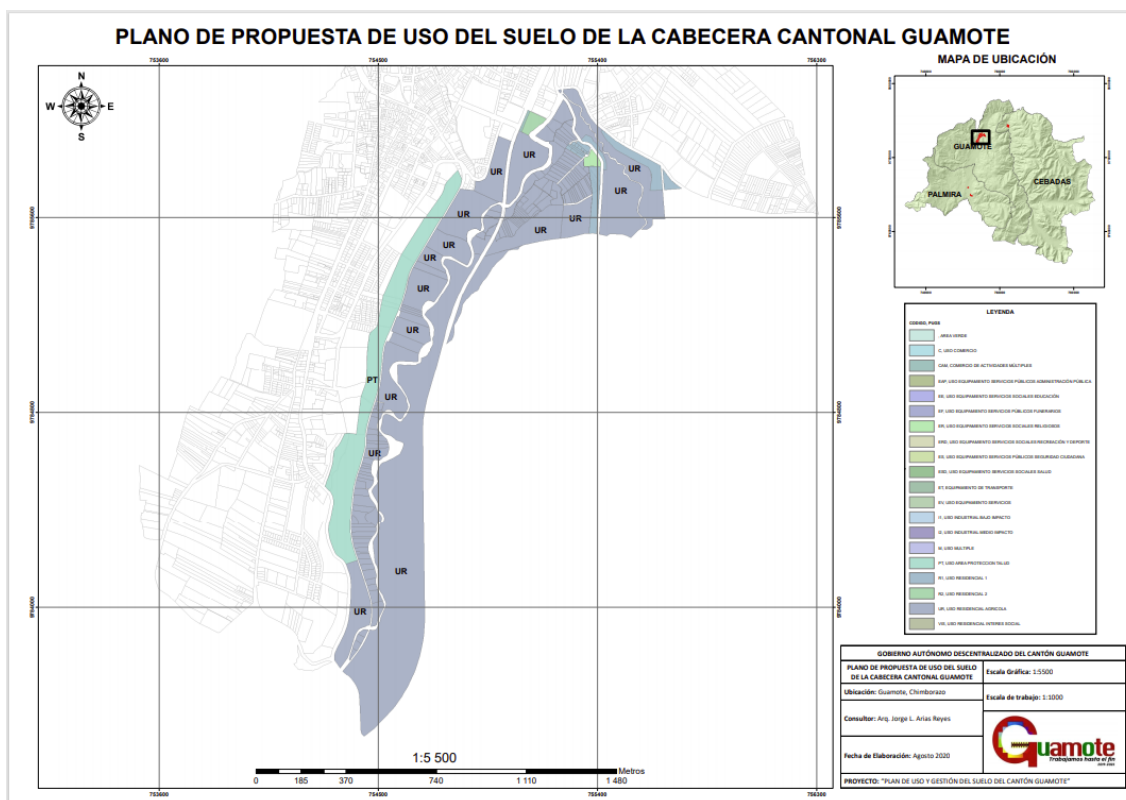
CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
R180-1	VIVIENDA	180,00	EQUIPAMIENTOS: ES: RELIGIOSO
UR	URBANO RURAL	1.000,00	

Fuente: LOOTUGS, Equipo Técnico Consultor - PUGS

Elaborado: Equipo Técnico Consultor - PUGS



PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 2 - GUAMOTE



Art.771.- Propuesta del PIT 3 - GUAMOTE

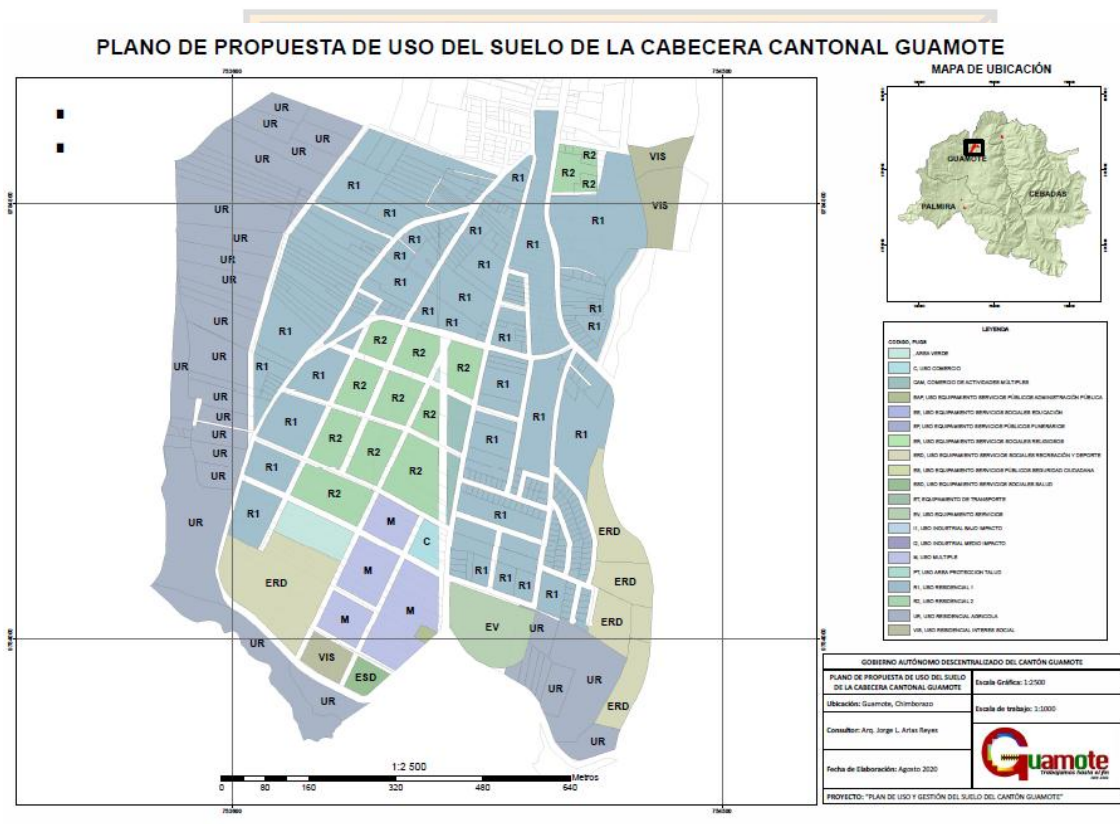
Tabla 97. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 3 - GUAMOTE

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
VIS90-1	VIVIENDA INTERES SOCIAL	180,00	EQUIPAMIENTOS: EAP: ADMINISTRACION PUBLICA; ESD: SALUD; EV: SERVICIOS; ERD: RECREACION Y DEPORTES
R180-1	VIVIENDA	1.000,00	
R200-2	VIVIENDA	200,00	



M	MÚLTIPLE	300,00	
CAM	CORREDOR DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES	300,00	

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 3 - GUAMOTE



Art.772.- Propuesta del PIT 4 - GUAMOTE

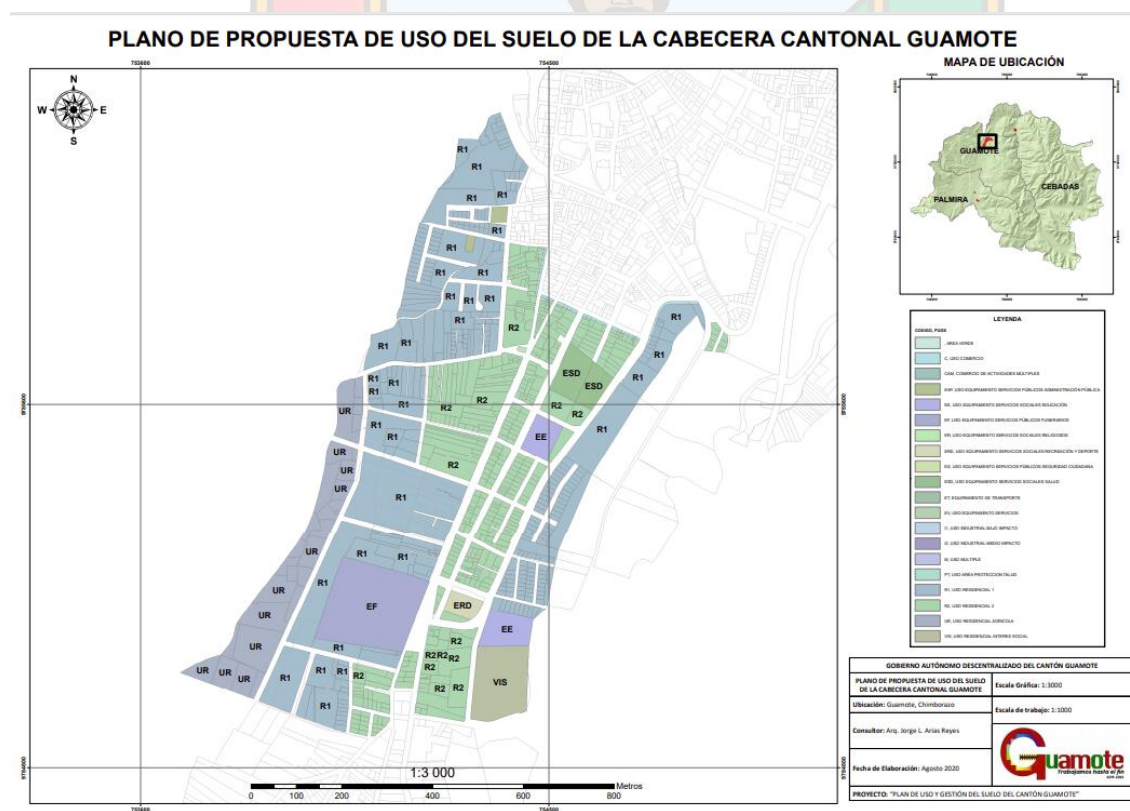
Tabla 98. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 4 - GUAMOTE

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
VIS90-1	VIVIENDA INTERES	180,00	EQUIPAMIENTOS: EF:



	SOCIAL		FUNERARIOS; ESD: SALUD; EE: EDUCACION; ERD: RECREACION Y DEPORTES
R180-1	VIVIENDA	1.000,00	
R200-2	VIVIENDA	200,00	
UR	URBANO RURAL	1.000,00	

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 4 - GUAMOTE



Fuente: GAD Municipal de Guamote, 2020
Elaborado: Equipo Técnico Consultor – PUGS

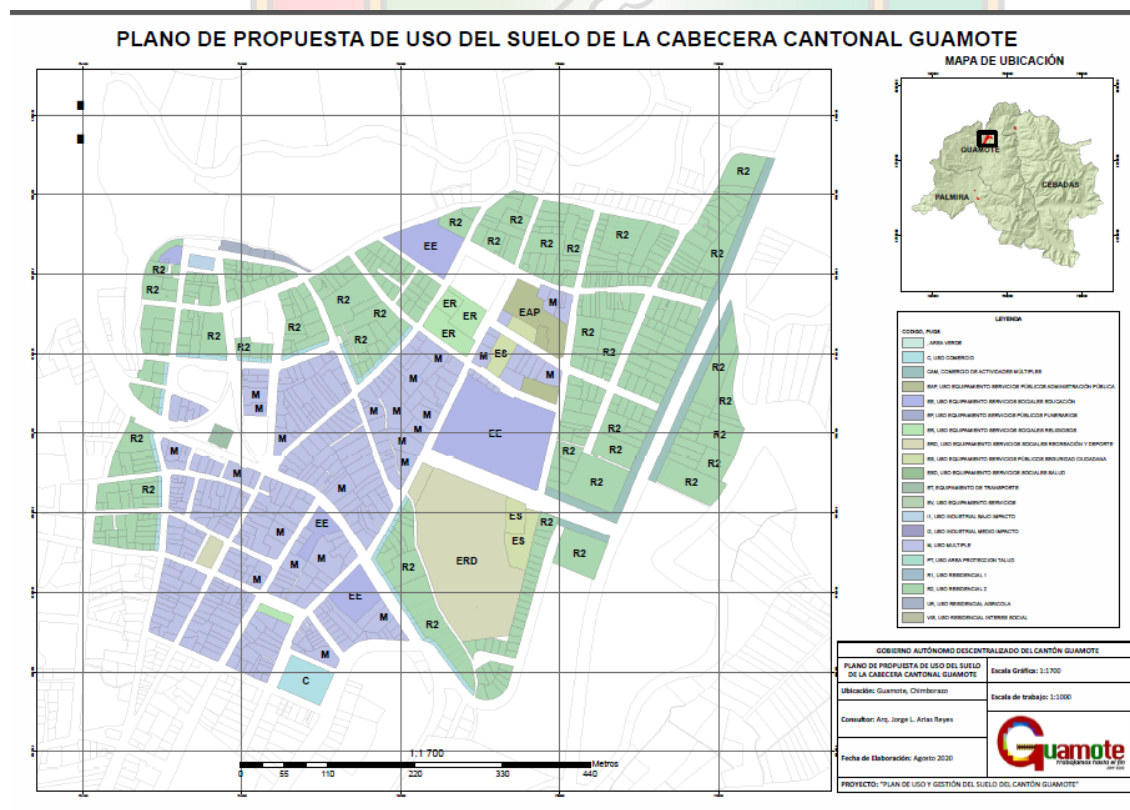


Art.773.- Propuesta del PIT 5 - GUAMOTE

Tabla 99. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 5 - GUAMOTE

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
R200-2	VIVIENDA	200,00	EQUIPAMIENTOS: EAP: ADMINISTRACION PUBLICA; ESD: SALUD; EE: EDUCACION; ERD: RECREACION Y DEPORTES; ES: SEGURIDAD; EC: COMERCIO; ER: RELIGIOSO.
M	MÚLTIPLE	250,00	
C	COMERCIAL	200,00	
CAM	CORREDOR DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES	300,00	

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 5 - GUAMOTE



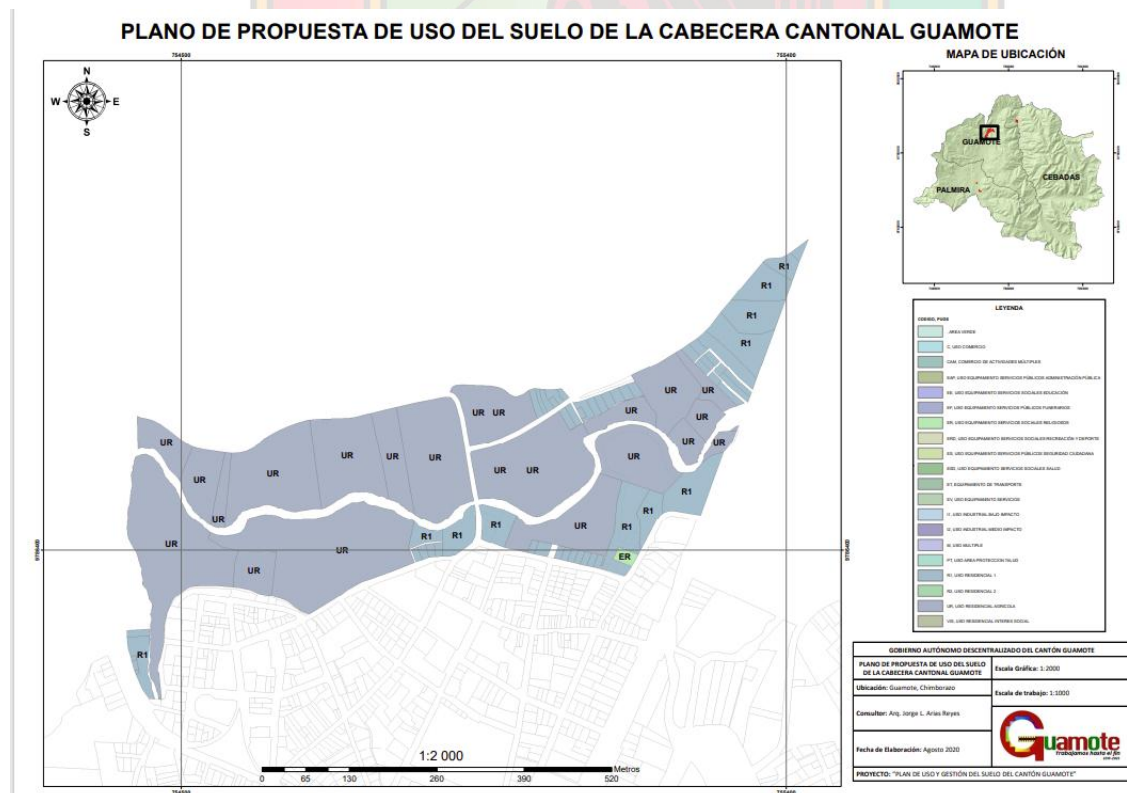
Fuente: GAD Municipal de Guamote, 2020
Elaborado: Equipo Técnico Consultor – PUGS

Art.774.- Propuesta del PIT 6 - GUAMOTE

Tabla 100. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 6 - GUAMOTE

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
VIS90-1	VIVIENDA INTERES SOCIAL	90,00	EQUIPAMIENTOS: ER: RELIGIOSO.
M	MÚLTIPLE	250,00	
UR	URBANO RURAL	1.000,00	

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 6 - GUAMOTE



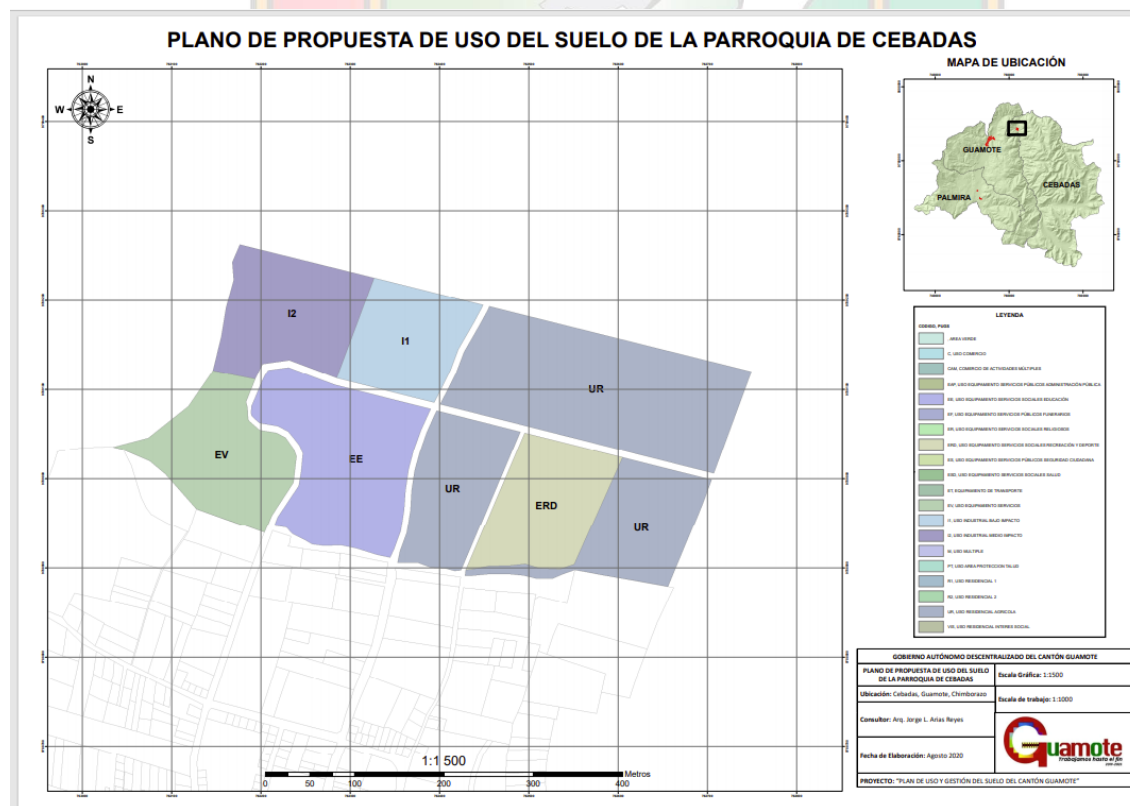
2. SECCIÓN SEGUNDA: CEBADAS

Art.775.- Propuesta del PIT 1 - CEBADAS

Tabla 101. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 1- CEBADAS

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
UR	URBANO RURAL	1.000,00	EQUIPAMIENTOS: ERD: RECREACION Y DEPORTES; EE: EDUCACION; EV: SERVICIOS
I1	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	1 500,00	
I2	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	2.000,00	

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 1 - CEBADAS



Fuente: GAD Municipal de Guamote, 2020

Elaborado: Equipo Técnico Consultor – PUGS

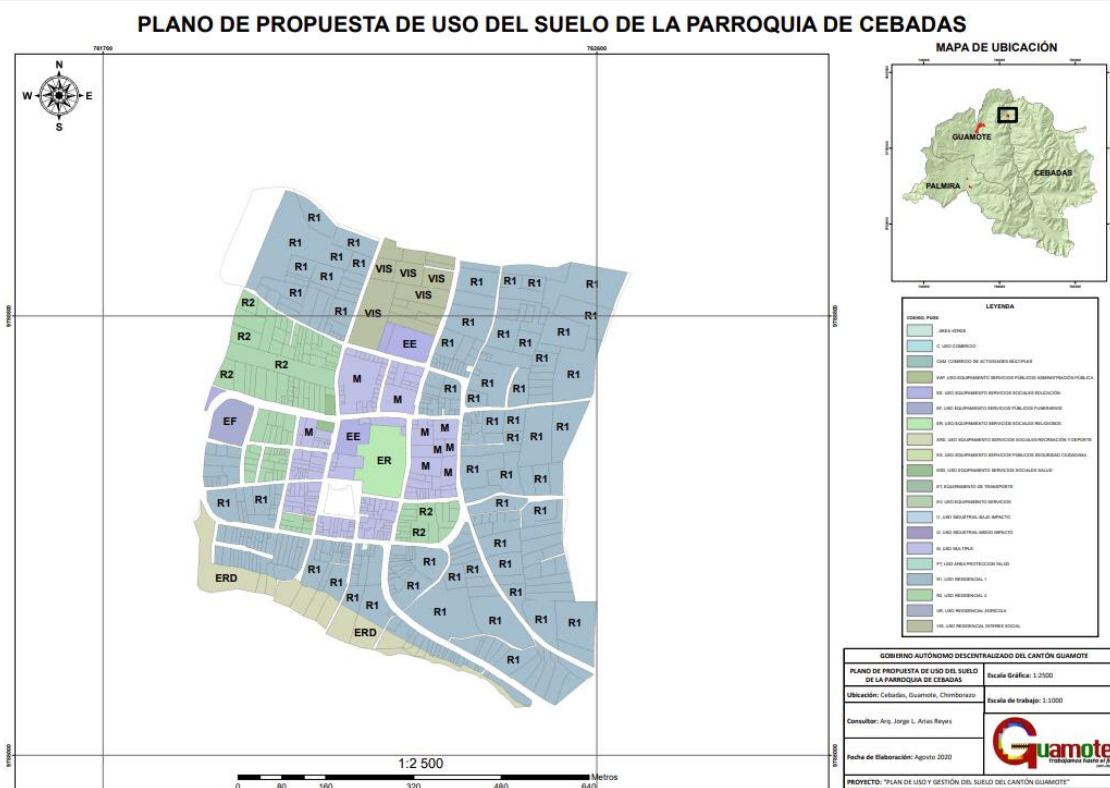


Art.776.- Propuesta del PIT 2 – CEBADAS

Tabla 102. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 2 - CEBADAS

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
VIS90-1	VIVIENDA INTERES SOCIAL	1.000,00	EQUIPAMIENTOS: ER: RELIGIOSOS; EE: EDUCACION; EAP: ADMINISTRACION PUBLICA
R180-1	VIVIENDA	1 500,00	
R200-2	VIVIENDA	2.000,00	

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 2 – CEBADAS

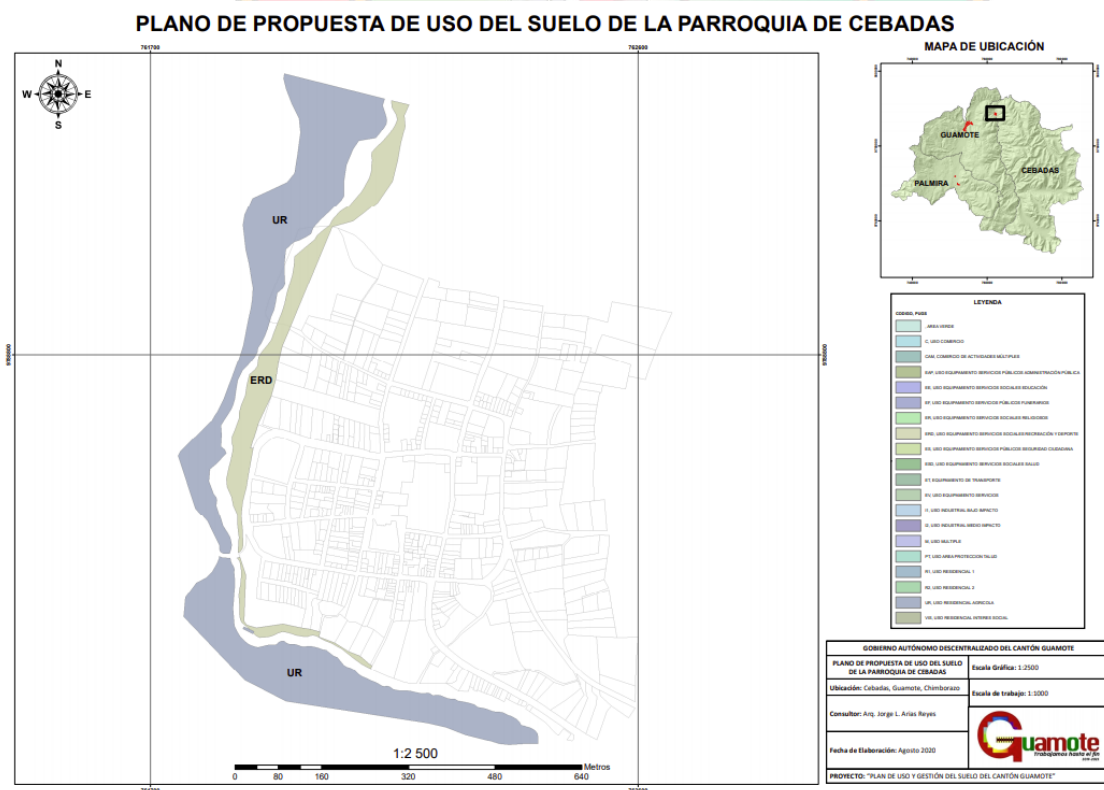


Art.777.- Propuesta del PIT 3 – CEBADAS

Tabla 103. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 3 - CEBADAS

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
UR	URBANO RURAL	1.000,00	EQUIPAMIENTOS: ERD: RECREACION Y DEPORTIVO.

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 3 – CEBADAS



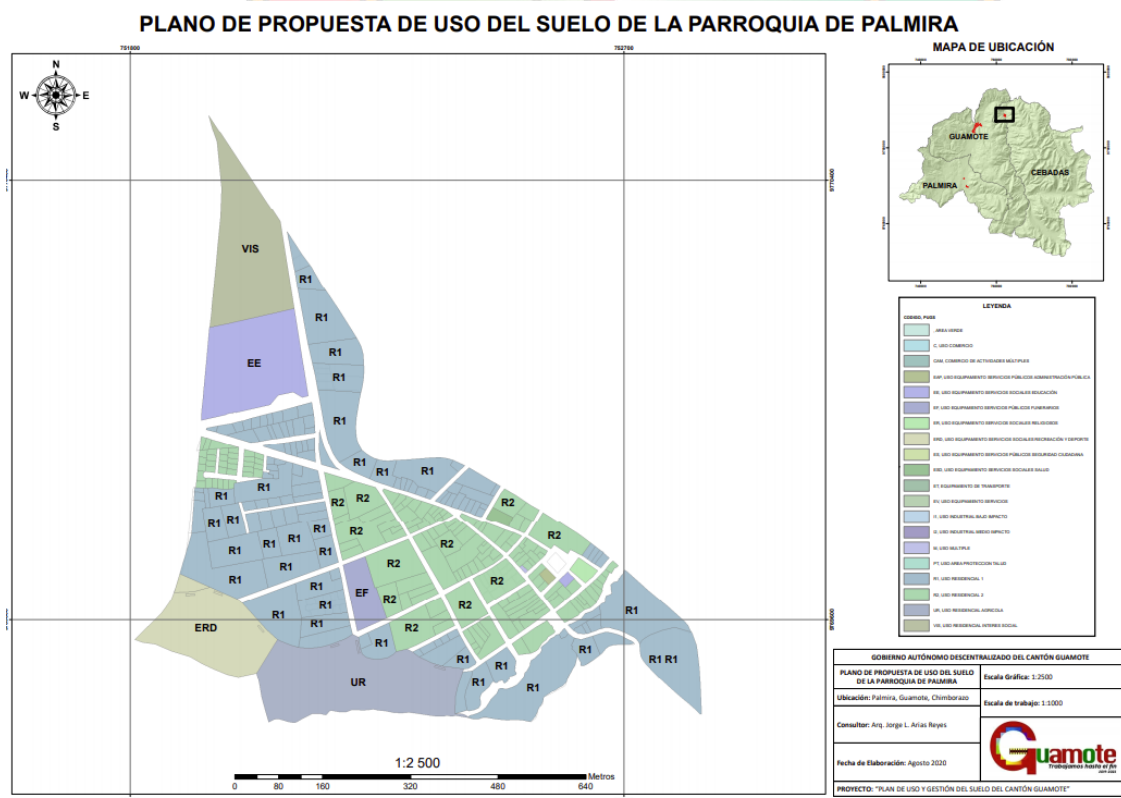
3. SECCIÓN TERCERA: PALMIRA

Art.778.- Propuesta del PIT 1 – PALMIRA

Tabla 104. NORMATIVA PROPUESTA: PIT 1 - PALMIRA

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
R180-1	VIVIENDA	1 500,00	EQUIPAMIENTOS: ERD: RECREACION Y DEPORTES; EE: EDUCACION; EF: FUNERARIOS; ER: RELIGIOSO; EAP: ADMINISTRACION PUBLICA.
R200-2	VIVIENDA	2.000,00	
UR	URBANO RURAL	1.000,00	

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 1 – PALMIRA

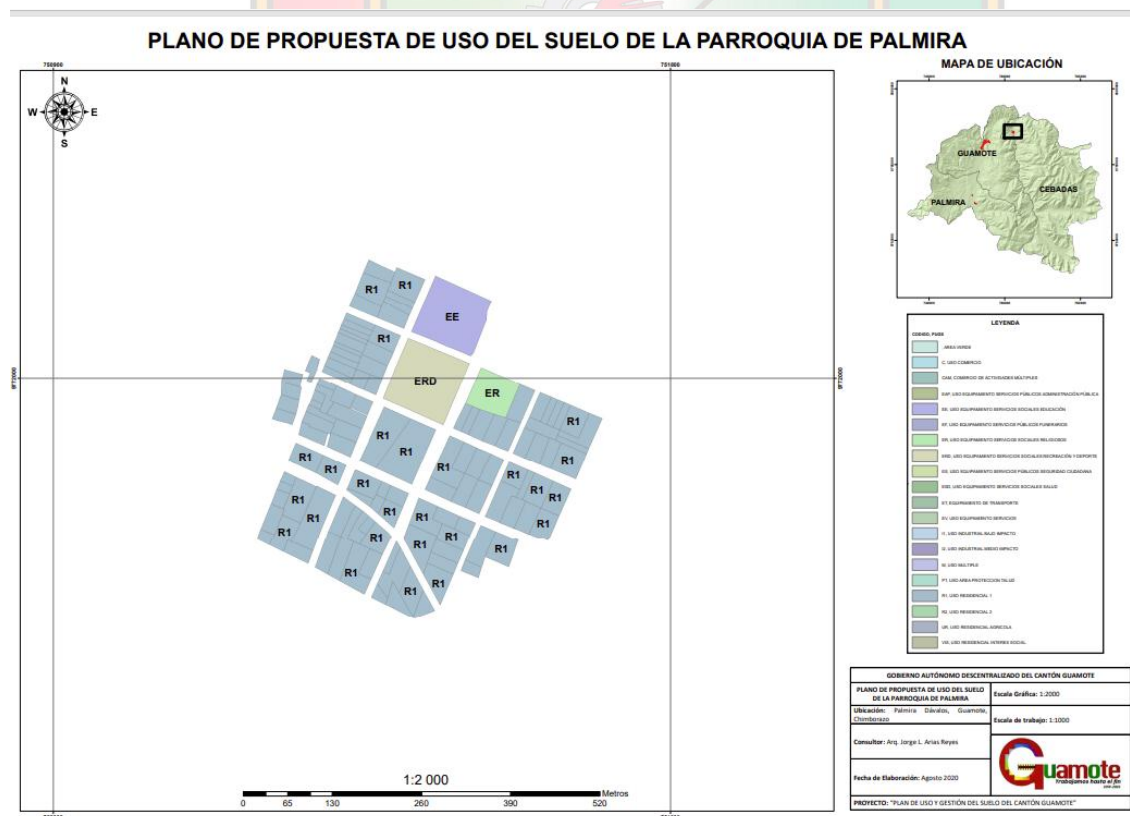


Art.779.- Propuesta del PIT 2 – PALMIRA

Tabla 105. NORMATIVA PROPUESTA PIT 2 - PALMIRA

CODIGO	SP PRINCIPAL	AREA MINIMA m².	EQUIPAMIENTO
R180-1	VIVIENDA	1 500,00	EQUIPAMIENTOS: ER: RELIGIOSOS; EE: EDUCACION; ERD: RECERACION Y DEPORTIVO.

PROPUESTA: USO DE SUELO PIT 2 – PALMIRA



DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Quedan derogadas los Artículos de las Ordenanzas que se opongan a la presente.

SEGUNDA. - Hasta que la Autoridad Agraria Nacional defina la extensión de la Unidad Productiva Familiar el GAD Municipal establecerá el tamaño mínimo de manera que asegure la obtención de beneficios económicos.

DISPOSICIÓN FINAL

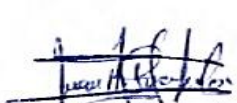
UNICA. - La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Deróguense todas las disposiciones anteriores a esta de igual o menor jerarquía que de alguna manera se opongan o contravengan a la aplicación de la presente Ordenanza,


La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir del Primero de enero del 2021, y publicación en la página Web Institucional, sin perjuicio de su Publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado a los 29 días del mes de Diciembre del año 2020, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Guamote.

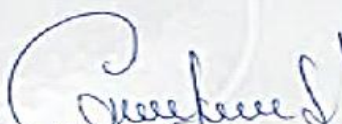
Dado y firmado a los 29 días del mes de Diciembre del año 2020, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Guamote.



Sr. Manuel Puculpala
**VICEALCALDE
DEL GADMCG – GUAMOTE**




**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON GUAMOTE
VICEALCALDIA**



Abg. Marlene Cain
**SECRETARIA DEL CONCEJO
DEL GADMCG**



CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAMOTE**, Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote en las fechas señaladas; en primer Debate en Sesión Ordinaria del 22 de diciembre del 2020 y en segundo Debate en Sesión Ordinaria del 29 de diciembre del 2020.



Abg. Marlene Cain
**SECRETARIA DEL CONCEJO
DEL GADMCG**



SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAMOTE**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote, en las fechas señaladas; y de conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CUMPLASE.-**

Guamote 29 de diciembre del 2020.



Abg. Marlene Caín
**SECRETARIA DEL CONCEJO
DEL GADMCG**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUAMOTE.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAMOTE**, y reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo establecido en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.-**

Guamote 29 de diciembre del 2020.



Sr. Delfin Quishpe Apugllón
ALCALDE DEL GADMCG – GUAMOTE



SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE.- proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el Sr. Delfín Quishpe Apugllón, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**

Guamote 29 de diciembre del 2020.

