



ORDENANZA Nro. 02-2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Administración Descentralizada, COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS; 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.

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.

Para la elaboración de este plan se establece un análisis técnico de uso y ocupación del suelo; considerando las dinámicas actuales y las variables como: conflictos de uso de suelo, áreas y márgenes de protección y conservación, topografía, trazados viales, riesgos y seguridad, cobertura de servicios básicos, emplazamiento de equipamientos, área de influencia de conservación ambiental, área de usos especial, entre otros.

Existe una debilidad en los procesos de: aprobaciones de subdivisiones o lotizaciones, urbanizaciones de forma desordenada en el territorio que responden al interés particular y no a una organización compacta de los asentamientos atendiendo al bien común y a la optimización de los recursos públicos para la dotación de servicios.

Se mantienen territorios no delimitados como urbanos cuyo suelo se encuentra subutilizado y sin ningún proceso de consolidación, los mismos que han sido dotados de servicios por parte de la Municipalidad.

Se presentan zonas sin normativas que respondan a la realidad actual respecto al uso y la ocupación del suelo, los mismos que fueron necesarios incorporarlos dentro de la propuesta para organizar la expansión de la ciudad.

Toda esta problemática ha provocado la ampliación de conflictos socio-ambientales y comportamientos inapropiados de la población en torno a la disposición adecuada de los usos como por ejemplo los bares, cantinas, karaokes, discotecas, mecánicas, lavadoras, entre otros.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA

CONSIDERANDO



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

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

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

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

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

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



Que, el literal 1) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos”;

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

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

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

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

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

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

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

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule



las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado”;

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

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

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

Que, el artículo 390, de la Constitución señala: Los riesgos se gestionan bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

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



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

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

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

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

Que, el artículo 55 literales a) y b) del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; preservando y garantizando el acceso de las personas;

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

Que, el inciso primero y segundo del artículo 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que



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

Que, el inciso primero y segundo del artículo 147 del COOTAD establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...);

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

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o



zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente; b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”;

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

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

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

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

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de



gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial”;

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

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

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto. En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior;

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales. En la adquisición de bienes y servicios necesarios para la ejecución de sus programas y proyectos, se privilegiará



a la producción nacional;

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

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

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

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

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



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

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

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

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID 19. En el caso de realizar alguna intervención que según lo normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobaran previo a iniciar dicha intervención;

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



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

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

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

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

Que, el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial vigente, mediante resolución Nro. 144-2020 en acta Nro. 042-2020 de fecha 10 de diciembre de 2020, por tanto, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pallatanga, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural, conforme el estado de excepción y Emergencia Sanitaria COVID 19, actualmente vigente;

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

Que, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General declaró el brote de coronavirus COVID-19 como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y salvar vidas; con fecha 11 de marzo de 2020 la Ministra de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial N°. 00126-2020 resolvió "Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población";

Que, el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COE-N) fue activado el 13 de marzo del 2020, presidido por el Sr. Vicepresidente de la República Otto Sonnenholzner, para tratar la alarma que se ha



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

Que, mediante Decreto Ejecutivo N° 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República Lenin Moreno Garcés declaró el estado de Excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos de la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador;

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

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

Que, es necesario que la Municipalidad cuente con una norma técnica, que le permita mejorar su capacidad de gestión y ocupación del suelo;

Que, el uso y gestión del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;

Que, como parte del Ordenamiento Territorial, se ha procedido a la determinación técnica del límite del



área urbana; territorio en el cual la Administración Municipal ejercerá prioritariamente el control del uso y gestión del suelo, la responsabilidad de dotar y mantener las infraestructuras, equipamiento y servicios;

Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;

Que, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;

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

ORDENANZA DEL PLAN DE USO, GESTIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA

TÍTULO I PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Art. 1.- Objeto. - La presente Ordenanza establece las normas de uso y gestión del suelo, urbanísticas y de edificabilidad, fraccionamientos, determinación de suelo urbano y rural, suelo de expansión urbana, con la finalidad de mantener un crecimiento adecuado y ordenado, que propicie la protección y mantención del área protegida de nuestro cantón, propenda a la integración de los asentamientos en áreas debidamente establecidas que faciliten el acceso a servicios públicos básicos, como un medio de erradicar la pobreza y acceder al buen vivir

Art. 2.- Aplicación e Interpretación de Normas.- El Gobierno Autónomo Descentralizado no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas ante los presentes lineamientos y otras concordantes de la materia; y, en materia de Derechos se aplicará lo dispuesto en el artículo 426 Constitucional.

- a) Priorización en los casos de contradicción con otras normas, aplicando el interés social en el marco de la emergencia antes que el particular, no quebrantar derechos subjetivos;
- b) Las normas que restringen derechos o establecen excepciones no se aplicarán por analogía;
- c) prevalecerá el orden jerárquico de las normas, prevaleciendo el principio establecido en el Art. 425 inciso tercero de la Constitución de la República.

Le corresponderá al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado explicar o interpretar el



contenido de estas normas, previo informe de la Unidad de Planificación del Cantón

Art. 3.- Ámbito de aplicación. - Las normas de la presente ordenanza regirán para todo el territorio del cantón Pallatanga, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo de ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen en el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales, jurídicas o privadas.

Artículo 4.- Irretroactividad.- La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto, las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada, se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.

Artículo 5.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en la ordenanza del PUGS, serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre, los miembros del Consejo cantonal de Planificación, la Procuraduría Síndica Municipal, y el interesado, previo informe técnico elaborado por instancia Técnica Municipal de Planificación que fundamente con la normativa y la situación encontrada.

Art. 6.- Vigencia. - La vigencia de la presente ordenanza con respecto al Plan de Uso y Gestión de Suelo tendrá vigencia por doce años desde su aprobación.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente mediante una evaluación, en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Art. 7.- Supremacía Normativa. - Las disposiciones de la presente Ordenanza deberán Subordinarse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y no podrán contener disposiciones que contravengan con Leyes, Códigos y normativa de carácter nacional. Las normas contenidas en esta ordenanza, prevalecen sobre las de cualquier otra en materia de ordenamiento territorial, aún sobre otras ordenanzas y las normas de carácter especial.



Art. 8.- Interpretación. - La interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan en caso de necesitarlo, solamente le compete al Concejo Cantonal y le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, lo hará mediante ordenanza interpretativa, sobre la base de la documentación del PDOT y los informes de la Dirección de Planificación y de Asesoría Jurídica; esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

Art. 9.- Facultades. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pallatanga, a través de sus Direcciones Departamentales, Jefaturas correspondientes y de la Unidad de Planificación, serán las encargadas de hacer cumplir y controlar con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

- a) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos, además de la habilitación de las zonas de expansión urbana y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
- b) Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.
- c) Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- d) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
- e) Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- g) Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito.
- h) Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- i) Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
- j) Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente Ordenanza.
- k) Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

Art. 10.- Articulación del Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.



En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT planteado en la presente ordenanza.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación.

Artículo 11.- Seguimiento y Evaluación. - El GAD Municipal de Pallatanga, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PUGS Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

La Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial del GAD Municipal de Pallatanga, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PUGS Cantonal con las direcciones pertinentes.

Art. 12.- De la participación ciudadana. - Los habitantes del territorio en el respectivo nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga a través de la Unidad de Planificación, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales cada dos años desde su vigencia. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón, organizada y conformada a través de los Consejos Barriales, Consejos Parroquiales.

Toda la participación social que se realice deberán contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo, normas de distanciamiento social con respecto a la emergencia. Se deberá priorizar métodos virtuales de socialización.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Unidad de Planificación, para cualquier proceso que requiera la participación ciudadana

Art. 13.- De la conformación del Consejo Cantonal de Planificación.- Los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente o la ordenanza respectiva.

Art. 14.- Participación del Consejo Cantonal de Planificación. - La Unidad de Planificación encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS si así lo requiere el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del PUGS, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del



Consejo, que será en todas las fases.

Art. 15.- Comisión de ordenamiento territorial y urbanismo. - Será la encargada de emitir conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación dentro de Concejo Cantonal, respecto a la aplicación de la presente Ordenanza, así como de lo comprendido dentro del PDOT. Las conclusiones y recomendaciones que emita la Comisión están enmarcadas obligatoriamente en lo establecido en la presente ordenanza, en el PDOT y en leyes directamente inherentes a la materia sobre Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 16.- Funciones de la Comisión. - Son funciones de la Comisión las siguientes:

- a) Proponer a Concejo cantonal soluciones a casos especiales que no se encuentren normados en la presente ordenanza.
- b) Conocer, analizar y recomendar al Concejo municipal, sobre las propuestas de modificación y reformas al PDOT y la Ordenanza presente.
- c) Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el cantón.
- d) Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones y fraccionamientos rurales con características especiales para creación de programas de vivienda de interés social, y legalización de tierras.

Art. 17.- Conformación de la Comisión. - Estará integrada por los siguientes miembros:

- a) Presidente de la Comisión de Planificación del Concejo Cantonal (quien presidirá) Dos concejales elegidos del seno del Concejo.
- b) Director de Planificación
- c) Director de Obras Públicas
- d) Un miembro de la Sociedad civil, representante de participación ciudadana

Se reunirán a pedido de la Alcaldía, del presidente de la Comisión o por mayoría simple de sus miembros, se tratarán temas únicamente expresos e inherentes a su función.

Art. 18.- Contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante (PDOT)
- b) Componente Urbanístico (PUGS)
- c) Planes Urbanísticos Complementarios

Art. 19.- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

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

ACONDICIONAMIENTO: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una



edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

AFECTACIÓN URBANA: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

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

ALERTA: Declaración oficial que hace la SGR para comunicar el Estado de una Amenaza. Los Estados de Alerta son: amarillo, naranja y roja. La declaración de ALERTA NARANJA implica que se declara la situación de emergencia y se activan los COE, los cuales permanecen activados durante los estados de alerta naranja y roja.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

AMENAZA: Fenómeno, sustancia, actividad humana o condición peligrosa que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, así como daños materiales, sociales, económicos o ambientales.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA COMUNAL: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento



destinados para el uso de la comunidad.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

ÁREA HISTÓRICA: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

ÁREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

ÁREA ÚTIL CONSTRUIDA: Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

ÁTICO O BUHARDILLA: Espacio no habitable que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.

AUDITORÍA AMBIENTAL: Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos. Aumento en las dimensiones.

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



BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

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

BAÑO PÚBLICO: Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

BASURERO PÚBLICO: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

BIEN PATRIMONIAL: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

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

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

BUZÓN DE CORREOS: Caja o recipiente que forma parte del mobiliario del espacio público o privado en donde se receptan documentos de comunicación o información.

CABINA Y/O KIOSCOS: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CADÁVER: El cuerpo humano durante los cinco primeros años siguientes a la muerte real.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CAPACIDAD: La combinación de fortalezas, atributos y recursos disponibles, dentro una sociedad, comunidad u organización, que pueden contribuir a la resiliencia de un territorio o sistema.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.



CARGA PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

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

CEMENTERIO: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

CENTRO ZONAL: Sitio que, por sus condiciones de población, jerarquía urbana, número de equipamientos y funciones, constituye el lugar importante y simbólico.

CHIMENEA: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

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

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

COLUMBARIO: Nichos destinados para cofres de cenizas.

COMPOSICIÓN FAMILIAR: Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONSERVACIÓN TRANSITORIA: Los métodos que retrasan el proceso de putrefacción de los cadáveres.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal.



CREMATORIO: Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas.

CRIPTAS: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social.

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

CUNETETA: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

CURVA DE CONTAGIO: Es la gráfica que cruza el número de casos con el tiempo durante el que se extiende la enfermedad, midiendo de este modo la velocidad con la que el virus se está contagiando. Si el número de casos sube de forma muy rápida en poco tiempo, la línea de la gráfica es cada vez más vertical, lo que indica un alto número de contagios en muy poco tiempo.

DEFINICIÓN VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía. Del sistema sanitario o de drenaje.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable. **DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN:** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DESARROLLO URBANO: El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho.

DETERIORO ARQUITECTÓNICO: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos



negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EJE URBANO: Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIS: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

EMERGENCIA: Evento adverso cuya ocurrencia o inminencia tiene potencial para afectar el funcionamiento de una entidad, territorio o sistema con daño para las personas, las colectividades, la naturaleza, los bienes o los servicios. Se maneja con las capacidades de la propia entidad, territorio o sistema y de acuerdo con el principio de descentralización subsidiaria.

EMPRESAS FUNERARIAS: Sociedades dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirá la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

ENTIERRO: Proceso de depositar individuos tras su muerte real en el suelo, mediante la excavación de fosas.

EPIDEMIA: Es una enfermedad que se propaga en un país durante un tiempo determinado y que afecta simultáneamente a un gran número de personas. Llama la atención de las autoridades sanitarias porque se



propaga de repente, de forma muy rápida, y afecta a mucha más gente de lo normal comparado con otras enfermedades.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

ESCUSADO/INODORO/W.C.: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

ESFUERZO LATERAL: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

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

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS: El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal establecerá 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.

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

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado



de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

ETAPA DE INCORPORACIÓN: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.

EXHUMACIÓN: Proceso de extracción ósea de los restos humanos.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA COMÚN: Espacio destinado a entierro masivo.

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

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

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

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

GRADO DE EXPOSICIÓN: Medida en que la población, las propiedades, los sistemas o sus elementos pueden ser alcanzados por una o más amenazas.

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

HITO: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal



significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

INCINERACIÓN O CREMACIÓN: Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor.

ÍNDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

LÍNEA DE FÁBRICA: Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

INHUMACIÓN: Disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.

INTEGRACIÓN URBANA: Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

INTEGRACIÓN: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

INTERVENCIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS: Para definir los tipos de intervención se propone la siguiente clasificación:

- Conservación. - En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial, comprende: Obras de Mantenimiento, Obras de Acondicionamiento.
- Recuperación. - En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial; comprende: Obras de Restauración, Obras de Reconstrucción.
- Transformación. - En edificaciones no protegidas que requieren de esta intervención; también en solares vacíos que están sujetos a nueva edificación y a integración con el entorno. La transformación comprende: Obras de Integración; Obras de Demolición; Obras de Nueva Edificación.
- En espacios urbanos (tramos de vías, plazas y espacios abiertos), se consideran tres tipos de intervención: Conservación Urbana; Integración Urbana; y, Reestructuración Urbana.
- Se establecen las siguientes categorías básicas de protección para los bienes edificados de valor histórico- cultural, derivados de los procedimientos de catalogación.
- Con Protección Absoluta. - Los espacios urbanos y edificaciones (o unidades prediales) que se los identifica como Monumentales: MH; y, de Interés Especial: PH.
- Con Protección Parcial (Rehabilitables). - Las edificaciones o predios que se los identifica así: Ubicadas en las áreas 2 (de inventario selectivo): ERH, y, ubicadas en el resto de las áreas históricas: R.H.
- No protegidas.



- Con catalogación Negativa.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

INVENTARIO CONTINUO: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

INVENTARIO SELECTIVO: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

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

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LIBERACIÓN: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones inadecuadas que desvirtúan la características o composición original.

LÍMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LÍNEA DE FÁBRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

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

LUBRICADORA: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de



inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

LUGAR DE REUNIÓN: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

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

MAUSOLEOS: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

MECANICA: Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en: Mecánica pesada, para vehículos iguales o mayores a 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; semipesado, para vehículos desde 4.50 m hasta 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; liviana, para vehículos de hasta 3.35 m de distancia entre ejes más alejados; mecánica en general, donde se labora con torno, fresa, prensa, soldas y cerrajería; y, mecánicas de: electricidad automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de sistemas y mecanismos eléctricos de vehículos; vidriería automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de vidriería y mecanismos de puertas y ventanas de vehículos; de motos, que comprende la reparación y mantenimiento de todo tipo de motocicletas; de pintura automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de pintura de vehículos; de chapistería, que comprende la enderezada y reparación de la carrocería de vehículos; eléctrica, que comprende el rebobinado de motores eléctricos y la reparación de electrodomésticos; de fibra de vidrio, que comprende la reparación de partes de vehículos; refrigeración, que comprende el mantenimiento y reparación de aire acondicionado y sistemas de refrigeración; de bicicletas, que comprende el mantenimiento y reparación de triciclos y bicicletas; y, de precisión, que comprende la reparación y mantenimiento de cerraduras, chapas, y fabricación de llaves.

MEZZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación.



MITIGACIÓN: Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

MOJÓN: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico - cultural de gran significación.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

NICHOS: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea 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 en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

OCHAVE: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera. **OSARIOS:** Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

PANDEMIA: Tal y como establece la OMS, se llama pandemia a la propagación a gran velocidad y a escala mundial de una nueva enfermedad. Lo que la diferencia de la epidemia es el grado en que aumentan los



casos y su alcance internacional. La OMS declaró la pandemia cuando el coronavirus se extendió por los seis continentes y se certificaron contagios en más de 100 países de todo el planeta.

Se trata de una sustancia compuesta por microorganismos atenuados o muertos que se introduce para estimular la formación de anticuerpos y conseguir inmunidad frente a ciertas enfermedades. Hasta la fecha no existe ninguna vacuna ni medicamento antiviral específico para prevenir o tratar el Covid-19.

PARADA DE BUS: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PATIO DE ILUMINACIÓN O POZO DE LUZ: Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

PISCINAS CONTINUAS: Son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

PISCINAS DE RECIRCULACIÓN: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

PISCINAS INTERMITENTES O DE RENOVACIÓN PERIÓDICA: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

PISCINAS PRIVADAS: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

PISCINAS PÚBLICAS: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

PISCINAS SEMI PÚBLICAS: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos,



estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente. **PLATAFORMA:** Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL: Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

PORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

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

PREPARACIÓN PARA LA RESPUESTA: Desarrollo de capacidades que hacen los gobiernos, organizaciones de respuesta y recuperación, comunidades y personas para prever y responder ante los eventos adversos.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

PREVENCIÓN: Conjunto de acciones cuyo objeto es evitar que sucesos naturales o generados por la actividad humana, causen eventos adversos.

PROTECTOR DE ÁRBOL: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

RECONSTRUIR: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES: Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; así mismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.



REESTRUCTURACIÓN URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

REMODELAR: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- Aumento en las dimensiones.
- Cambio en la cubierta.
- Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- Del sistema sanitario o de drenaje.
- Cambio de uso en una edificación o parte de ella.
- Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.
- En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

RESGUARDO: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

RESTAURACIÓN: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

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

RESTOS CADAVÉRICOS: Lo que queda del cuerpo humano, terminados los fenómenos de destrucción de la materia orgánica, una vez transcurridos los cinco años siguientes a la muerte real.

RETIRO DE CONSTRUCCIÓN: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.



RIESGO: Es la magnitud estimada de pérdidas posibles calculadas para un determinado escenario, incluyendo los efectos sobre las personas, las actividades institucionales, económicas, sociales, y el ambiente. Los factores de riesgo pueden ser de origen natural o antrópico.

SALAS DE VELACIÓN: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

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

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE: Servicios básicos dotados por El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal que mejora la calidad de vida de la población y permite definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

SITIO INACCESIBLE: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

SÓTANO: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas del Distrito Metropolitano que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que el Plan General de Desarrollo Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo y equivale al área o zona urbana.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta



de un local.

SURTIDORES DE AGUA: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.

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

TANATOLOGOS: Médicos, enfermeros o personas que se encargan de los procesos posteriores a la muerte para la preservación del cadáver.

TANATOPRAXIA: Habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final.

TELÉFONOS PÚBLICOS: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

TERMINAL DE INTEGRACIÓN: Espacio físico donde los usuarios son transferidos de una a otra línea.

TERMINAL DE TRANSPORTE: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

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 socioeconómico.

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

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón (...) constante en el Libro Segundo del Código Municipal. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.



USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO PRIVADO: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

USO PÚBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

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

VÍA PÚBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIRUS: Es un agente infeccioso microscópico acelular que solo puede multiplicarse dentro de las células de otros organismos.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

VIVIENDA, UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

VULNERABILIDAD: Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas, y a los factores que dañan su resiliencia.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.



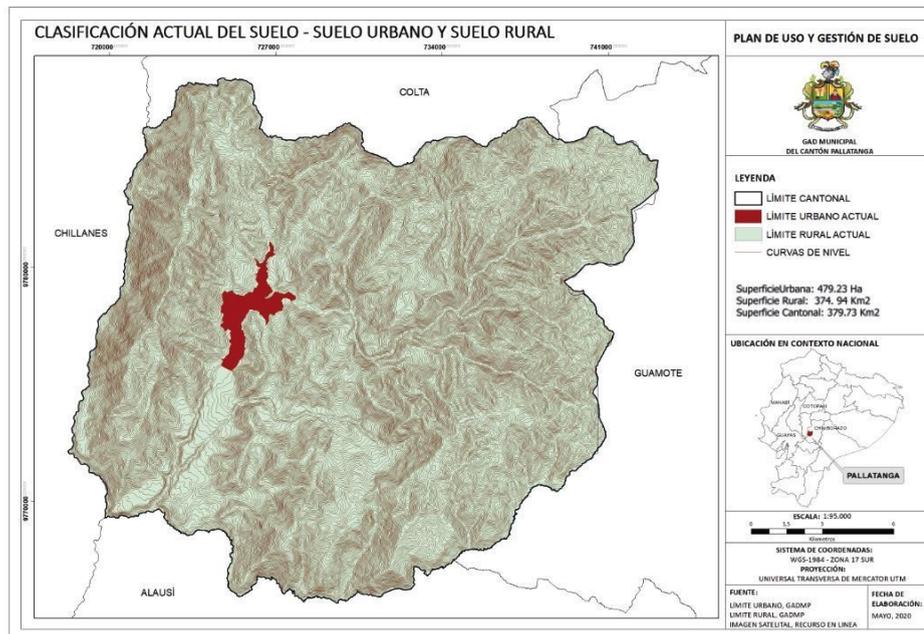
TÍTULO II.
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
SECCIÓN I.-
LIMITACIÓN PROVINCIA DE CHIMBORAZO

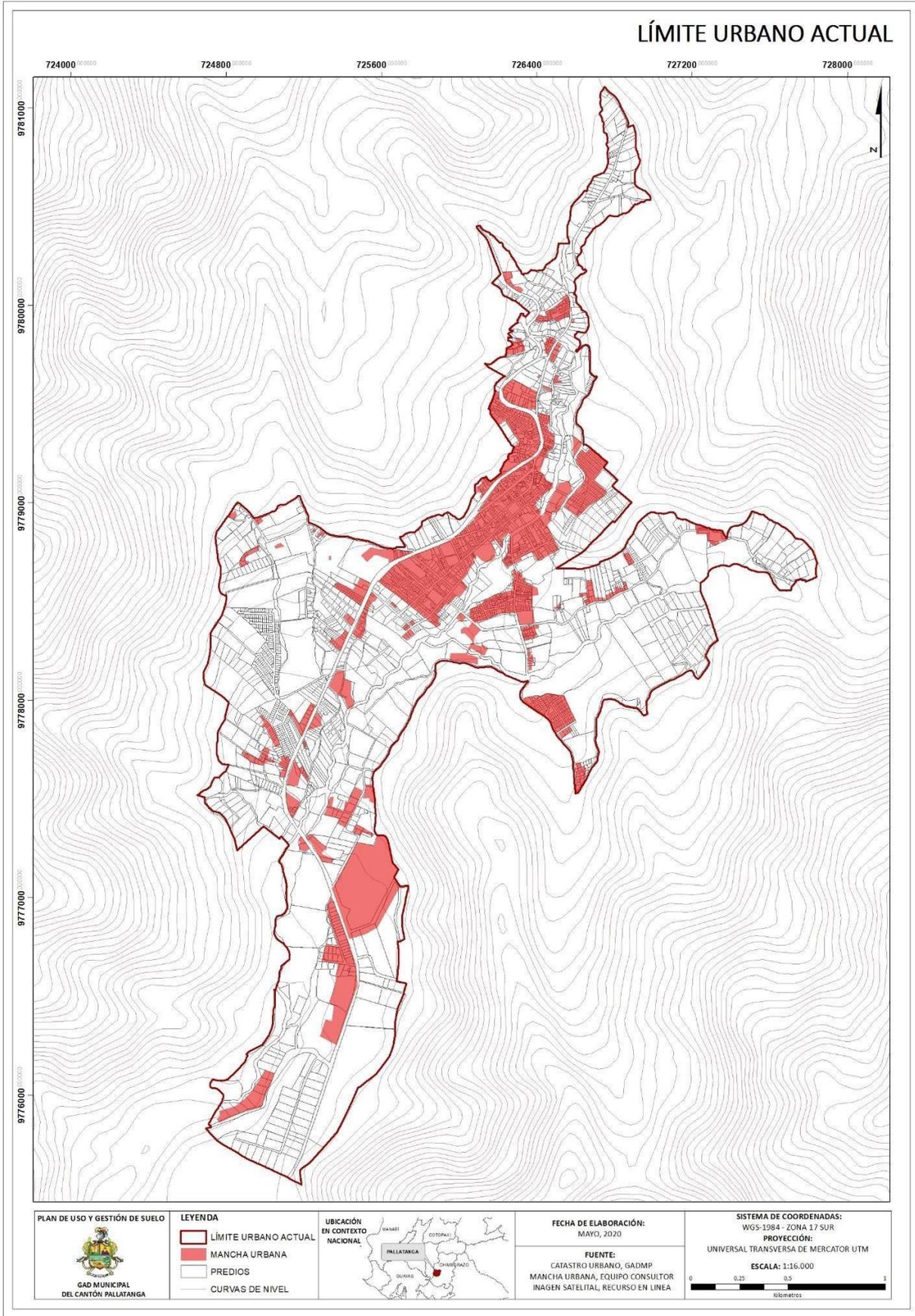


SECCIÓN II.- LIMITACIÓN DEL CANTÓN PALLATANGA

- Norte: COLTA - PROVINCIA CHIMBORAZO
- Sur: ALAUSÍ - PROVINCIA CHIMBORAZO
- Este: GUAMOTE - PROVINCIA CHIMBORAZO
- Oeste: CHILLANES - PROVINCIA DE BOLÍVAR

SECCIÓN III.- LIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA







SECCIÓN IV

RÉGIMEN GENERAL Y TRATAMIENTO DEL SUELO.

Art. 20.- Definición de 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, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

Art. 21.- Clasificación del suelo. - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural para la aplicación del PUGS y su respectiva ordenanza.

Los suelos urbanos. - son los ocupados por asentamiento 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.

Suelo urbano consolidado. - Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Conservación.** - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Sostenimiento.** - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- c) **Renovación.**- Áreas de suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo urbano no consolidado.- Es el 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.

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Mejoramiento Integral.**- Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración



urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

- b) **Consolidación.-** Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieren ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
- c) **Desarrollo.-** Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Suelo urbano de protección. - Es el 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, y los PUGS acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Suelo rural de protección. - Es el 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.

Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

En el suelo urbano y rural de protección y de extracción. - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Conservación.** - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Recuperación.** - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Los suelos rurales son las destinadas principalmente 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; y se clasifican en:

Suelos rurales de producción.- Es el destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas,



forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento

Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) De Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o 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.
- b) De recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- c) De promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Suelo rural de expansión urbana. - Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente

Se le aplicará el siguiente tratamiento:

- a) Desarrollo. - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

En el marco de sus competencias, el GAD municipal podrá generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la dependencia municipal responsable de la planificación que deberá presentar al ente rector, conforme establece la Ley de Tierras y Pueblos Ancestrales, el Reglamento, el anexo No.1 y el Acuerdo Ministerial que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal dentro de la expedición de la ordenanza de la aprobación de los PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

Art. 22.- Derechos de los propietarios del suelo urbano. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Art. 23.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:



- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Ley de Régimen Propiedad Horizontal y LOOTUGS.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en los planes de uso y gestión del suelo que para el efecto se aprueben.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- k) Cumplir con las medidas de bioseguridad establecidas en las ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal.

Art. 24.- Derechos de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.
- b) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y gestión del suelo.

Art. 25.- Deberes de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes de acuerdo a la categorización y subclasificación del suelo rural conforme lo establece el PUGS.
- b) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al



aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.

- c) Mantener las edificaciones existentes e inventariadas en el catastro rural y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Art. 26.- Intervención de profesionales, gremios.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las NEC vigentes.

Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el art. 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS de la siguiente manera.

Art. 27.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.
2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 28.- Distribución de cargas y beneficios. - Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

Art. 29.- Naturaleza jurídica de los planes. - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean



deberes tanto para la administración municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción territorial.

Art. 30.- Planeamiento Territorial.- Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

1. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
2. La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno central y otros niveles de gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDyOT, en las respectivas escalas 1:5000 y 1:1000 para las zonificaciones urbanas.
3. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la Unidad de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
4. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

TITULO III

COMPONENTE URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

CONTENIDOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 31.- Del componente urbanístico. - Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

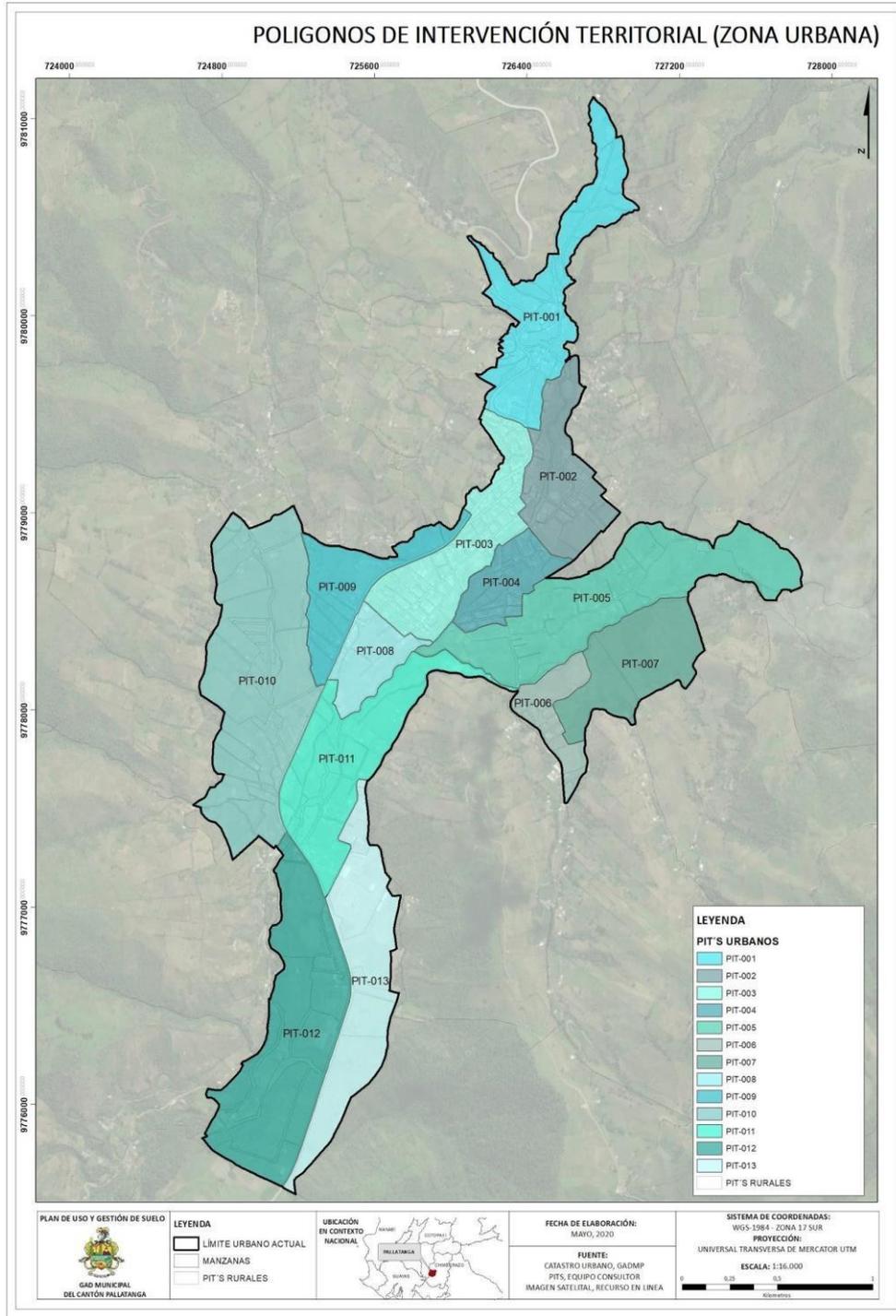
Art. 32.- Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

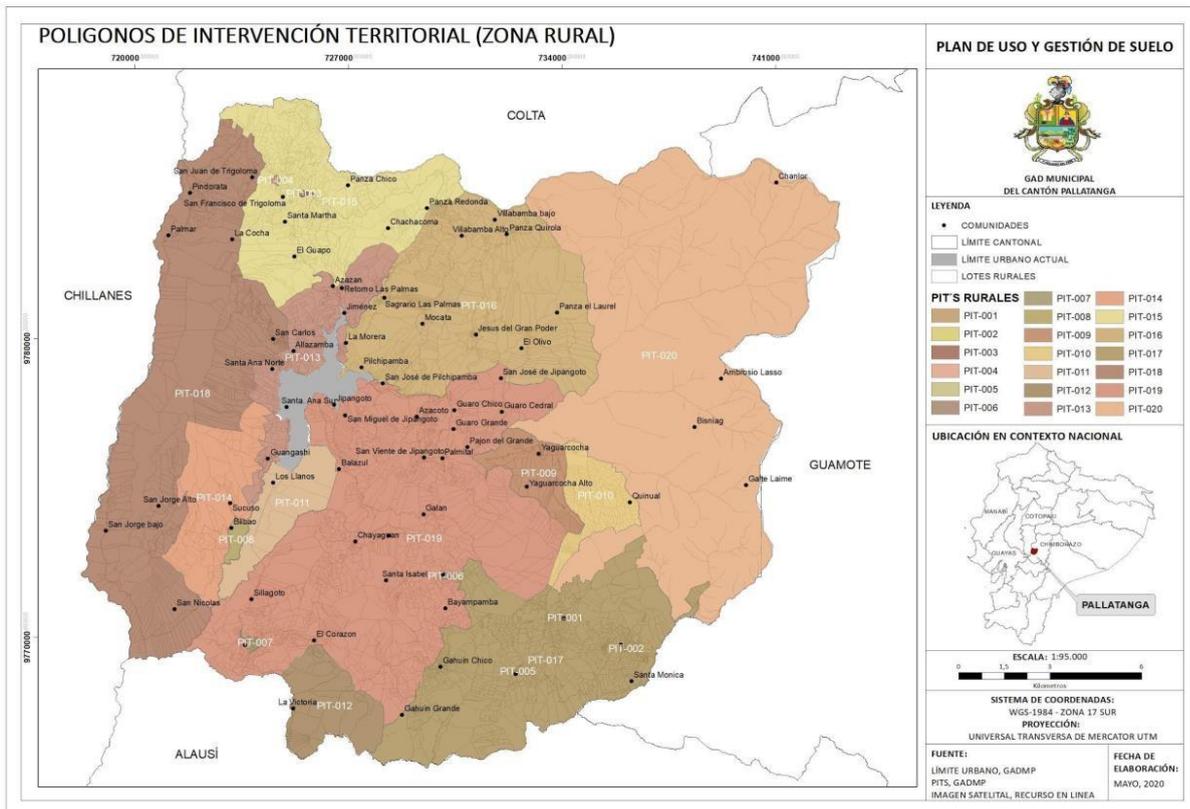
- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;



- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación de suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

Art. 33.- Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT.- Estos polígonos se conformaron a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realiza a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.





Art. 34.- Del aprovechamiento urbanístico.- De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normará las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Art. 35.- De los usos del suelo. - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Clases de usos del suelo, por su aprovechamiento. - es la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y subclasificación en:

Uso general. - Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.

Uso Específico.- Son aquellos que se detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:

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, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

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.

No se preverán usos específicos en excepciones puntuales que por las características propias del PIT sean justificadas técnicamente por el GAD municipal dentro del informe de factibilidad que realizará la dependencia municipal responsable de la planificación y que sustentará la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal.

Art. 36.- De los destinos de los usos del suelo. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón:

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

o Residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

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

o Residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

b) Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

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



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

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

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

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

o Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

e) Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

g) Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo



agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

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

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

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

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

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

m) En los usos de suelo se deben distinguir las zonas de riesgo, en el suelo rural es importante la información de pendientes superiores a 30 grados; presencia de suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes) e información de isoyetas e isotermas en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

Art. 37.- De la compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.



Art. 38.- De la ocupación del suelo. - Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traduce con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- a) Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
- b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
- c) Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
- d) Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las área/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;
- e) Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las área/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;
- f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,
- g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

Art. 39.- Estándares urbanísticos.- En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;
- b) Equipamiento;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
- d) Protección y aprovechamiento del paisaje;
- e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
- f) Protección y mitigación de riesgos; y,
- g) Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

Art. 40.- Programas y Proyectos. - Incorpórese dentro de los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente los siguientes programas y proyectos en el marco de la emergencia COVID 19:

COMPONENTE BIOFISICO

- Ampliación, mejoramiento y/o dotación de sistemas de agua potable
- Plantas de tratamiento de aguas residuales y de hospitales.



- Mejoramiento del y protección de operadores de recolección de residuos sólidos y celdas hospitalarias.
- Mejoramiento y tratamiento de calidad de aire
- Gestores ambientales.

COMPONENTE ECONOMICO PRODUCTIVO

- Sistema de Control de Comercio Formal, Informal y Mercados
- Ampliación y mejoramiento de mercados.
- Sistema de comercialización en línea y a domicilio.
- Sistema de abastecimiento y transporte de productos al consumidor

COMPONENTE SOCIO CULTURAL

- Sistema de ayuda humanitaria a los grupos vulnerables y movilidad humana.
- Plan de equipamientos
- Sistema de equipamiento para albergues dirigido a personas vulnerables y en condiciones de movilidad humana.
- Red de Centros de aislamiento temporal propuestos por la SNGR
- Ampliación y mejoramiento del sistema cantonal de salud.

COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS

- Cementerios
- Implementar insumos médicos y equipamiento salud
- Patios revisión y retención vehicular
- Vigilancia de espacio público,
- Control de fumigación de vehículos y tránsito

COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL

- Teletrabajo
- Servicios digitales de gestión de trámites o Gobierno Electrónico
- Logística y Equipamientos de Protección.
- Desinfección

CAPÍTULO II

OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

DE LA FORMA DE OCUPACIÓN

Art. 41.- Forma de Ocupación. - Se entenderá como forma de ocupación del suelo, a las características de implantación de la edificación, que se asignan a cada una de las zonas del cantón; el planteamiento de formas de ocupación se expresa y relaciona en las siguientes tipologías:



- Aislada. - Para edificaciones con retiros: frontal, ambos laterales, y posterior; en áreas urbanas residenciales de baja densidad, en áreas industriales, en áreas rurales.
- Adosada o Pareada. - Para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del área urbana de la ciudad definidos según la zonificación.
- Continua. - Para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana densidad.
- Continua sobre Línea de Fábrica. - Para edificaciones con retiro posterior en áreas comerciales, de mediana y alta densidad y en cabeceras parroquiales.
- Especial. - Para edificaciones que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

Art. 42.- Aspectos determinados. - Para la asignación de características de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: edificabilidad y fraccionamiento.

- a) Edificabilidad. - Para edificar se determina el alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), el coeficiente de ocupación del suelo total (COS total), expresados en porcentaje; y la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.
- b) Fraccionamiento. - se determina el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

SECCIÓN II

DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 43.- Retiros frontales. - En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán destinados a jardines a fin de mantener u obtener una relación con el entorno paisajístico del Cantón; pudiendo pavimentar únicamente los espacios y accesos peatonales o vehiculares.

Art.44.- Retiros Posteriores. - Todo predio deberá cumplir con los retiros posteriores establecidos en la zonificación respectiva, los mismos que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo previa autorización del Departamento de Planificación solo cuando no cumplan con fondo y en los casos establecido adosarse hasta un 50% con el colindante posterior

- Para lotes esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz que se forma en la esquina posterior o vértice interno, mismo que no será inferior a un cuadrado de 3.0 m por cada lado.
- Para lotes triangulares esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz interno que se forma con el predio colindante, mismo que no será inferior a un cuadrado de 3.00 m en



cada lado.

- Para lotes intermedios con frentes hacia dos vías, como retiro posterior se considerará al patio interior del predio, mismo que no será inferior a un cuadrado de 4.00 m en cada lado.

Art. 45.- Retiros Laterales.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los mismos que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo previa autorización de la Dirección de Planificación cuando no cumplan con el área o frente mínimo establecido, adosarse la edificación hasta un 50% únicamente hacia la parte posterior.

Art. 46.- En ningún caso se podrá utilizar dentro de la dimensión de los retiros establecidos, pozos o patios considerados como retiros, para construcción de escaleras que conectan con pisos superiores.

Art. 47.- Coeficientes de ocupación del suelo.- En la determinación del coeficiente de ocupación se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas. En este sentido se privilegia la intensificación del coeficiente de ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable

Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.), no serán consideradas como áreas computables: los pozos de luz, ductos de ascensores, ductos de basura y ventilación, ductos de instalaciones eléctricas y sanitarias, parqueaderos descubiertos; en edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, no serán computables las áreas comunales descubiertas.

Art. 48.- Alturas de edificación. - Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación

- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en la línea de fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
- b) En terrenos planos o con pendientes la altura de edificación se medirá en la mitad del frente del predio y a partir del nivel natural del terreno.

Art. 49.- Altura de entrepiso. - La altura de entrepiso en cualquier zonificación podrá variar de acuerdo a los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implica un incremento en el número de pisos de la zonificación o altura de edificación y se considerará un máximo de tres metros por cada piso para la zona residencial y/o comercial.

Art. 50.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres metros (3.00 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50m).

En zonas consolidadas, URBANAS los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura, debiendo su mampostería ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.



En LOS CENTROS POBLADOS RURALES los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, respetando la zonificación, con verjas, pared, o cercas vivas de un metro cincuenta (1.50 m) de altura, de tal forma que delimite su línea de fábrica y se procure mantener o mejorar el paisaje.

SECCIÓN III DE LA EDIFICABILIDAD

Art. 51.- Edificación. - es toda obra de construcción que se realiza en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de uso y ocupación determinada en la presente ordenanza y a las disposiciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 52.- Del derecho a edificar. - El derecho del propietario a edificar se adquiere por la conclusión de las obras de infraestructura básica e inicia con la obtención del permiso de construcción, que se entregará siempre que el proyecto presentado esté conforme con la normativa establecida en la presente ordenanza.

Art. 53.- De las Edificaciones anteriores. - Las edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza, podrán ampliarse e incrementar el coeficiente de ocupación y la altura de edificación, acogiéndose a la nueva normativa y siguiendo los procesos establecidos.

En caso de que las reformas hechas a la zonificación contemplen aumento en los coeficientes y que sean superiores a los existentes se podrá hacer uso de esas nuevas asignaciones respetando las características estructurales y tipo-morfológicas de la edificación y su entorno.

Art. 54.- Edificaciones bajo el nivel del suelo. - Se podrán diseñar y edificar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, las paredes adosadas hacia los colindantes serán siempre muros de hormigón armado y se deberán cumplir con todas las disposiciones de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para este tipo de establecimientos; en ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 55.- En los predios que se requieran realizar excavaciones para construcción de subterráneos, se tomará todas la precauciones antes, durante y después de la excavación con la finalidad de que no resulten afectados los predios colindantes; será de estricta responsabilidad del propietario del predio excavado las consecuencias negativas que pudieran afectar a las construcciones colindantes.

Art. 56.- Paredes Laterales o Culatas.- Todas las paredes laterales o posteriores de las edificaciones deberán ser al menos fondeadas (pintada) con la finalidad de disminuir el impacto visual con los colindantes



Art. 57.- En lotes cuya zonificación sea aislada y no cumplan con el frente mínimo podrán edificar de forma adosada solo cuando el frente sea inferior en más del 10%; en aquellos cuya zonificación sea pareada o adosada y no cumplan con el frente mínimo podrán edificar de forma continua solo cuando el frente sea inferior en más del 15%.

Art. 58.- Los lotes cuyo fondo sea inferior en más del 20% del fondo requerido, podrán adosarse hasta el 50% de su retiro posterior, solo para zonificaciones con fondo requerido igual a quince metros (15.00m).

Art. 59.- Se podrán acoger a edificar con un número mayor de pisos al establecido en la zonificación correspondiente, únicamente los proyectos nuevos que presenten los justificativos y que cumplan con los requisitos adicionales para proyectos diferenciados.

Los proyectos diferenciados deberán presentar adicionalmente memoria de cálculo estructural, análisis de suelos, planos de instalaciones firmados por profesionales correspondientes al tipo de ingeniería y deberán contener al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda.

Art. 60.- En los casos que los predios contengan ya edificación o proyecto de edificación y pretenden fraccionar sin cumplir con el área o frente mínimo, podrán acogerse a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alcuotas.

Art. 61.- Ocupación provisional. - Para la ocupación provisional de suelo urbano y urbanizable, se tomarán en cuenta los siguientes parámetros:

- a) Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter de provisional o temporal por no más de cuatro años, con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional, ser de tipo desmontable y no mayor a un solo piso, y respetarán la normativa de zonificación asignada al sector y demás normas vigentes.
- b) La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de cuatro años, pasado este lapso, el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.
- c) Serán susceptibles de renovación de plazo similar, previo el pago de cinco (5) RBU, siempre y cuando el uso de suelo del sector no haya cambiado, y el propietario y/o arrendatario, estén al día en todas sus obligaciones con la municipalidad.

Art. 62.- Intensificación de la utilización del suelo.- Con el fin de promover y estimular la construcción en un lote o en lotes contiguos integrados no edificados, se permitirá intensificar la ocupación del suelo, de la siguiente manera:

- a) En predios cuya superficie integrada sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS Planta baja.



- b) Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% tanto en el COS Planta baja como en el COS Total.

En ambos casos el porcentaje de edificabilidad o COS total se calculará determinando la proporción del área total construida con relación al área del lote; se deberán mantener los retiros establecidos y la altura de edificación del sector.

Art. 63.- Condiciones que deben cumplirse. - Los proyectos de edificación que puedan acogerse al incremento establecido en el artículo anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta ordenanza, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, las siguientes:

- a) Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la respectiva zonificación establecida en la presente ordenanza y PDOT.
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para el régimen de Propiedad Horizontal, de ser el caso.
- c) En el caso de construcciones ya existentes y que requieren ampliarse mejorando el remate de la cubierta y respetando la altura de edificación y que contribuyan a mejorar el ornato, se permitirá un aumento del COS total, hasta en un 20%.

Art. 64.- Los proyectos de edificación, podrán intensificar o aumentar el porcentaje de ocupación del suelo C.O.S respetando únicamente las dimensiones de los retiros y acogiéndose a los artículos que los beneficien, en la presente ordenanza, siempre que el área de construcción sea equivalente a cuarenta metros cuadrados mínimo en planta baja, y que estos predios cuenten con título de propiedad.

CAPÍTULO III.-

NORMATIVA DE OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN II.-

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 65.- Las Zonificación y Sectorización del territorio cantonal establecida por características tipo - morfológicas de sus centros poblados y determinados por un tejido urbano relativamente homogéneo; permite establecer particularidades para el fraccionamiento que se sustenta en las condiciones mínimas para el desarrollo de las actividades e implantación de edificaciones con características de confort que promueva un hábitat seguro y la consolidación de las zonas urbanas y urbanizables, además de la conservación del suelo rural basado en los lineamientos establecidos dentro del PDOT.

Art. 66.- Asignación de los usos.- La asignación de usos en suelo no urbanizable o rural, en base a los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales, y para fines de la presente ordenanza se acogen a las categorías de ordenamiento territorial del PDOT, por lo que el suelo rural en función del uso y ocupación se categoriza en: Conservacion y Proteccion, Agrícola, Agropecuario Mixto, Agrícola Conservacion y Proteccion, Pecuario.



Art. 67.- 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.

Art. 68.- Se propiciará la declaración de reservas forestales protectoras en áreas de nacimiento de las micro-cuencas que abastecen acueductos, definiendo al mismo tiempo su respectivo plan de manejo.

Art. 69.- 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.

Art. 70.- 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.

Art. 71.- Suelos destinados a la protección de cauces, quebradas donde exista vegetación herbácea, arbustiva, arbórea de acuerdo al escenario óptimo ecológico se determina los siguientes márgenes de protección: Quebradas 10 m; ríos 20 m.

Art. 72.- Se garantiza el derecho a la propiedad privada sobre tierras forestales y bosques con las limitaciones establecidas dentro de la Ley pertinente. El propietario de bosques naturales deberá obligatoriamente conservarlos y manejarlos con sujeción a las exigencias técnicas que establece la normativa de carácter nacional.

Art. 73.- Constituidas por los territorios que por sus características físicas de topografía, tamaño de lote tienen baja productividad, que sirve para cubrir las necesidades del agricultor y su familia con reducidos excedentes para la comercialización. Dentro de esta categoría se encuentran unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos, pastos, vegetación natural intervenida.

Art. 74.- Para propiciar una transformación ordenada del caserío, se debe generar una densidad baja del suelo con actividades productivas en contacto con las viviendas al interior del perímetro suburbano, permitiendo la integración de áreas productivas con la infraestructura de servicios públicos.

Art. 75.- El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.



DEL SUELO RURAL INDUSTRIAL Y AGROINDUSTRIA

Art. 76.- Ubicación general de las Industrias.- En la presente ordenanza se permite la ubicación de cualquier tipo de industria en suelo urbano y rural dentro del Cantón, siempre y cuando el proyecto planteado esté dotado de servicios básicos mínimos urbanísticos y los estudios respectivos de suelo para la construcción respectiva.

Art. 77.- Clasificación de las Industrias.- La clasificación de las industrias estarán dadas por el alto, mediano y bajo impacto; su respectiva descripción será la considerada según el Ministerio del ambiente.

Art. 78.- Los usos de tipo industrial se permitirán en predios cuya pendiente no sea superior a 15 grados y cuyo suelo sea urbanizable o rural, estas instalaciones se realizarán previo estudio de impacto ambiental.

Art. 79.- Las industrias y agroindustrias que se ubiquen actualmente en suelo urbano, urbanizable tendrán un proceso obligatorio de reubicación en el lapso de cuatro años desde la vigencia de la ordenanza, hacia un suelo rural que no cumpla la función de protección ambiental, y en el caso industrias deberán implantarse en áreas de uso específico industrial.

Art. 80.- Las actividades de los proyectos que produzcan bajo impacto deberán presentar la ficha ambiental, acompañada de una descripción detallada de la construcción, instalación y operación del proyecto, descripción del área de influencia, información a la comunidad, y autorizaciones respectivas.

Art. 81.- Las actividades de los proyectos que generen impactos ambientales mediano o alto impacto o que presenten riesgos que afecten directa o indirectamente al entorno socio ambiental y otras que se propongan desarrollar por etapas, el promotor o propietario estará obligado a presentar un Estudio de Impacto Ambiental, para la obtención de la correspondiente Licencia Ambiental por parte de quien tenga la competencia.

Art. 82.- Se prohíbe la implementación de todo tipo de proyecto residencial o de cualquier otra índole que no sea compatible con la actividad industrial; en zonas cercanas a industrias de alto impacto previo a la aprobación se requerirá de los informes técnicos de Planificación, Gestión Ambiental y Riesgos, Desarrollo Agrícola y Ganadero, y el informe legal de Asesoría Jurídica.

Art. 83.- 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 y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura para reducir el impacto ambiental.

CAPÍTULO IV DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

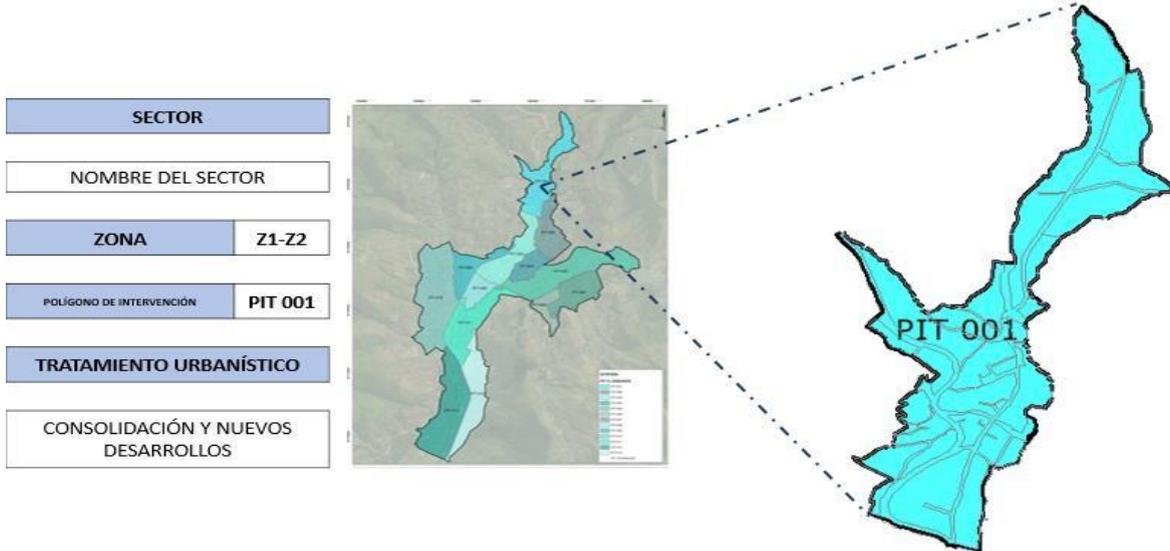
SECCIÓN I



POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS CON CUADROS NORMATIVOS

Art. 84.- Se establece asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento de todas las áreas urbanas y zonas urbanizables o de consolidación; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

1. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 1

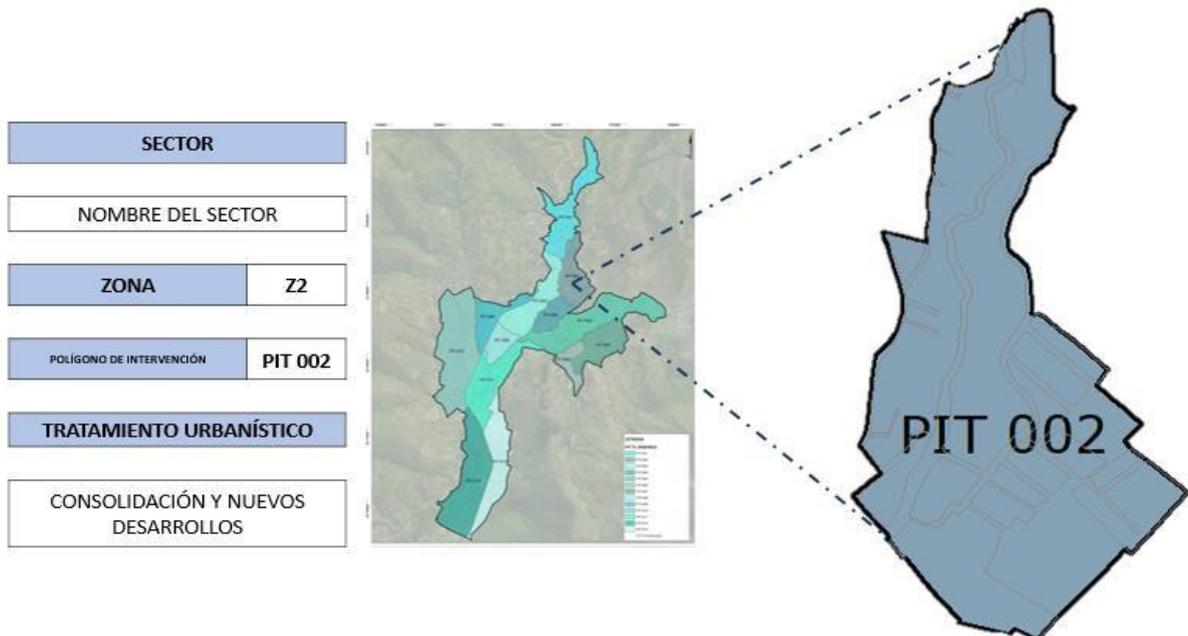


SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z1-Z2
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 001
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIO R				
01	01	01	200	10	3	3	0	0	3	0		3 a 1	6
01	01	12	200	10	3	3	0	0	3	14		3 a 1	6
02	01	01	200	10	3	3	0	0	3	9		3 a 1	6
02	01	02	200	10	3	3	0	0	3	3		3 a 1	6
02	01	03	200	10	3	3	0	0	3	2		3 a 1	6
02	01	05	200	10	3	3	0	0	3	1		3 a 1	6
02	01	06	200	10	3	3	0	0	3	0		3 a 1	6
02	01	07	200	10	3	3	0	0	3	16		3 a 1	6
02	01	08	200	10	3	3	0	0	3	17		3 a 1	6
02	01	09	200	10	3	3	0	0	3	53		3 a 1	6
02	01	10	200	10	3	3	0	0	3	36		3 a 1	6
02	01	12	200	10	3	3	0	0	3	5		3 a 1	6
02	01	13	200	10	3	3	0	0	3	0		3 a 1	6
02	02	01	200	10	3	3	0	0	3	21		3 a 1	6
02	02	02	200	10	3	3	0	0	3	64		3 a 1	6

Elaboración: Equipo Consultor PUGS 2020. Arq. Diego Sánchez.

2. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 2



SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z2
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 002
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO															
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL	
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA				
			PISOS	ALTURA					PISOS	ALTURA					
02	02	03	PAREADO O AISLADO		60,27	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	02	04	PAREADO O AISLADO		33,79	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	02	05	PAREADO O AISLADO		49,88	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	01	PAREADO O AISLADO		76,82	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	07	PAREADO O AISLADO		2641,75	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	11	PAREADO O AISLADO		10,42	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	13	PAREADO O AISLADO		27,31	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	14	PAREADO O AISLADO		15,14	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	15	PAREADO O AISLADO		63,71	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	16	PAREADO O AISLADO		24,24	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	17	PAREADO O AISLADO		17,89	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	03	18	PAREADO O AISLADO		80,14	0	0	3	1	4	3	12	70	210	
02	08	07	PAREADO O AISLADO		33,91	0	0	3	1	4	3	12	70	210	

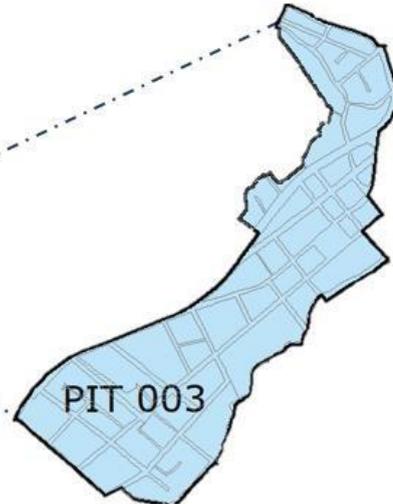
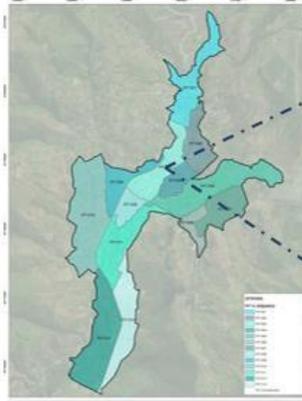
NORMATIVA DE USO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
02	02	03	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	02	04	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	02	05	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	01	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	07	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	11	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	13	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	14	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	15	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	16	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	17	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	18	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	08	07	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
02	02	03	200	10	3	0	0	0	3	32	3 a 1	6	
02	02	04	200	10	3	0	0	0	3	13	3 a 1	6	
02	02	05	200	10	3	0	0	0	3	150	3 a 1	6	
02	03	01	200	10	3	0	0	0	3	14	3 a 1	6	
02	03	07	200	10	3	0	0	0	3	0	3 a 1	6	
02	03	11	200	10	3	0	0	0	3	145	3 a 1	6	
02	03	13	200	10	3	0	0	0	3	42	3 a 1	6	
02	03	14	200	10	3	0	0	0	3	54	3 a 1	6	
02	03	15	200	10	3	0	0	0	3	12	3 a 1	6	
02	03	16	200	10	3	0	0	0	3	114	3 a 1	6	
02	03	17	200	10	3	0	0	0	3	174	3 a 1	6	
02	03	18	200	10	3	0	0	0	3	0	3 a 1	6	
02	08	07	200	10	3	0	0	0	3	135	3 a 1	6	

3. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 3



SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z1-Z2
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 003
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
			TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
01	01	02	ADOSADO/PAREADO		1396,45	0	0	3	2	8	5	18	70	350
01	01	03	ADOSADO/PAREADO		55,50	0	0	3	2	8	5	18	70	350
01	01	04	ADOSADO/PAREADO		59,53	0	0	3	2	8	5	18	70	350
01	01	05	ADOSADO/PAREADO		58,21	0	0	3	2	8	5	18	70	350
01	01	06	ADOSADO/PAREADO		22,80	0	0	3	2	8	5	18	70	350
01	01	07	ADOSADO/PAREADO		53,83	0	0	3	2	8	5	18	70	350
01	01	08	ADOSADO/PAREADO		26,93	0	0	3	2	8	5	18	70	350
01	01	09	ADOSADO/PAREADO		17,34	0	0	3	2	8	5	18	70	350
01	01	11	ADOSADO/PAREADO		50,13	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	07	01	ADOSADO/PAREADO		43,52	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	07	02	ADOSADO/PAREADO		5134,38	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	07	03	ADOSADO/PAREADO		30,95	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	07	07	ADOSADO/PAREADO		119,70	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	07	08	ADOSADO/PAREADO		73,33	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	07	09	ADOSADO/PAREADO		75,38	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	07	16	ADOSADO/PAREADO		39,55	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	07	17	ADOSADO/PAREADO		59,32	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	01	ADOSADO/PAREADO		38,57	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	02	ADOSADO/PAREADO		226,12	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	03	ADOSADO/PAREADO		227,69	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	04	ADOSADO/PAREADO		40,45	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	05	ADOSADO/PAREADO		32,38	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	08	ADOSADO/PAREADO		48,81	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	09	ADOSADO/PAREADO		32,69	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	10	ADOSADO/PAREADO		38,69	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	11	ADOSADO/PAREADO		407,14	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	12	ADOSADO/PAREADO		34,86	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	13	ADOSADO/PAREADO		53,25	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	14	ADOSADO/PAREADO		76,98	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	15	ADOSADO/PAREADO		56,93	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	16	ADOSADO/PAREADO		117,45	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	17	ADOSADO/PAREADO		125,96	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	18	ADOSADO/PAREADO		37,18	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	19	ADOSADO/PAREADO		30,83	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	20	ADOSADO/PAREADO		2363,62	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	22	ADOSADO/PAREADO		2616,48	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	23	ADOSADO/PAREADO		151,92	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	24	ADOSADO/PAREADO		121,81	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	25	ADOSADO/PAREADO		777,27	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	26	ADOSADO/PAREADO		2100,26	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	28	ADOSADO/PAREADO		3516,28	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	29	ADOSADO/PAREADO		2911,32	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	08	30	ADOSADO/PAREADO		1451,51	0	0	3	2	8	5	18	70	350



NORMATIVA DE USO DE SUELO.													
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS SECUNDARIOS	USOS RESTRINGIDOS	
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
01	01	02	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
01	01	03	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
01	01	04	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
01	01	05	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
01	01	06	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
01	01	07	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
01	01	08	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
01	01	09	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
01	01	11	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	07	01	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	07	02	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	07	03	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	07	07	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	07	08	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	07	09	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	07	16	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	07	17	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	08	01	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	08	02	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	08	03	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	
02	08	04	RESIDENCIAL V13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	



02	08	05	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	08	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	09	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						

02	08	10	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	11	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	12	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	13	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	14	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	15	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	16	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	17	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	18	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	19	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						

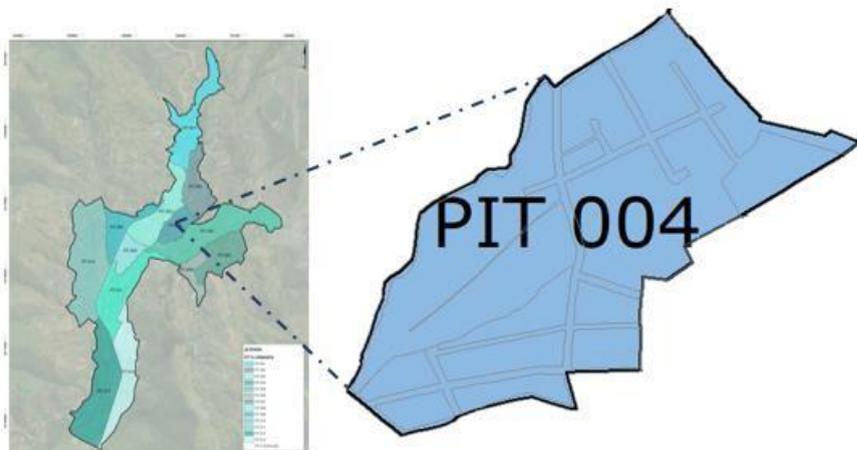
02	08	20	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	22	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	23	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	24	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	25	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	26	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	28	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	29	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						
02	08	30	RESIDENCIAL VI3	SI	COMERCIO						



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULA	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONT AL	LATERAL 1	LATERAL AL 2	POSTE BIOR				
01	01	02	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	
01	01	03	200	10	3	0	0	0	3	148	3a1	6	
01	01	04	200	10	3	0	0	0	3	79	3a1	6	
01	01	05	200	10	3	0	0	0	3	104	3a1	6	
01	01	06	200	10	3	0	0	0	3	217	3a1	6	
01	01	07	200	10	3	0	0	0	3	90	3a1	6	
01	01	08	200	10	3	0	0	0	3	124	3a1	6	
01	01	09	200	10	3	0	0	0	3	179	3a1	6	
01	01	11	200	10	3	0	0	0	3	20	3a1	6	
02	07	01	200	10	3	0	0	0	3	103	3a1	6	
02	07	02	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	
02	07	03	200	10	3	0	0	0	3	98	3a1	6	
02	07	07	200	10	3	0	0	0	3	13	3a1	6	
02	07	08	200	10	3	0	0	0	3	95	3a1	6	
02	07	09	200	10	3	0	0	0	3	16	3a1	6	
02	07	16	200	10	3	0	0	0	3	50	3a1	6	
02	07	17	200	10	3	0	0	0	3	124	3a1	6	
02	08	01	200	10	3	0	0	0	3	231	3a1	6	
02	08	02	200	10	3	0	0	0	3	29	3a1	6	
02	08	03	200	10	3	0	0	0	3	39	3a1	6	
02	08	04	200	10	3	0	0	0	3	245	3a1	6	
02	08	05	200	10	3	0	0	0	3	267	3a1	6	
02	08	08	200	10	3	0	0	0	3	80	3a1	6	
02	08	09	200	10	3	0	0	0	3	158	3a1	6	
02	08	10	200	10	3	0	0	0	3	21	3a1	6	
02	08	11	200	10	3	0	0	0	3	19	3a1	6	
02	08	12	200	10	3	0	0	0	3	96	3a1	6	
02	08	13	200	10	3	0	0	0	3	63	3a1	6	
02	08	14	200	10	3	0	0	0	3	71	3a1	6	
02	08	15	200	10	3	0	0	0	3	73	3a1	6	
02	08	16	200	10	3	0	0	0	3	68	3a1	6	
02	08	17	200	10	3	0	0	0	3	94	3a1	6	
02	08	18	200	10	3	0	0	0	3	250	3a1	6	
02	08	19	200	10	3	0	0	0	3	146	3a1	6	
02	08	20	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	
02	08	22	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	
02	08	23	200	10	3	0	0	0	3	52	3a1	6	
02	08	24	200	10	3	0	0	0	3	37	3a1	6	
02	08	25	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	
02	08	26	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	
02	08	28	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	
02	08	29	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	
02	08	30	200	10	3	0	0	0	3	0	3a1	6	

4. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 4

SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z2
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 004
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS	





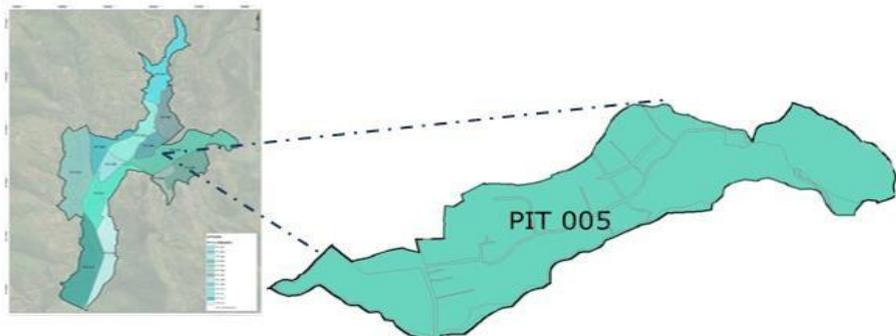
NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
			PISOS	ALTURA					PISOS	ALTURA				
02	03	01	PAREADO O AISLADO		76,82	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	03	04	PAREADO O AISLADO		77,31	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	03	05	PAREADO O AISLADO		47,56	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	03	06	PAREADO O AISLADO		48,18	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	05	01	PAREADO O AISLADO		510,29	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	05	02	PAREADO O AISLADO		48,30	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	05	04	PAREADO O AISLADO		46,10	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	05	05	PAREADO O AISLADO		19,93	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	05	06	PAREADO O AISLADO		87,32	0	0	3	2	8	5	18	70	350
02	05	07	PAREADO O AISLADO		49,29	0	0	3	2	8	5	18	70	350

NORMATIVA DE USO DE SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS								USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
02	03	01	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	04	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	05	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	06	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	05	01	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	05	02	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	05	04	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	05	05	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	05	06	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	05	07	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
02	03	01	200	10	3	0	0	0	3	14		3 a 1	6
02	03	04	200	10	3	0	0	0	3	39		3 a 1	6
02	03	05	200	10	3	0	0	0	3	129		3 a 1	6
02	03	06	200	10	3	0	0	0	3	66		3 a 1	6
02	05	01	200	10	3	0	0	0	3	1		3 a 1	6
02	05	02	200	10	3	0	0	0	3	95		3 a 1	6
02	05	04	200	10	3	0	0	0	3	121		3 a 1	6
02	05	05	200	10	3	0	0	0	3	49		3 a 1	6
02	05	06	200	10	3	0	0	0	3	74		3 a 1	6
02	05	07	200	10	3	0	0	0	3	105		3 a 1	6

5. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 5

SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z2
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 005
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS	





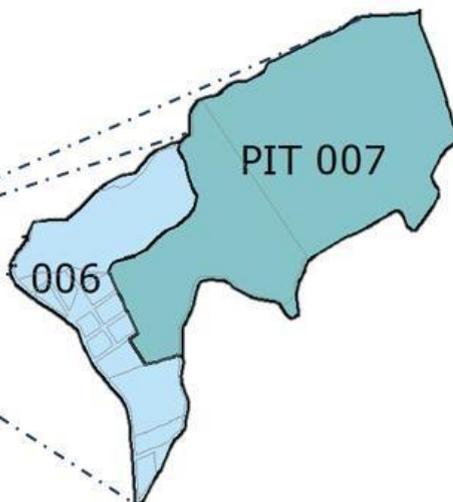
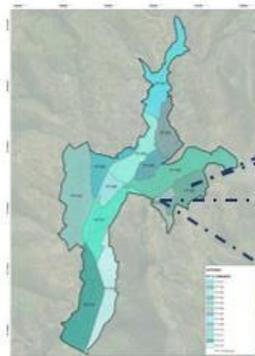
NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
			TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
02	03	02	PAREADO O AISLADO		295,90	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	03	10	PAREADO O AISLADO		2206,17	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	04	01	PAREADO O AISLADO		167,76	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	04	03	PAREADO O AISLADO		122,63	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	04	10	PAREADO O AISLADO		4451,53	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	05	09	PAREADO O AISLADO		308,96	5	3	3	1	4	3	12	70	210

NORMATIVA DE USO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
02	03	02	RESIDENCIAL V1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	03	10	RESIDENCIAL V1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	04	01	RESIDENCIAL V1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	04	03	RESIDENCIAL V1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	04	10	RESIDENCIAL V1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	05	09	RESIDENCIAL V1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
02	03	02	200	10	3	5	3	3	3	2	3 a 1	6	
02	03	10	200	10	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6	
02	04	01	200	10	3	5	3	3	3	5	3 a 1	6	
02	04	03	200	10	3	5	3	3	3	1	3 a 1	6	
02	04	10	200	10	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6	
02	05	09	200	10	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6	

6. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 6-7

SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z2
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 006 PIT 007
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS	





NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
						FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
			PISOS	ALTURA					PISOS	ALTURA				
02	09	01	PAREADO O AISLADO		143,34	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	02	PAREADO O AISLADO		828,16	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	04	PAREADO O AISLADO		1002,49	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	05	PAREADO O AISLADO		270,36	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	06	PAREADO O AISLADO		16,36	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	07	PAREADO O AISLADO		31,32	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	08	PAREADO O AISLADO		56,29	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	09	PAREADO O AISLADO		293,17	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	10	PAREADO O AISLADO		175,67	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	11	PAREADO O AISLADO		90,46	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	13	PAREADO O AISLADO		296,02	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	14	PAREADO O AISLADO		769,43	5	3	3	1	4	3	12	70	210
02	09	15	PAREADO O AISLADO		1231,51	5	3	3	1	4	3	12	70	210

NORMATIVA DE USO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
02	09	01	RESIDENCIAL V1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	02	RESIDENCIAL V2	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	04	RESIDENCIAL V3	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	05	RESIDENCIAL V4	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	06	RESIDENCIAL V5	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	07	RESIDENCIAL V6	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	08	RESIDENCIAL V7	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	09	RESIDENCIAL V8	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	10	RESIDENCIAL V9	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	11	RESIDENCIAL V10	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	13	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	14	RESIDENCIAL V12	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	09	15	RESIDENCIAL V13	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
02	09	01	200	10	3	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6
02	09	02	200	10	3	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6
02	09	04	200	10	3	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6
02	09	05	200	10	3	3	5	3	3	3	3	3 a 1	6
02	09	06	200	10	3	3	5	3	3	3	89	3 a 1	6
02	09	07	200	10	3	3	5	3	3	3	84	3 a 1	6
02	09	08	200	10	3	3	5	3	3	3	53	3 a 1	6
02	09	09	200	10	3	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6
02	09	10	200	10	3	3	5	3	3	3	3	3 a 1	6
02	09	11	200	10	3	3	5	3	3	3	2	3 a 1	6
02	09	13	200	10	3	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6
02	09	14	200	10	3	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6
02	09	15	200	10	3	3	5	3	3	3	0	3 a 1	6

7. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 8

SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z2
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 008
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS	

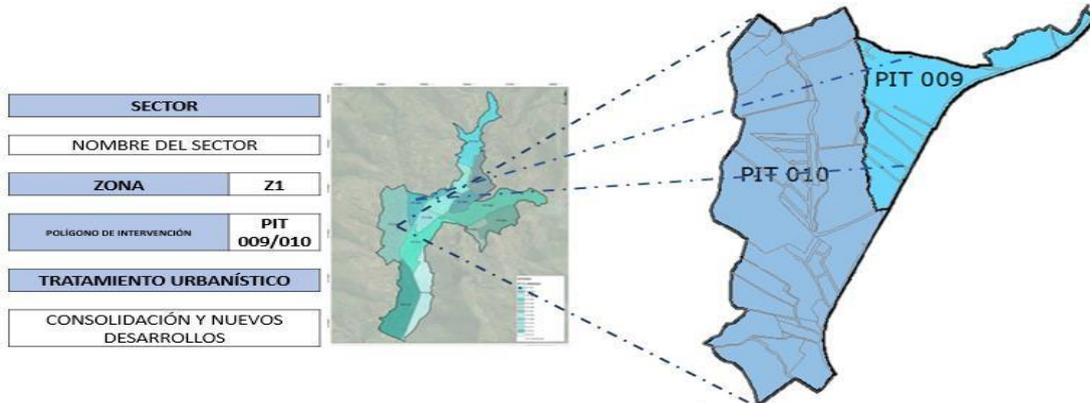


NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO															
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL	
			TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA				
02	07	04	PAREADO O AISLADO		44,49	0	0	3	2	2	4	5	18	70	350
02	07	13	PAREADO O AISLADO		91,28	0	0	3	2	2	4	5	18	70	350
02	07	14	PAREADO O AISLADO		162,28	0	0	3	2	2	4	5	18	70	350

NORMATIVA DE USO DE SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
02	07	04	RESIDENCIAL VI1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES
02	07	13	RESIDENCIAL VI2	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES
02	07	14	RESIDENCIAL VI3	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIO	AGRICULTURA TRANSPORTE SERVICIOS FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
02	07	04	200	10	3	0	0	0	3	7		3 a 1	6
02	07	13	200	10	3	0	0	0	3	12		3 a 1	6
02	07	14	200	10	3	0	0	0	3	30		3 a 1	6

8. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 9-10



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				
			TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
01	01	10	PAREADO O AISLADO		52,22	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	01	PAREADO O AISLADO		606,97	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	02	PAREADO O AISLADO		69,20	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	03	PAREADO O AISLADO		81,93	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	04	PAREADO O AISLADO		92,85	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	05	PAREADO O AISLADO		1059,79	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	06	PAREADO O AISLADO		40,48	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	07	PAREADO O AISLADO		192,26	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	08	PAREADO O AISLADO		26,31	3	0	3	1	1	4	3	12
01	02	09	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	03	01	PAREADO O AISLADO		13,71	3	0	3	1	1	4	3	12
01	03	06	PAREADO O AISLADO		237,49	3	0	3	1	1	4	3	12
01	03	08	PAREADO O AISLADO		10,35	3	0	3	1	1	4	3	12
01	03	09	PAREADO O AISLADO		12,70	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	01	PAREADO O AISLADO		538,45	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	02	PAREADO O AISLADO		258,10	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	03	PAREADO O AISLADO		247,83	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	04	PAREADO O AISLADO		817,63	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	05	PAREADO O AISLADO		721,97	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	06	PAREADO O AISLADO		641,53	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	07	PAREADO O AISLADO		2432,51	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	08	PAREADO O AISLADO		679,58	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	09	PAREADO O AISLADO		307,36	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	10	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	11	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	12	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	13	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	14	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	15	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	16	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	04	17	PAREADO O AISLADO		0,00	3	0	3	1	1	4	3	12
01	05	01	PAREADO O AISLADO		1140,74	3	0	3	1	1	4	3	12
01	05	02	PAREADO O AISLADO		489,63	3	0	3	1	1	4	3	12
01	05	03	PAREADO O AISLADO		210,27	3	0	3	1	1	4	3	12
01	05	04	PAREADO O AISLADO		4079,90	3	0	3	1	1	4	3	12

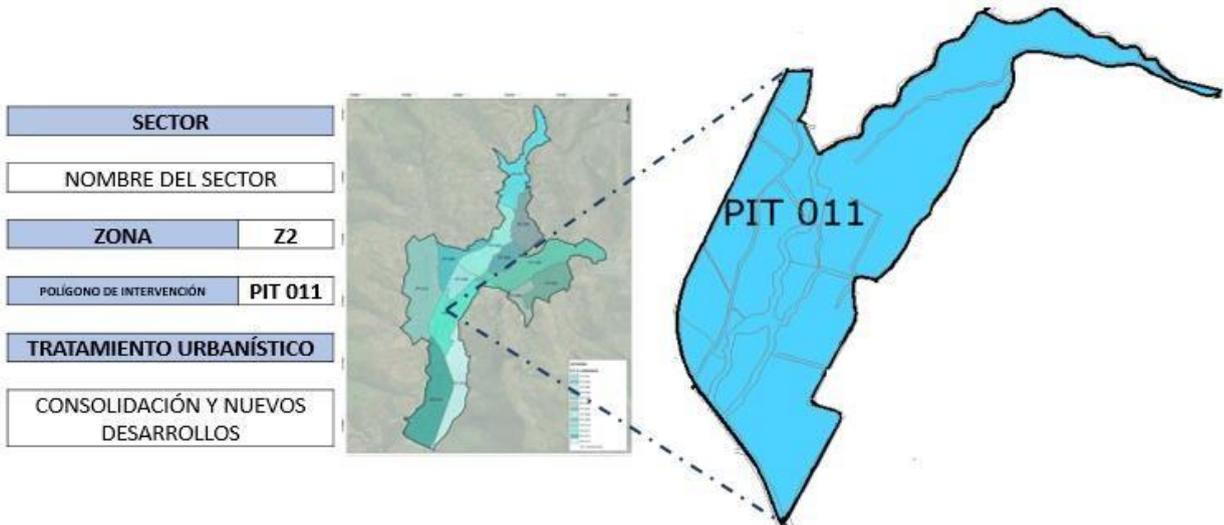


NORMATIVA DE USO DE SUELO											
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-	
01	01	10	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	01	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	02	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	03	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	04	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	05	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	06	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	07	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	08	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	02	09	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	03	01	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	03	06	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	03	08	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	03	09	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	01	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	02	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	03	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	04	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	05	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	06	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	07	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	08	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	09	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	10	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	11	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	12	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	13	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	14	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	15	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	16	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	04	17	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	05	01	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	05	02	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	05	03	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO
01	05	04	RESIDENCIAL V11	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULA	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/ha	DENSIDAD BRUTA Hab/ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
01	01	10	200	10	3	3	0	0	3	4	3 a 1	6	
01	02	01	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	02	02	200	10	3	3	0	0	3	13	3 a 1	6	
01	02	03	200	10	3	3	0	0	3	6	3 a 1	6	
01	02	04	200	10	3	3	0	0	3	8	3 a 1	6	
01	02	05	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	02	06	200	10	3	3	0	0	3	15	3 a 1	6	
01	02	07	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	02	08	200	10	3	3	0	0	3	18	3 a 1	6	
01	02	09	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	03	01	200	10	3	3	0	0	3	112	3 a 1	6	
01	03	06	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	03	08	200	10	3	3	0	0	3	18	3 a 1	6	
01	03	09	200	10	3	3	0	0	3	12	3 a 1	6	
01	04	01	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	02	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	03	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	04	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	05	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	06	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	07	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	08	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	09	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	10	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	11	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	12	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	13	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	14	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	15	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	16	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	04	17	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	05	01	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	05	02	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	05	03	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	
01	05	04	200	10	3	3	0	0	3	0	3 a 1	6	

9. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 11



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
			TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
02	06	07	PAREADO O AISLADO		201,90	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	06	08	PAREADO O AISLADO		28,47	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	06	09	PAREADO O AISLADO		1359,45	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	07	05	PAREADO O AISLADO		46,65	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	07	06	PAREADO O AISLADO		26,57	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	07	10	PAREADO O AISLADO		118,88	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	07	11	PAREADO O AISLADO		94,87	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	07	12	PAREADO O AISLADO		333,44	5	5	5	1	4	3	12	50	150

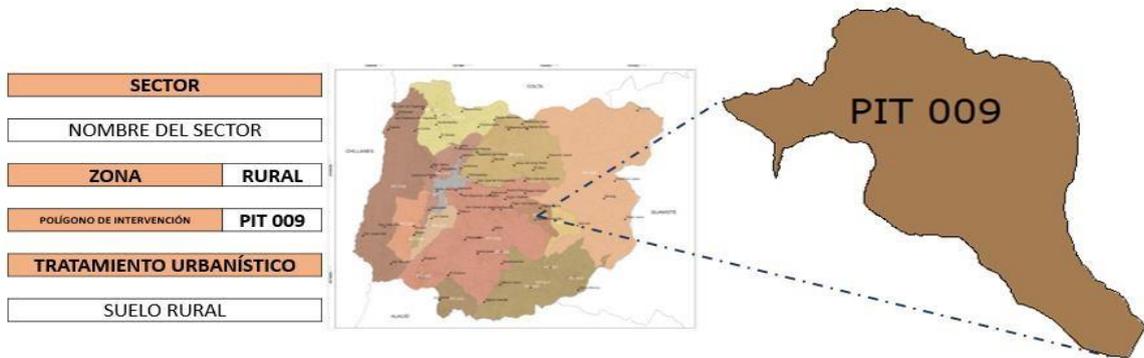


NORMATIVA DE USO DE SUELO												
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
02	06	07	RESIDENCIAL V1	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS
02	06	08	RESIDENCIAL V12	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS
02	06	09	RESIDENCIAL V13	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS
02	07	05	RESIDENCIAL V14	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS
02	07	06	RESIDENCIAL V15	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS
02	07	10	RESIDENCIAL V16	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS
02	07	11	RESIDENCIAL V17	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS
02	07	12	RESIDENCIAL V18	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS

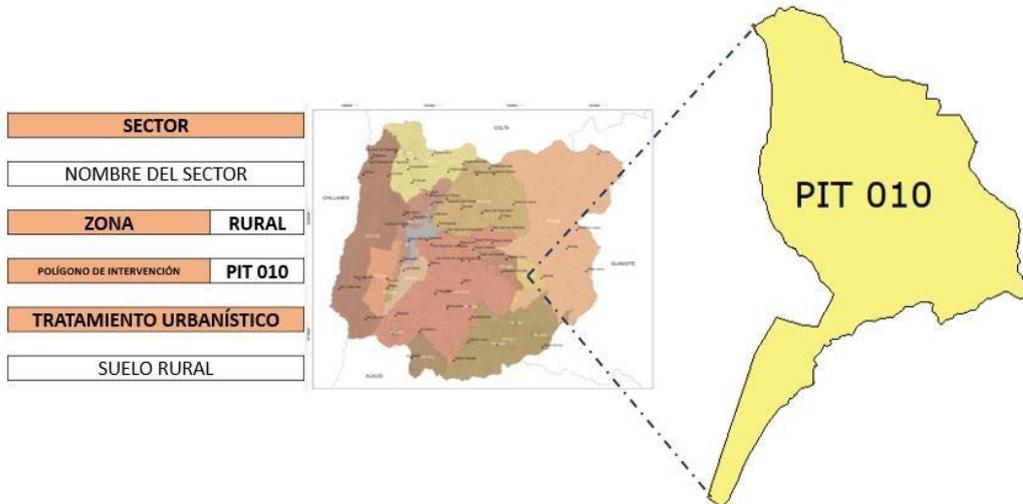
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
02	06	07	500	10	3	5	5	5	5	2	3 a 1	6	
02	06	08	500	10	3	5	5	5	5	19	3 a 1	6	
02	06	09	500	10	3	5	5	5	5	0	3 a 1	6	
02	07	05	500	10	3	5	5	5	5	7	3 a 1	6	
02	07	06	500	10	3	5	5	5	5	3	3 a 1	6	
02	07	10	500	10	3	5	5	5	5	17	3 a 1	6	
02	07	11	500	10	3	5	5	5	5	7	3 a 1	6	
02	07	12	500	10	3	5	5	5	5	0	3 a 1	6	

SECCIÓN II.- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN RURALES

1. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 9

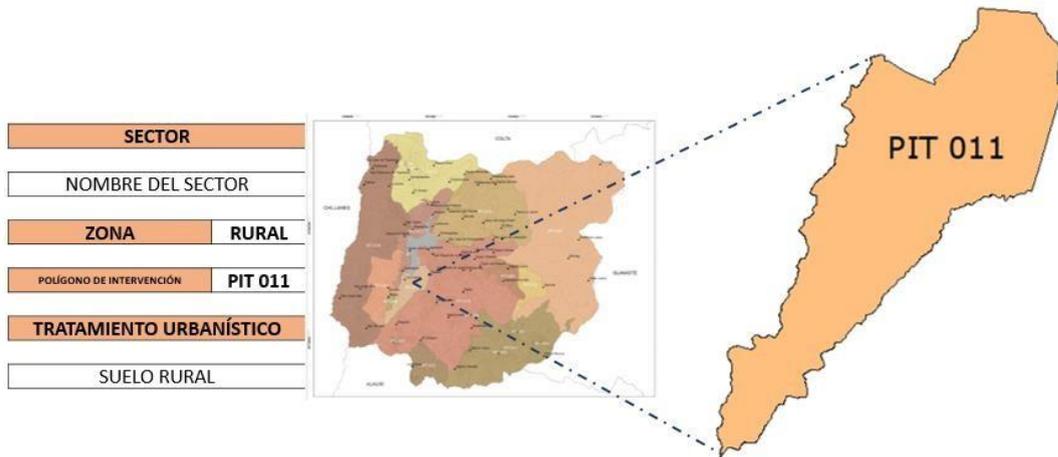


2. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 10

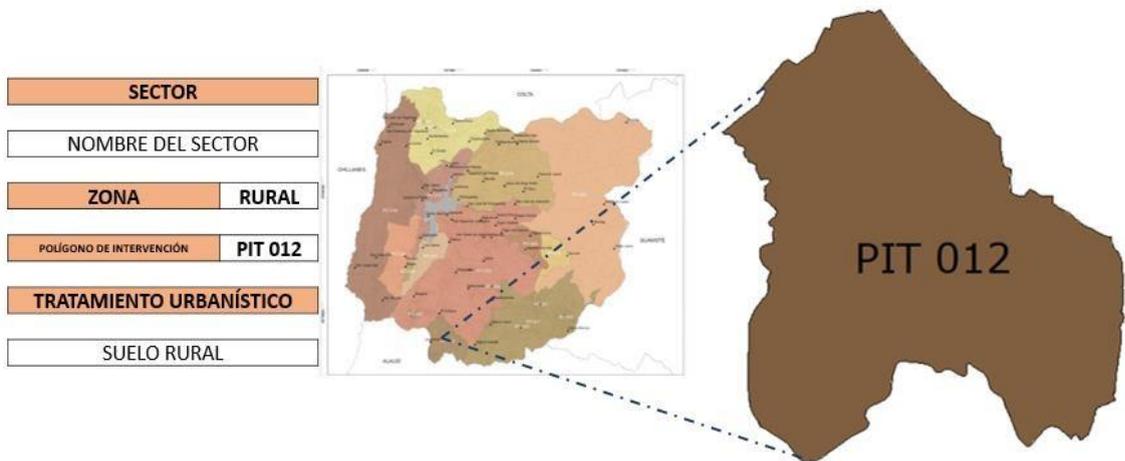




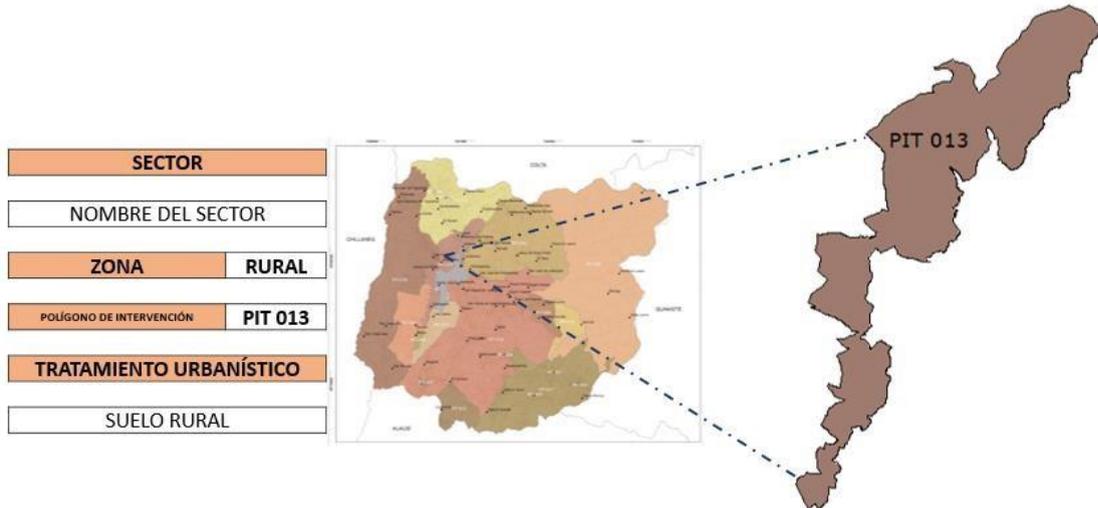
3. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 11



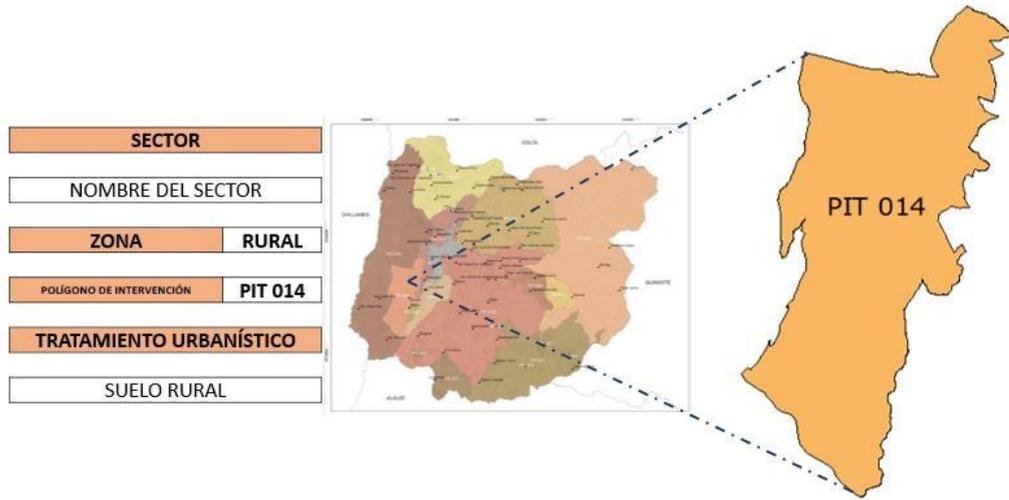
4. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 12



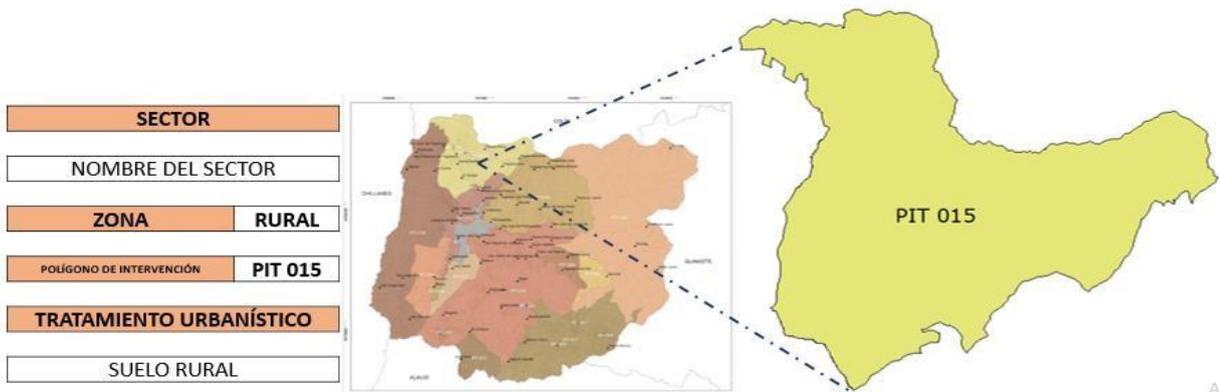
5. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 13



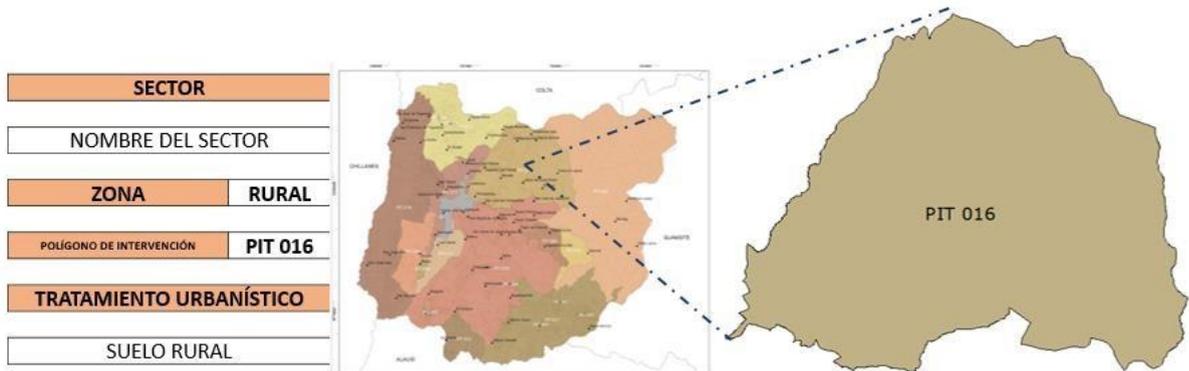
6. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 14



7. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 15



8. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 16

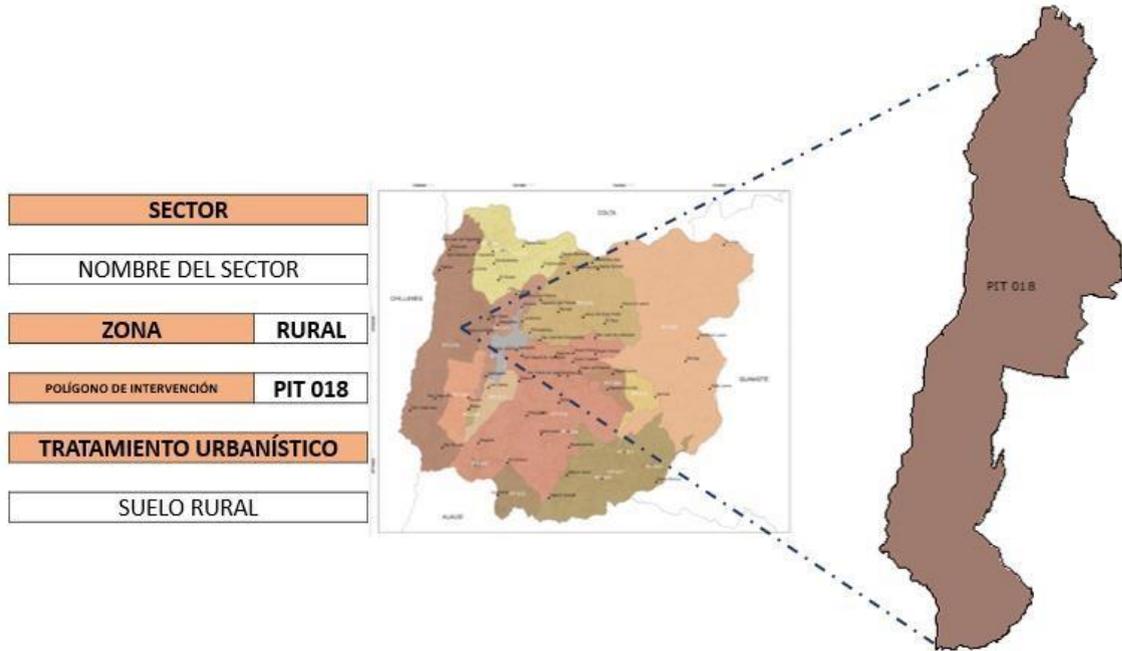


9. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 17

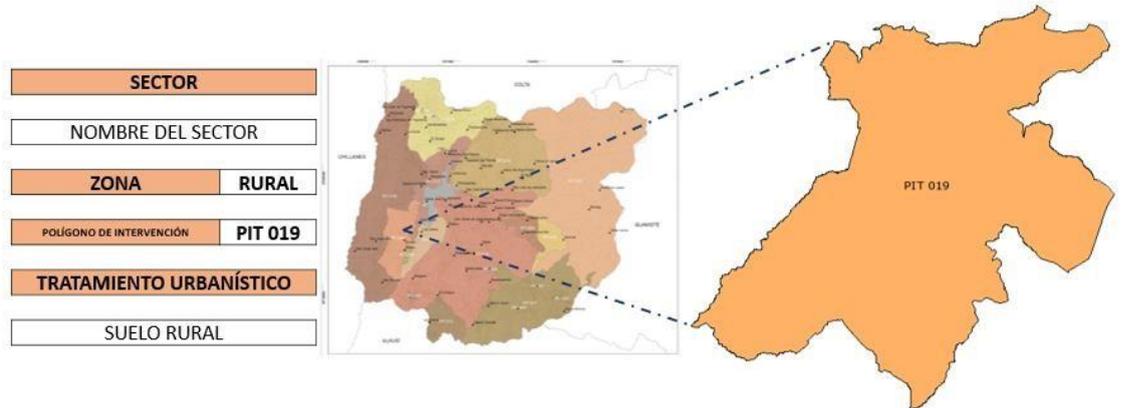




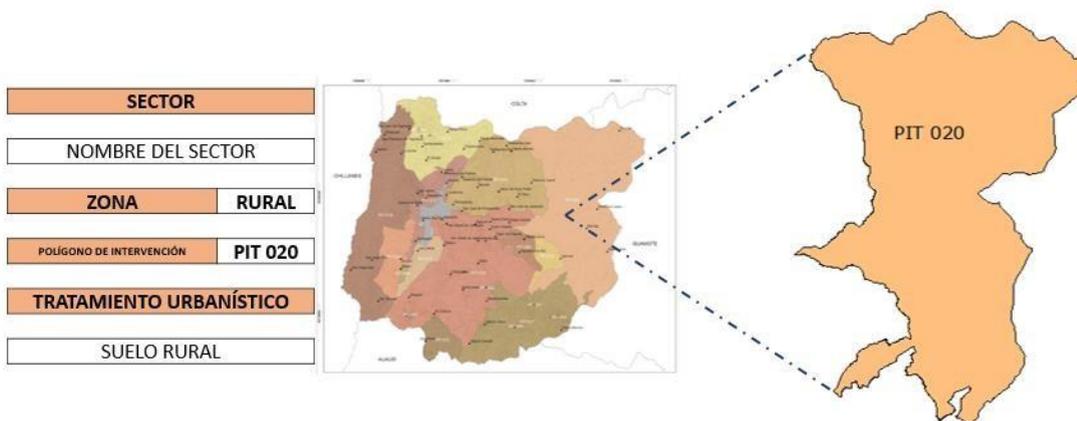
10. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 18



11. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 19



12. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 20



TÍTULO IV

COMPONENTES DE GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I



NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD

Art. 85.- Asoleamiento. - Cuando se construya en un mismo predio uno o más edificios con forma de implantación aislada, éstas deberán emplazarse de tal modo que asegure el asoleamiento directo a cada bloque, con la finalidad de lograr iluminación y ventilación directa.

Art. 86.- Iluminación y ventilación directa. - Los proyectos de edificaciones deberán cumplir parámetros mínimos de confort, que permitan condiciones de habitabilidad para sus habitantes, por lo que:

1. Los espacios construidos tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. Las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.
2. Los locales pueden iluminarse y ventilarse cenitalmente, cumpliendo los parámetros de iluminación y ventilación especificados y la norma INEN.
3. La ventilación natural en las edificaciones cumplirá con la norma INEN, para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible

Art. 87.- Patios de iluminación y ventilación. -

1. Los edificios deberán contar con patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación y no podrán cubrirse total ni parcialmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras.
2. En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas, permitiéndose que se ventilen cocinas, baños y escaleras a través de patios de iluminación y ventilación de mínimo 9.00 m².
3. Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.
4. Los patios que no tuvieren forma rectangular tendrán un área mínima de 12.00 m² y un lado mínimo de 3.0 m hasta la altura de tres pisos y para edificaciones con alturas mayores mínimo será 12.00m².

Art. 88.- Iluminación y ventilación indirecta. - Podrán tener iluminación y ventilación indirecta las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales bajo las siguientes condiciones:

1. Un local vinculado a otro que sí reciba iluminación y ventilación directa con excepción de 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 m.



NORMA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 89.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones o predios 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 planificada, se sujetará a la zonificación del sector y aprobación de planos.

Art. 90.- Generalidades.- Los predios o inmuebles que se constituyan en propiedad horizontal, el propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, casa, local u oficina y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las edificaciones y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios, el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, las vías internas, los cimientos, los muros exteriores y soportes, las losas de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica telecomunicaciones, alcantarillado agua potable, locales para equipos, cisternas, circulaciones horizontales y verticales, terrazas, patios o jardines comunes y otros de características similares;
- b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este respecto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario;
- c) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las empresas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies; y,
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de la copropiedad y contar con el consentimiento expreso de todos los copropietarios.

Art. 91.- Corresponderá al Concejo Cantonal, aprobar el Reglamento para la Declaratoria de o para las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Jurídico; siempre que cumpla con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

1. Para ser declarado en propiedad horizontal un proyecto de edificación o un predio edificado, deberá contar con espacios de uso comunal para uso y disfrute de los copropietarios.



2. Las construcciones o proyectos de construcción a declararse en propiedad horizontal, especificarán claramente en planos cada una de las áreas a enajenarse y las áreas de uso comunal; y se inscribirán en el registro de la propiedad, conjuntamente con la respectiva declaratoria.
3. Al conjunto de documentos exigidos se adjuntará el reglamento interno de Copropiedad con su respectivo cuadro de alícuotas, conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal
4. Los notarios no podrán elevar a escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad un piso, departamento, local o vivienda, ni los Registradores de la Propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente resolución de declaratoria de propiedad horizontal emitida por la municipalidad
5. La unidad de vivienda de un conjunto habitacional (dos o más unidades) tendrá un frente no menor a las 3 / 4 partes del frente del lote mínimo requerido para el Sector.

Las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas, deberán ser expresadas con claridad en m² y porcentajes respectivamente.

Art. 92.- Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal, la presente Ordenanza y las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificaciones formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de las unidades de vivienda del conjunto para efecto de aplicación de la presente ordenanza.

Art. 93.- Número de unidades en propiedad horizontal. - Las especificaciones y requerimientos para las edificaciones declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal se harán de acuerdo al número de unidades, que para el efecto se expresan en la siguiente tabla:

Tabla: Número de Unidades en Propiedad Horizontal

GRUPOS	# DE UNIDADES
A	1-10
B	11-15
C	16-20
D	21 A

Art. 94.- Espacios Comunes- Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas y de circulación.

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios



comunales de uso general se sujetarán a la clasificación que consta en el siguiente cuadro:

Tabla: Espacios Comunales

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
	A	ningun
Espacios construidos	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 30 m2
	C - D	Unidad de vivienda mínima para	40 m2
		Sala de Copropietarios	2.00 m2 por unidad de vivienda
Áreas verdes recreativas	A - B - C - D	----	20 m2 por unidad de vivienda
Áreas de circulación		---- -	De acuerdo a normas de arquitectura y

Art. 95.- Espacios Construidos.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones del artículo anterior, se regirán a las siguientes disposiciones especiales:

- a) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas y equipo hidroneumático; con capacidad para abastecimiento de dos días
- b) Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales áreas de lavado y secado de uso comunal y cuartos de basura.

Art. 96.- Condiciones mínimas para Propiedad Horizontal.- Las normas Técnicas de la presente ordenanza para propiedad horizontal, relaciona aspectos como:

1. Condición estructural.- Se cumplirá con lo establecido sobre Construcciones Sismo Resistentes en la Norma Ecuatoriana de Construcción NEC y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
2. Instalaciones Sanitarias.- Las acometidas de agua potable, alcantarillado, serán centralizadas, y cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su propio medidor de agua potable, ubicado en un sitio de fácil acceso.
3. Instalaciones Eléctricas.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas, por lo que cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado desde el tablero general, el mismo que estará equipado con caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos, espacios exteriores, tendrán su propio medidor cuyo consumo será cancelado proporcionalmente por los condóminos.
4. Servicios Colectivos.- Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada



vivienda, de no ser así, se ubicaran en la terraza del edificio, cuya dimensión no será menor a 6 m², e individualizada con cerramiento de malla, para cada unidad de vivienda;

5. Instalaciones Especiales.- En lo que se refiere al uso de ascensores para circulaciones verticales y protección contra incendios, se sujetarán a los organismos competentes y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
6. Se deberá considerar al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda, pudiendo estos estar agrupados o de manera individual en cada vivienda.

CAPÍTULO III

VIALIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I

GENERALIDADES

DEL SISTEMA VIAL CANTONAL

Art. 97.- Características. - El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en la presente ordenanza.

Art. 98.- Sistema vial cantonal.- La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y la presente Ordenanza, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad.

Art. 99.- Diseño de la estructura vial. - Al GAD Municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en las cabeceras parroquiales con los correspondientes Gobiernos parroquiales rurales, tal como lo establece el COOTAD en su art. 55 literal c).

Art. 100.- Jerarquización del sistema vial cantonal. - De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal.

Para efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial cantonal de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece la existencia de vías urbanas y rurales.

SECCIÓN II

DE LAS VÍAS URBANAS

Art. 101.- Características.- El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en la presente ordenanza.



Art. 102.- Sistema vial cantonal.- La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y la presente Ordenanza, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad.

Art. 103.- Diseño de la estructura vial.- Al GAD Municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en las cabeceras parroquiales con los correspondientes Gobiernos parroquiales rurales, tal como lo establece el COOTAD en su art. 55 literal c).

Art. 104.- Jerarquización del sistema vial cantonal. - De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal.

Para efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial cantonal de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece la existencia de vías urbanas y rurales.

Art. 105.- Sistema de abastecimiento de agua potable. -

Abastecimiento. - Para el abastecimiento de agua potable en habilitaciones del suelo o para edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública municipal.

Red de Distribución. - El diseño de las redes de distribución de agua potable para las habilitaciones de suelo es de exclusiva responsabilidad del urbanizador y se sujetará a parámetros que le emita la municipalidad, para lo cual el proyectista solicitará a la municipalidad la aprobación del diseño y presupuesto de las redes.

Art. 106.- SISTEMA DE ALCANTARILLADO. -

Diseño. - Los proyectos de redes de alcantarillado serán diseñados de acuerdo al requerimiento establecido por la municipalidad y en función de parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de alcantarillado, así como los procedimientos generales que debe seguir un proyecto desde su factibilidad y diseño definitivo para construcción.

Planificación. - Los proyectos de urbanización deberán resolver el servicio y enlace de sus redes de infraestructura de alcantarillado, con las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual solicitarán al GAD municipal una certificación de que existe la factibilidad del servicio y se garantice además que está en capacidad de dotar del servicio de alcantarillado. Para asegurar el buen funcionamiento del sistema, el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población por la acumulación y acción de las aguas tales como:

- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles, sin dar salida para agua lluvias y sanitarias.



- Trazados alimétricos de las rasantes sin considerar pendiente mínimas suficientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
- Pasajes estrechos que impiden el ingreso de maquinaria para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes con obstáculos para su mantenimiento.
- Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse atravesando por dentro de predios o edificaciones privadas; sólo deberán trazarse e implementarse en calles o pasajes públicos.

Art. 107.- Redes de energía eléctrica. -Las redes eléctricas en proyectos nuevos de urbanizaciones están sujetos a aprobación por la Empresa Eléctrica y su diseño se sujetará a reglamentos y normativa de la Empresa correspondiente y deberá contener la dotación de:

- Servicio eléctrico domiciliario
- Alumbrado vial público.

En las vías de las urbanizaciones, se construirán e instalarán las redes de energía eléctrica, Las lámparas deben garantizar la perfecta iluminación de las aceras y calzadas y serán ubicadas en postes estandarizados u ornamentales.

Para todo proyecto, su dimensionamiento y requisitos serán normados por la Empresa Eléctrica, y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que procuren niveles de confort y seguridad para los ciudadanos; se deberá tener especial cuidado:

- En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o sub-transmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente en el caso de líneas de doble circuito de ser el caso, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por la Empresa Eléctrica, durante la construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.
- En la ubicación o instalación de otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras que puedan encontrarse en las proximidades de las líneas de transmisión o sub-transmisión como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., las que por su constitución o cercanía pueden poner en riesgo a las personas, instalaciones eléctricas y como consecuencia la continuidad del servicio.

DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 108.- Definición. - Entiéndase por espacio público a las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, destinados para uso y satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio urbano; regula las condiciones ambientales del mismo y sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.



Art. 109.- Accesibilidad al espacio público. - Se garantizará la accesibilidad funcional y el uso de estos espacios a las personas con discapacidad, evitando y suprimiendo barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento e integración social, por lo que se deberán diseñar, construir y adecuar, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Normas INEN sobre accesibilidad al medio físico.

Art.110.- Componentes del espacio público. - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Los bienes de uso público que son espacios e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del cantón, destinados al uso y disfrute colectivo.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Art. 111.- Elementos del Espacio Público.- El espacio público estará conformado por elementos constitutivos y complementarios:

a) Elementos constitutivos.- Los elementos constitutivos del espacio público son las áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, conformadas por:

a.1) Los componentes de los perfiles viales tales como: aceras, calzadas, zonas para mobiliario urbano, ductos, puentes peatonales, escalinatas, rampas para discapacitados, andenes, parterres, cunetas, ciclo vías, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, y los componentes viales de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares.a.2) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y áreas o zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.

a.3) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos, murales, esculturas, y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

a.4) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los elementos que lo conforman, tales como cubiertas, fachadas, pórticos, portales, retiros frontales con sus cerramientos.

b) Elementos complementarios.- Los elementos complementarios del espacio público son:

b.1) Componentes de la vegetación natural e intervenida.

b.2) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o



césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

b.3) Componentes del amoblamiento urbano, constituidos por Mobiliario y Señalética.

Art. 112.- Del Mobiliario.- El mobiliario, siendo un elemento complementario del espacio público, puede a su vez estar integrado por los siguientes elementos:

- a) Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos informativos de lugares de interés, rotulación, teléfonos, cartelera locales.
- b) Elementos de organización tales como paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- c) Elementos de ambientación tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protector de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- d) Elementos de recreación tales como juegos infantiles y otros similares que tengan relación.
- e) Elementos de servicios como, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas informativas de turismo, entre otros.
- f) Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclaje de basura.
- g) Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, cámaras de televisión para el tráfico, hidrantes.

Art. 113.- De la señalización. - La señalización como elemento complementario del espacio público puede contener los siguientes elementos:

- a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.

Art. 114.- Reglamentación del espacio público.- El espacio público urbano podrá ser implementado por cualquier nivel de gobierno, y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a las regulaciones establecidas por el planeamiento vigente y la normativa establecida por el GAD municipal:

- a) Los parques y áreas verdes, así como las vías y los demás espacios abiertos que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.
- b) Las áreas públicas de uso activo o pasivo podrán ser autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que represente los intereses del barrio / comunidad, y se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su uso.

Se prohíbe la interrupción de aceras o espacios públicos con rampas o graderíos para accesos a



edificaciones o a lotes no edificados; sean estos elevados o deprimidos, mismos que de requerirse deberán ser construidos/as desde la línea de fábrica hacia el interior

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS

SECCIÓN I

CONSIDERACIONES GENERALES

Art.115.- Intervención de profesionales. - Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseño especializado, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, de comunicaciones, ambientales u otras, para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, debidamente registrado en el G.A.D Municipal, su actuación será de acuerdo a las dispuesto en la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente

SECCIÓN II

DE LOS PROFESIONALES

Art. 116.- Competencia de Los Profesionales. - Serán competencias de los profesionales calificados, las siguientes:

- a) Los profesionales de Arquitectura realizarán los trabajos de arquitectura y urbanismo que requiera de aprobación de la Municipalidad, de acuerdo a las disposiciones de la ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura.
- b) Los Profesionales de Ingeniería realizarán los trabajos de especialidad de ingeniería, sea: estructural, sanitario, eléctrico, mecánica, comunicación, ambiental y otras, que se requiera aprobación Municipal, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de ejercicio Profesional de Ingeniería.
- c) Supervisión técnica de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil como Director de obras civiles, debidamente registrado de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

De requerirse diseños especializados, la Municipalidad se reserva el derecho de determinarlo sin que esto signifique el incumplimiento de las leyes de ejercicio profesional.

Art. 117.- Responsabilidad en Obra. - Toda construcción debe tener un encargado de obra, quien deberá ser un profesional afín a la rama de la construcción, registrado y calificado en la municipalidad; el propietario y constructor de ser el caso, será el responsable en lo que le concierne, por la inobservancia de las disposiciones de ésta ordenanza y de los perjuicios causados a terceros.

Si por alguna razón se cambia de profesional encargado de la construcción, el propietario presentará una



solicitud a la Dirección de Planificación y deberá llevar las firmas del propietario y credencial del profesional responsable de la obra.

Art. 118.- De los trabajos que requieren aprobación y/o autorización municipal.- El fraccionamiento territorial, la integración parcelaria, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, o reconstrucción de edificaciones existentes, requerirán de aprobación de planos de la Dirección de Planificación. Los cerramientos, derrocamiento, construcción de invernaderos, acceso o entradas a propiedades; requerirán únicamente de una autorización municipal a través de la Dirección de Planificación.

Se deberán cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en el Código de la construcción (NEC, 2019) y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por transferencia de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

SECCIÓN III

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Art. 119.- De Los Planos. - Los planos de construcción, para su aprobación, deberán contener:

- a) La firma del propietario y el profesional calificado, señalando este sus nombres y registro del título validado en la SENESCYT.
- b) Estar debidamente dibujados en láminas según normas INEN y en aplicación de las Normas de Arquitectura y el Código Ecuatoriano de la Construcción (Láminas en formato A1 y A0).

Art. 120.- Custodia de Planos. - La Dirección de Planificación, será la encargada de la recepción, entrega y archivo de los trámites de líneas de fábrica, aprobación de planos, permisos de construcción, subdivisiones y demás trámites de responsabilidad de este Departamento.

Art. 121.- Aprobación y Revisión de Planos.- Es de responsabilidad de la Dirección de Planificación:

- a) La revisión y aprobación de planimetrías, planos de fraccionamientos, proyectos arquitectónicos y estructurales, que cumplan con todos los requisitos señalados en este capítulo y sean presentados para su aprobación; serán negados y devuelto el trámite todos aquellos que no cumplan con lo señalado con esta ordenanza.
- b) Tiempo de validez de los documentos. - Los documentos aprobados y emitidos por la Municipalidad del Cantón, e informes de otras instituciones sobre la construcción de obras de infraestructura y que sean requisitos para el trámite correspondiente, tendrá un tiempo de validez de un año calendario a partir de la fecha de expedición.

SECCIÓN IV



LINEA DE FABRICA O NORMAS PARTICULARES

Art. 122.- Línea de Fábrica o Normas Particulares.- La obtención de línea de fábrica es obligatorio para cualquier trámite, que se refiere a predios urbanos, concernientes a aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos, cerramientos, o legalización de bienes inmuebles; tendrá vigencia máxima de seis meses a partir de la fecha de su expedición.

Art. 123.- Costo. - El costo de la línea de Fábrica será el tres por ciento del RBU (3%RBU).

Art. 124.- Para obtener la línea de fábrica se deberá presentar la siguiente documentación:

- Formulario de línea de fábrica
- Certificado de no adeudar al municipio
- Copia de cédula del propietario/s
- Copia del impuesto predial actualizada
- Pago de la tasa correspondiente a la línea de fábrica

Art. 125.- Procedimiento. - La Dirección de Planificación receptorá el trámite, realizará la inspección del predio conjuntamente con el propietario y despacha el trámite en 10 días laborables.

SECCIÓN V

APROBACIÓN DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 126.- Requisitos para aprobación. – La Dirección de Planificación admitirá a trámite de aprobación los planos de construcción o intervención en edificaciones; y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Formulario de revisión y aprobación de planos para edificaciones.
- b) Línea de fábrica.
- c) Hoja de estadística de la construcción (INEC).
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- e) Certificado de Gravamen
- f) Copia del pago de Impuesto Predial
- g) Copia de escritura y cédula del propietario
- h) Planos arquitectónicos (tres juegos) en los que deberán constar mínimo:
 1. Plantas arquitectónicas, dos fachadas, dos cortes
 2. Implantación, ubicación geo referenciada, cuadro de áreas.
 3. Planos de instalaciones eléctricas y sanitarias con certificación del cuerpo de bomberos.
- i) Para las construcciones de más de cuatro pisos deberán contar con el permiso del cuerpo de bomberos, planos estructurales con memoria técnica.
- j) Certificado de riesgo natural, aprobado por el técnico encargado del GAD Municipal.

De los permisos de construcción



Art. 127.- Definición. - El permiso es el acto administrativo por el cual la municipalidad otorga a una persona natural o jurídica la autorización para ejecutar obras específicas de edificación en zonas urbanas o determinadas como urbanas.

Art. 128.- Obtención del permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción será necesario adjuntar al trámite de aprobación de planos los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de Permiso de Construcción Definitivo
- b) Planos arquitectónicos aprobados (tres juegos), físicos y digitales.
- c) Planos estructurales (tres juegos) físicos y digitales.
- d) Memoria de cálculo estructural, aprobado por la Dirección de Obras Públicas (edificaciones más de tres pisos).
- e) Plano de instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias, aprobado por la Dirección de Obras Públicas (tres juegos)
- f) Comprobante de pago por aprobación de planos
- g) Comprobante de Garantía de Construcción
- h) Si el proyecto sobrepasa los 500 m² de construcción, se adjuntará a lo anterior los siguientes documentos:
 - Informe de factibilidades correspondientes a Servicios Básicos (alcantarillado, agua potable)
 - Informe del Cuerpo de Bomberos
 - Los planos eléctricos y sanitarios serán firmados por un profesional respectivo

Art. 129.- Valor del Permiso de Construcción. - será del 3/1000 del avalúo de la construcción, en función de la tabla de valor del metro cuadrado de construcción, misma que será realizada y actualizada anualmente por la Dirección de Obras Públicas.

Art. 130.- No se requerirá de aprobación de planos para construcciones provisionales, pero si es necesario el proceso de varios trabajos, ampliaciones que no excedan los cuarenta metros cuadrados (40.00m²) o intervenciones arquitectónicas tales como cambios de cubierta, remodelaciones, cambios de fachada, cerramientos para lo cual se solicitará tan solo un permiso de varios trabajos que será concedida por una sola vez y deberán pagar el 5% del valor del RBU.

Art. 131.- Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2.00m y/o cuando ésta se realice junto a los linderos cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales.

Art. 132.- Los proyectos de edificación para equipamiento urbano tramitados por cualquier institución del sector público y sea de beneficio social no pagará la tasa de permiso de construcción.

Art. 133.- La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por transferencia de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 134.- Terminada la construcción el propietario solicitará una inspección a la Dirección de Planificación



para que se compruebe el cumplimiento de la Ordenanza de acuerdo a los planos aprobados, y se emita informe para la devolución de garantía.

Art. 135.- El permiso de construcción será válido por dos (2) años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado, previo único pago del 10% del RBU; estará exento de pago de tasa de aprobación por renovación si hubiese cambiado la normativa del sector y se deberían realizar planos modificatorios.

Art. 136.- Procedimiento.- El procedimiento para obtener el permiso de Construcción contempla las siguientes etapas: 1) aprobación de planos, y 2) permiso de construcción; en las que deberá cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de siete días (7)

De Fraccionamientos

Art. 137.- Todos los planos señalados en los artículos del presente capítulo, se sujetarán a las normas establecidas para el efecto por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y se graficaron en escalas apropiadas que permitan una lectura gráfica clara.

Art. 138.- Tarjeta de identificación en planos. - Todos los planos llevarán su tarjeta de identificación con los siguientes datos:

- a) Nombre y firma del propietario del proyecto
- b) Nombre, firma y número de registro del profesional validado en SENESCYT
- c) Ubicación del Proyecto
- d) Contenido de la lámina
- e) Escala y Fecha
- f) Número de láminas
- g) Espacio para los sellos normativos 15x8cm

Art. 139.- Tiempo de validez de los documentos. - Los documentos aprobados y emitidos por la Municipalidad del Cantón, e informes de otras instituciones sobre la construcción de obras de infraestructura y que sean requisitos para el trámite correspondiente, tendrá un tiempo de validez de un año calendario a partir de la fecha de expedición.

SECCIÓN VI

LEGALIZACIÓN Y APLICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Art. 140.- Aplicación. - Serán sujetas de legalización, las construcciones existentes que se hayan realizado en el lapso de vigencia hasta la fecha de aprobación de la presente ordenanza, y será requisito indispensable para futuras habilitaciones del suelo o transferencias de dominio.

Art. 141.- Las edificaciones de hormigón armado existentes en las áreas urbanas que se hayan construido antes de la vigencia de la presente ordenanza y que no cuenten con autorización o permisos municipales, deberán obtener únicamente un Certificado de legalización cancelando la tasa del 25% RBU, y estarán



exentos de la multa respectiva.

Art. 142.- Las edificaciones existentes que se hayan construido en el lapso de vigencia hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, y que no cuenten con planos aprobados y permisos municipales, deberán cumplir con el trámite de legalización de construcción, en un plazo de dos años, caso contrario será legalizado por el municipio y el costo será trasladado al propietario más los recargos e intereses de ley.

Las construcciones que no hayan respetado la normativa del sector se podrán legalizar siempre y cuando los predios no se encuentren en proceso de litigio.

Art. 143.- Responsabilidad de los dueños de los predios. - Los dueños de los predios no eximen de responsabilidad legal para la aprobación estructural y arquitectónica de las construcciones existentes:

Art. 144.- Para la legalización de una construcción se requerirá para su trámite los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de legalización de construcción, dirigida al Director de Planificación
- b) Línea de fábrica
- c) Hoja de estadística de la construcción (INEC)
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- e) Copia de escritura y cédula del propietario
- f) Planos arquitectónicos esquemáticos de la construcción existente (dos juegos) en los que deberán constar mínimo: plantas arquitectónicas, implantación, ubicación, un corte, fachada frontal, cuadro de áreas y datos del proyecto.

Art. 145.- Aprobado el trámite, se deberá realizar el pago por legalización correspondiente a:

- a) Tasa de legalización el equivalente a 25% RBU; y b.- la multa del 1/1000 del costo de la construcción.

Ampliación de construcciones

Art. 146.- Toda edificación existente que requiera Ampliación se sujetará al mismo procedimiento de Aprobación y obtención de Permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso, planos aprobados de lo ya construido o certificación de legalización.

Art. 147.- Para realizar una ampliación vertical de una construcción y que no se cuente con permisos aprobados por la municipalidad, el propietario deberá realizar primero la Legalización de la construcción existente y posteriormente solicitará la ampliación a la que se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ing. Civil que faculte la ampliación vertical.

Art. 148.- Se aprobará construir un piso más en todas las construcciones que posean planos aprobados y permisos de construcción emitidos por la municipalidad, siempre y cuando se respete la normativa del sector; dicha autorización de ampliación se emitirá por una sola vez, y no requerirá de informe estructural sino únicamente una certificación de un Ing. Civil.

Art. 149.- Se permitirá la ampliación de uno o más pisos, cuando el propietario justifique mediante un informe estructural firmado por un profesional Ing. Civil, que dicha edificación soportará el incremento de pisos solicitados; se respetará la altura de edificación del sector.

SECCIÓN VII



APROBACIÓN Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL URBANO Y RURAL

Art. 150.- Alcance. - Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan 2 o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Art. 151.- Requisitos. - Para la aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, los siguientes documentos:

- a. Solicitud firmada por el propietario/s, o su procurador legal común.
- b. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.
- c. Permiso de Construcción o legalización, aprobado.
- d. Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, con cuadro de áreas y de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto.
- e. Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
- f. Certificado de gravámenes, otorgado por el Registro de la Propiedad
- g. Certificado de no adeudar a la municipalidad
- h. Pago por aprobación de Declaratoria, 2x1000 del avalúo de la construcción

Art. 152.- El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse, expresada en metros y con su porcentaje correspondiente (alícuota). Las áreas de uso común deberán constar de manera detallada la superficie y el uso / función, no se asignará alícuotas.

Art. 153.- Para declarar en propiedad horizontal un inmueble que haya sido construido sin planos aprobados y sin permiso de construcción, la Dirección de Planificación solicitará previamente la Legalización de la construcción / edificación, y emitirá un informe sobre la factibilidad para la declaratoria.

Art. 154.- Procedimiento.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- Si la declaratoria de propiedad horizontal obtiene informe técnico favorable, se remitirá todo el expediente al Departamento Jurídico para su informe respectivo.
- Con los informes favorables respectivos se enviará a Alcaldía para la respectiva Resolución Administrativa de Declaratoria de Propiedad Horizontal.
- Si la Declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

SECCIÓN VIII

DE LOS PERMISOS

Art. 155.- Permiso de Uso de Suelo. - Previo al funcionamiento de una nueva actividad / establecimiento o al cambio de uso, dentro del Cantón la Dirección de Planificación, otorgará el permiso de uso de suelo.

Art. 156.- Requisitos. - Para la obtención del Permiso de uso de suelo, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación
- b) Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas, etc.



- c) Certificado de no adeudar al municipio
- d) Copias de cédula identidad y certificado de votación
- e) Pago del 5% del RBU, se exceptúa para eventos sociales comunitarios
- f) Certificado de gravamen

Art. 157.- Permiso de Varios Trabajos. - En la zona urbana y urbanizable, para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 40.00 m²
- Construcción de muros o cerramientos
- Construcción de accesos o entradas hasta 30m de largo
- Mediaguas, cubiertas provisionales
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 40.00 metros cuadrados, y aquellos que sobrepasen el área establecida se someterán a trámite normal de aprobación de planos y obtención del permiso de construcción.

Art. 158.- Requisitos.- Para la emisión del permiso de varios trabajos, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la descripción textual de los trabajos a realizarse;
- b) Certificado de No adeudar a la municipalidad
- c) Línea de Fábrica, en caso de ser cerramiento
- d) Copia de cédulas y certificado de votación.
- e) Escrituras

La Dirección de Planificación emitirá el Permiso de trabajos varios en un plazo de cuatro (4) días, previo el pago de la tasa del 5% de un RBU.

Art. 159.- Permiso para ocupación de acera y calzada.- En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, previo el pago del 5% de un RBU por cada mes a utilizarse.

Art. 160.- Del control de la habitabilidad.- Mientras dure la construcción, el gobierno autónomo descentralizado municipal de Pallatanga deberán 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 cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Art. 161.- Se considerará habitable a una construcción cuando esta haya terminado internamente al menos



su etapa de obra gris, y exteriormente terminada su Fachada principal incluyendo la instalación de ventanas y puertas.

Art. 162.- Requisitos.- Para la emisión del permiso de habitabilidad, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud firmada por el propietario
- b) Copia del Permiso de Construcción
- c) Copia de cédula de ciudadanía
- d) Certificado de no adeudar

Art. 163.- Certificación de Riesgo Natural.- Es un certificado que será emitido por la Unidad de Gestión de Riesgo del GAD municipal y será documento habilitante para todo permiso de construcción en zona urbanizable y no urbanizable (rural).

Art. 164.- Requisitos. - Se presentará en la Unidad de Gestión de Riesgos la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud detallada, dirigida al Jefe de la Unidad de Riesgos
- b) Planimetría georeferenciada del predio
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad
- d) Copia del Pago predial

CAPÍTULO VI

GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Art. 165.- De la Gestión Territorial.- La gestión territorial es la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal para generar políticas públicas que permitan el alcance de los objetivos del ordenamiento territorial a través de la implementación y ejecución de proyectos, la generación de normativas, su aplicación y el correspondiente control.

Art. 166.- Objetivo del control territorial.- El control del territorio tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo, estén de acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el presente instrumento, así como restablecer de ser el caso la ordenación infringida.

Art. 167.- Control Territorial con fines ambientales.- La Unidad de Desarrollo Agrícola – Ganadero, Unidad de Ambiente, y Unidad de Gestión de Riesgos, serán las encargadas del control de uso y ocupación del suelo en temas ambientales, emitirán informes y harán conocer al Analista de Control Urbano y Rural en caso de existir infracciones, para su juzgamiento en función de lo que expresa esta Ordenanza y demás normas legales vigentes.

Art. 168.- Control Territorial con fines urbanísticos.- La Dirección de Planificación y las Jefaturas correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, están facultadas para emitir informes



y hacer conocer al Analista de Control Urbano y Rural en caso de existir infracciones, para que éste actúe en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes; en consecuencia, el jefe de orden y control, y; el Comisario Municipal serán los únicos encargados de sancionar las infracciones dentro de toda la circunscripción territorial del cantón.

El control del uso y ocupación del suelo tendrá los siguientes propósitos:

- Realizar controles permanentes a las obras de habilitación del suelo y edificación con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
- Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación cuenten con los permisos correspondientes emitidos por la municipalidad.

Art. 169.- Los controles se realizarán de manera obligatoria por la municipalidad y estarán a cargo de la Dirección de Planificación, por lo que los propietarios de la obra o el profesional encargado notificará el inicio de la obra a fin de que la municipalidad pueda planificar las respectivas inspecciones.

La municipalidad realizará al menos tres controles en los siguientes momentos:

- Control 1.- inicio de la etapa de excavación para cimentación.
- Control 2.- Previo a la fundición de la primera losa.
- Control 3.- Al finalizar la construcción y previo a la devolución de garantías.

Art. 170.- Presentación de documentación en inspección. - el propietario o constructor de la obra, está obligado a mantener y presentar en el sitio de construcción los permisos correspondientes y planos aprobados de la edificación; el funcionario del G.A.D municipal de Pallatanga que realice la inspección entregará copia de formulario de inspección al propietario.

Art. 171.- Sanciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través del jefe de orden y control, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

Art. 172.- Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de Infracciones y sanciones Territoriales, contempladas en esta ordenanza.

CAPÍTULO VII

DE LAS GARANTÍAS



Art. 173.- La prestación del servicio de aprobación de planos e inspección de construcciones de acuerdo a lo establecido en el COOTAD, está sujeta a fijación de tasas; por lo cual la municipalidad para emitir el permiso de construcción solicitará al interesado un depósito de garantía proporcional al costo de la obra y hasta el momento en que se termine ésta; para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecute de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren aprobación de planos.

Art. 174.- Monto de pago por garantía de construcción.- será calculado y determinado por la Dirección de Planificación, y será establecida en función del 1,5 % del valor total de la obra debiendo ser cancelada de acuerdo a las disposiciones legales existentes, en la Tesorería municipal y la vigencia será de dos años desde la emisión del permiso de construcción.

Art. 175.- Devolución de garantía de construcción. - Para la devolución de esta garantía el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de devolución de garantía a la máxima autoridad
- b) Informe de cumplimiento de la construcción emitida por la dirección de planificación.
- c) Copia del Permiso de Construcción
- d) Certificado de no adeudar al municipio
- e) Fondo de garantía
- f) Cédula de identidad.
- g) Copia de Oficio de notificación de inicio de Obra

Art. 176.- Causas para no devolución de la garantía de construcción.- Será causa suficiente para la no devolución de la garantía reembolsable el incumplimiento de alguna/s de las siguientes:

- a) No respetar los retiros.
- b) Aumento en las áreas de construcción aprobada.
- c) Cuando se haya construido grada/s o rampas sobre el área pública como vías o acera para salvar el desnivel de ingreso hacia el predio o edificación, y que constituyan obstáculos.
- d) El no notificar a la Dirección de Planificación la ejecución de cada etapa.

Art. 177.- A la terminación de cualquier edificación sea esta construcción nueva, ampliación, reconstrucción, o remodelación que haya estado sujeta a la aprobación de planos y permisos de construcción, el propietario o constructor está obligado a obtener por parte de la Municipalidad el Permiso de Habitabilidad, el mismo que será concedido una vez que se haya verificado el cumplimiento de la presente Ordenanza a través de los planos debidamente aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Art. 178.- Por obras en proyectos habitacionales declarados en propiedad horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y demás servicios de infraestructura para edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad



horizontal por parte del Concejo Cantonal.

CAPÍTULO VIII.-

INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN I

DE LAS INFRACCIONES

Art. 179.- Responsables.- Serán directamente responsables quienes hayan infringido la presente normativa y figuren legalmente como propietario o constructor, e indirectamente las personas que no hayan impedido que se evite su ejecución o cooperen con la ejecución de la infracción.

Los funcionarios municipales que concedan autorizaciones que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza o al PDOT, serán también responsables y sancionados según lo dispuesto en el presente capítulo, sin perjuicio de responder por los daños y perjuicios que causaren y de las acciones civiles, o administrativas que puedan imponerse de acuerdo a la ley.

SECCIÓN II

DE LAS SANCIONES

Art. 180.- La Unidad de Orden y Control será la encargada de controlar y verificar que el uso y ocupación del suelo, la ejecución de trabajos y actividades relacionados con la construcción, posean los permisos respectivos y en general velar por el cumplimiento de la presente ordenanza en cuanto a la sanción y juzgamiento de las infracciones.

Art. 181.- Penas aplicables.- Son aplicables a los infractores de las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Multa pecuniaria
- b) Revocatoria de aprobación de planos
- c) c) Revocatoria del permiso de construcción
- d) Ejecución de la garantía

Art. 182.- Los particulares, sean propietarios, promotores inmobiliarios, constructores, y en general cualquier persona natural o jurídica, responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionados con las penas siguientes:

De las Sanciones en la edificabilidad

Art. 183.- Las personas que construyan, amplíen o intervengan sin contar con los respectivos permisos de construcción pero que respeten las normas de zonificación, multa del uno (1 %) del valor de obras de construcción, misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las



obras, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 184.- Por construir, ampliar o intervenir sin que se cuenten con los respectivos permisos de construcción y que no se respeten las normas de zonificación, multa del 2 % del valor de la obra de construcción, misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 185.- Las personas que construyan contando con los respectivos permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m² de construcción, debiendo la Dirección de Planificación exigir que en un término no mayor de 20 días, se aprueben los planos modificatorios, siempre y cuando respeten las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del sector, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor, de ser el caso.

- a) Por construir, ampliar, reparar o demoler construcciones sin tomar las medidas de seguridad de tal manera que pongan en peligro la estabilidad, tanto de la propia edificación como de las contiguas o se ponga en peligro la vida y la integridad físicas de las personas, sin perjuicio de las acciones que interpongan terceros perjudicados; y previo un informe técnico que compruebe lo señalado, se sancionará y aplicará la multa de 2 RBU.
- b) Por construir con documentos de autorización caducados, sean estos los planos aprobados y/o el permiso de construcción caducado, se multará con 25% de la RBU y la suspensión de la obra, hasta la actualización de la documentación.
- c) Por invadir u ocupar la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos, cerramientos temporales sin autorización o permiso municipal, multa del 15% RBU hasta que se obtenga los permisos respectivos.

Art. 186.-. Comprobadas las infracciones señaladas en los artículos anteriores la Dirección de Planificación notificará a la Comisaria Municipal, el mismo que procederá a notificar al propietario de la obra en el lugar de ejecución y se ordenará la suspensión de las mismas; después de las 24 horas de practicada la notificación el encargado de la Dirección de Planificación, comprobará que se haya cumplido con la suspensión

Art. 187.- En el caso de que se continúe con la ejecución de las obras, cuya suspensión se notificó, se sancionará con el doble de la multa impuesta; de reincidir en la infracción el Director de Planificación procederá a la incautación de herramientas, equipos, maquinarias existentes en el lugar.

Art. 188.- Los bienes incautados podrán ser devueltos a sus propietarios una vez canceladas las multas impuestas y de ser el caso haber obtenido los permisos respectivos para poder reiniciar las obras. De no ser retirados en el lapso de seis meses, estos bienes, pasarán a poder de la municipalidad; los bienes incautados serán debidamente inventariados en un documento suscrito con la autoridad y su propietario, de no estar presente este, suscribirá dos testigos presenciales.



Art. 189.- Comprobada la existencia de la infracción se ordenará la suspensión, derrocamiento o demolición de las obras que contravengan las Ordenanzas. La disposición que dicte el Director de Planificación, establecerá un plazo de 72 horas para proceder.

Art. 190.- La demolición o derrocamiento de las obras o partes de ellas que contravengan las normas de zonificación se realizará únicamente cuando no se respete el retiro frontal y/o altura de edificación, las demás infracciones estarán sujetas a multas; el proceso legal estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Art. 191.- Si el propietario no procediera por cuenta propia a cumplir con las disposiciones emanadas por la Dirección de Planificación, se solicitará al Departamento de Obras Públicas Municipales, disponga la movilización de la cuadrilla que cumpla con el derrocamiento o demolición de las obras o parte de ella que esté en contravención; y se impondrá una multa de 2 RBU.

Art. 192.- Las multas y los gastos de demolición incurridos por la municipalidad, previo informe del Departamento de Obras Públicas, serán cobrados mediante coactiva, para lo cual se emitirá los títulos de crédito correspondientes y se seguirá el procedimiento de Ley.

De las Sanciones en Usos

Art. 193.- Por destinar un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo la presente normativa, serán sancionados con multa equivalente a tres (3%) RBU vigente, y el Director de Planificación ordenará la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad.

Art. 194.- Comprobada la ejecución de una actividad no permitida en el uso del suelo, que esté fuera del señalado con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o en esta Ordenanza se impondrá la multa prevista y se concederá un plazo de 30 días en los cuales a más de la suspensión deberá cambiar dicho uso; si el Director de Planificación no actuare diligentemente y de acuerdo a esta norma será sometido a sumario administrativo.

Art. 195.- De no cumplirse con la orden de suspensión y vencido el plazo concedido, el Director de Planificación en coordinación con la unidad sancionadora impondrá a los infractores una nueva multa, por el duplo de la primera; dispondrá nuevamente el cierre de los locales de actividades de uso prohibido y confiscará los bienes destinados a tal actividad.

Art. 196.- Las personas que contravengan las disposiciones y normas para la instalación y funcionamiento de las estaciones de expendio de combustibles, así como disposiciones de este código, tendrán la multa mensual de 5 RBU, hasta el día que desocupen los locales o reparen la causa que motivó la sanción, sin perjuicio de que el GAD Municipal lo haga desalojar con la fuerza pública.

Art. 197.- Falta de permiso para varios trabajos.- Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios, o no hubieren cumplido con la autorización, serán sancionados con multa equivalente al 20% de la



RBU, y en el caso de atentar contra la normativa del sector, el Director de Planificación ordenará el derrocamiento de la construcción.

Art. 198.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que no cuente con permisos y cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa de dos (2) R.B.U vigente y estará obligado a restituir, reconstruir o reparar el daño en un plazo máximo de siete días, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el GAD Municipal, los realizará y se cobrará por vía coactiva su valor correspondiente, con un recargo del veinticinco por ciento (25%)

Art. 199.- Obstaculización a inspecciones municipales.- Quienes impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a un (0,5) RBU.

Art. 200.- Cualquier persona particular afectada por las actividades prohibidas, tipificadas en la presente Ordenanza podrá denunciar a la Dirección de Planificación, quien deberá hacer la inspección respectiva con el Departamento correspondiente a fin de determinar la falta denunciada y del ser el caso su juzgamiento.

Art. 201.- La Dirección de Planificación motivará sus resoluciones y llevará un registro fotográfico y/o video de manera minuciosa de su actuación sobre los casos detallados en los literales anteriores, solicitará informes técnicos que determinen la gravedad y alcance de la infracción y valor de la multa a los Departamentos técnicos respectivos para fundamentar y proceder con la sanción.

Art. 202.- De manera general, de no cancelarse las multas impuestas dentro de los plazos fijados, la Dirección de Planificación solicitará a la Dirección Financiera la expedición de títulos de crédito por los valores adeudados, en base de los que seguirá la coactiva correspondiente, de acuerdo a las leyes vigentes.

TÍTULO V

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS.

Art. 203.- Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios. Los planes urbanísticos complementarios – PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales;
- b) Planes parciales
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa



nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Art. 204.- Planes maestros sectoriales.- Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

Art. 205.- Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.- Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Art. 206.- Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

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



Art. 207.- Contenidos Mínimos de los Planes Parciales. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b) Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería así como, del Ministerio del Ambiente;
- c) Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
- d) La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
- e) Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
- f) La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
- g) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- h) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- i) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- j) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- k) Mecanismos de gestión del suelo;
- l) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
- m) Conclusiones y Anexos.

Art. 208.- Desarrollo de los Planes Parciales: Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a) Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contempla un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
 - La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
 - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - Estructura Predial
 - Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
- b) Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan



parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
 - Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- c) Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:
- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
 - Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
 - Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
 - Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
 - Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).
- d) Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.
- e) Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Art. 209.- Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social. Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos



planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Art. 210.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - El Gobierno Autónomo Descentralizado 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, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

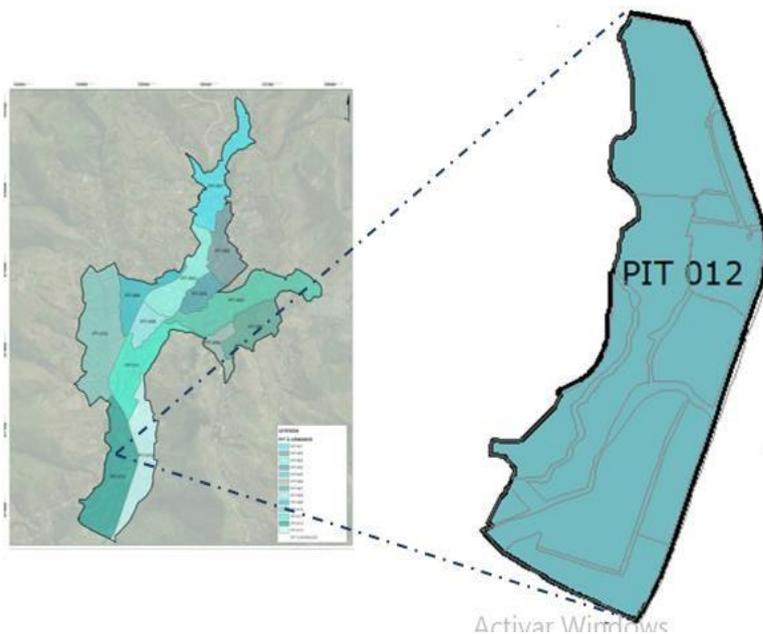
Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa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

Art. 211.- Aprobación de los Planes Complementarios.- Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

Art. 212.- Delimitación de los Planes Parciales.-

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 12 (PLAN PARCIAL LOS LLANOS)

SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z1
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 012
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL	





NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
			TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
01	03	02	AISLADO		79,89	5	3	5	1	4	3	12	50	150
01	03	03	AISLADO		2,38	5	3	5	1	4	3	12	50	150
01	03	04	AISLADO		1,79	5	5	5	1	4	3	12	50	150
01	03	05	AISLADO		13,92	5	5	5	1	4	3	12	50	150
01	03	07	AISLADO		29,71	5	5	5	1	4	3	12	50	150
01	03	10	AISLADO		29,00	5	5	5	1	4	3	12	50	150
01	03	11	AISLADO		350,89	5	5	5	1	4	3	12	50	150
01	03	12	AISLADO		3,58	5	5	5	1	4	3	12	50	150
01	03	13	AISLADO		5,85	5	5	5	1	4	3	12	50	150
01	03	14	AISLADO		2,84	5	5	5	1	4	3	12	50	150

NORMATIVA DE USO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
01	03	02	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	03	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	04	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	05	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	07	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	10	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	11	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	12	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	13	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
01	03	14	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
01	03	02	200	20	4	5	3	3	5	0	3 a 1	6	
01	03	03	200	20	4	5	3	3	5	25	3 a 1	6	
01	03	04	1000	20	4	5	5	5	5	0	3 a 1	6	
01	03	05	1000	20	4	5	5	5	5	0	3 a 1	6	
01	03	07	1000	20	4	5	5	5	5	0	3 a 1	6	
01	03	10	1000	20	4	5	5	5	5	0	3 a 1	6	
01	03	11	1000	20	4	5	5	5	5	0	3 a 1	6	
01	03	12	1000	20	4	5	5	5	5	0	3 a 1	6	
01	03	13	1000	20	4	5	5	5	5	0	3 a 1	6	
01	03	14	1000	20	4	5	5	5	5	0	3 a 1	6	

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 13 (PLAN PARCIAL LOS LLANOS)

SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	Z2
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 013
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
			TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
02	06	01	AISLADO		32.45	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	06	02	AISLADO		11270.83	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	06	04	AISLADO		304.74	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	06	05	AISLADO		652.99	5	5	5	1	4	3	12	50	150
02	06	06	AISLADO		506.06	5	5	5	1	4	3	12	50	150

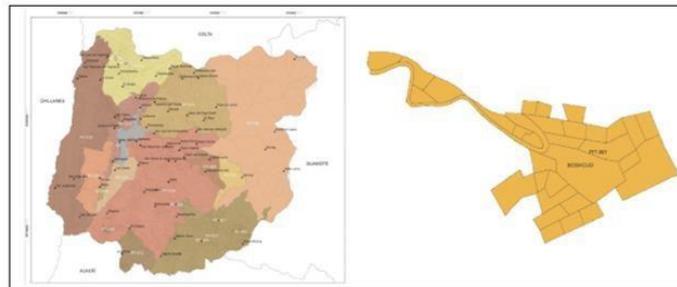
NORMATIVA DE USO DE SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
				EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
02	06	01	RESIDENCIAL V11	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	06	02	RESIDENCIAL V12	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	06	04	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	06	05	RESIDENCIAL V11	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
02	06	06	RESIDENCIAL V12	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	AGRICULTURA INDUSTRIAL COMERCIO S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE S. FUNERARIOS	DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO														
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR mín	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)	
						FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
02	06	01	500	15	4	5	5	5	5	13	3 ± 1	6		
02	06	02	1000	15	4	5	5	5	5	0	3 ± 1	6		
02	06	04	1000	15	4	5	5	5	5	0	3 ± 1	6		
02	06	05	1000	15	4	5	5	5	5	0	3 ± 1	6		
02	06	06	1000	15	4	5	5	5	5	0	3 ± 1	6		

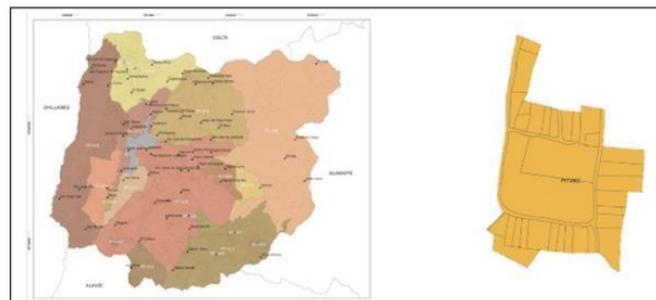
Art. 213.- Cargas y beneficios de fomentos de proyectos en el Plan Parcial Los Llanos.- Cuando los propietarios inviertan para un proyecto para el beneficio de los intereses privados, se debe dar las facilidades para los propietarios de parte del GAD Municipal, siempre y cuando generen ciertas obras para reducir el impacto urbanístico no planificado en el plan

PLAN PARCIAL DE LAS COMUNIDADES

SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	RURAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 001
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL DE COMUNIDADES	

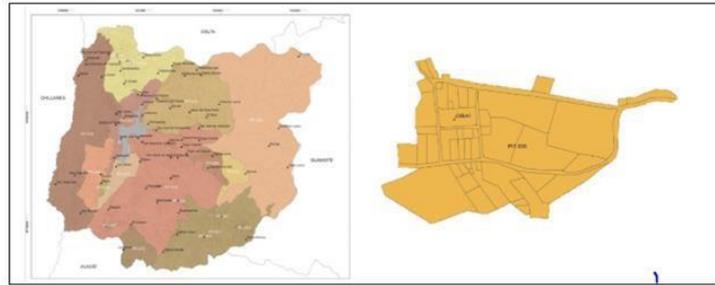


SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	RURAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 002
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL DE COMUNIDADES	

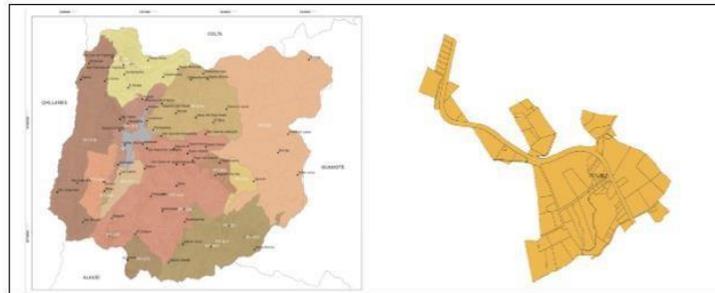




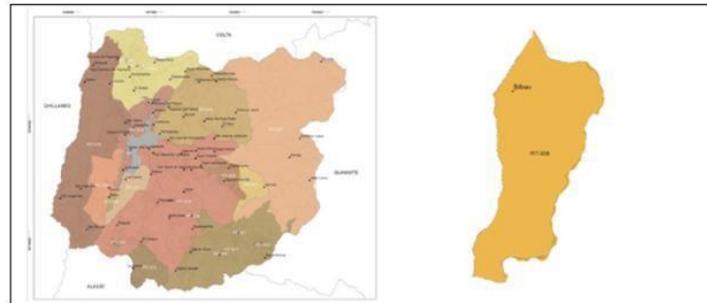
SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	RURAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 006
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL DE COMUNIDADES	



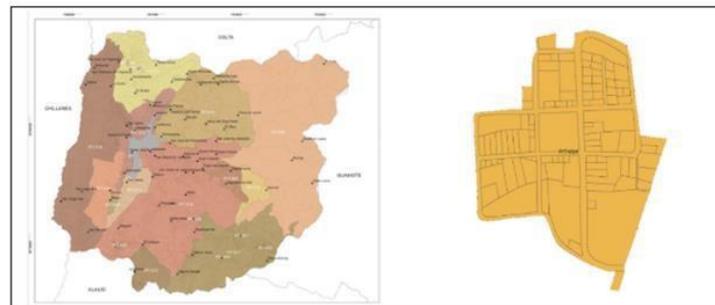
SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	RURAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 007
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL DE COMUNIDADES	



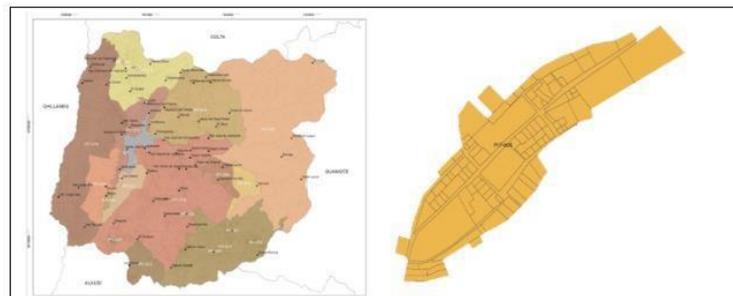
SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	RURAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 008
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL DE COMUNIDADES	



SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	RURAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 004
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL DE COMUNIDADES	



SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	
ZONA	RURAL
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 005
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PLAN PARCIAL DE COMUNIDADES	





NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
ZONA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
RURAL	AISLADO			0	0	3	1		3		40	120

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
ZONA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
RURAL	AGRICULTURA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	VIVIENDA COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
ZONA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR min	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES (m)
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
RURAL	200	15	3	0	0	0	3			3 a 1	6

Art. 214.- Predios anexos al polígono.- Los predios que se encuentran anexos al Polígonos de Intervención Comunitario, aplican al plan parcial de intervención comunitario cuando cumpla con las condiciones urbanísticas para poder subdividir con la tabla de la presente ordenanza.

Art. 215.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia de doce años y excepcionalmente en los siguientes casos:

- Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- Por solicitud del órgano legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

CAPÍTULO II

OTROS INSTRUMENTOS, DISPOSICIONES GENERALES DE NORMAS PARTICULARES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.



SECCIÓN IV

PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 216.- Alcance. - Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección. Todos los planos llevarán su tarjeta de identificación con los siguientes datos:

- a) Nombre y firma del propietario del proyecto
- b) Nombre, firma y número de registro del profesional validado en SENESCYT
- c) Ubicación del proyecto
- d) Contenido de la lámina
- e) Escala y Fecha
- f) Número de láminas
- g) Espacio para los sellos normativos 15x8cm

Art. 217.- Normas a Consultar.-

INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.

INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.

INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo. Código de Práctica

INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art. 218.-Dimensiones De Láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

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

Fuente: Norma INEN 568

Art. 219.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación.- Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción 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 deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, 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:

- Clave catastral y número de predio
- Nombre del proyecto
- Nombre, número de cédula y firma del propietario
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.

- Título de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha
- Número de lámina
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de

láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas,

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas, de ser necesario

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación, de ser necesario

EE: estudios especiales

Art. 220.- Contenido Mínimo de los Proyectos

a) Arquitectónicos

Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán: Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.

Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros.

Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.

Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas.

Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las 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.



Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa y el Código Municipal, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

Planos estructurales: En los casos que especifica la presente Normativa y el Código Municipal, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido en sujeción al Régimen del Suelo del Código Municipal, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

b) Proyectos de Conservación, modificación y ampliación.

En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto



las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

Art. 221.- Escalas. - La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarían las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	Escala	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1: 2000	(0,5 mm = 1 m)
	1: 1000	(1 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200	(5 mm = 1 m)
	1: 100	(10 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50	(20 mm = 1 m)
	1: 20	(50 mm = 1 m) (100 mm = 1 m)
	1: 10	
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Fuente: Norma INEN 568

CAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS.

SECCIÓN II.-

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

Art. 222.- Supresión De Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.- Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 18 de la Ley de Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 996 del 10 Agosto de 1992 y a los artículos 84, 85, 86 y 87 del Reglamento constante en el Registro Oficial No. 374 del 4 de febrero de 1994.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente. Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

Norma NTE INEN – 2 239: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico señalización.

Norma NTE INEN – 2 240: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. Características Generales.



Norma NTE INEN – 2 241: 2000 – Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.

Norma NTE INEN – 2 242: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.

Norma NTE INEN – 2 243:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de circulación peatonal. Norma NTE INEN – 2 244: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Agarraderas, bordillos y pasamanos.

Norma NTE INEN – 2 245: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas. Norma NTE INEN – 2 246: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.

Norma NTE INEN – 2 247: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Corredores y Pasillos, características generales.

Norma NTE INEN – 2 248: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento. Norma NTE INEN – 2 249: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificio. Escaleras.

Norma NTE INEN – 2 291: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.

Norma NTE INEN – 2 292: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.

Norma NTE INEN – 2 293: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.

Norma NTE INEN – 2 299: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.

Norma NTE INEN – 2 300: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.

Norma NTE INEN – 2 301: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.

Norma NTE INEN – 2 309: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.

Norma NTE INEN – 2 312: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.



Norma NTE INEN – 2 313: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.

Norma NTE INEN – 2 314: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.

Norma NTE INEN – 2 315: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

SECCIÓN III

DISEÑO VIAL

Art. 223.- Vías Peatonales (referencia NTE INEN 2 243: 2000).- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

a) Dimensiones

Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m. Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,050 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)

Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2,050 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral. El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidos visuales.

El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0.10 m. y 0.80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado 1.00 m. antes y después del objeto.



La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máximo del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245. La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

b) Características generales

Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada. Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche 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.

Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm.

En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE 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.

Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1.00 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Art. 224.- Cruces Peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000) Dimensiones .- Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m. en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de 4.00 m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

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.



Características Funcionales Específicas. - 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.

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.

En los cruces peatonales donde se justifique la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.

Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2 243 y 2 245.

Estas características funcionales se complementan con lo señalado en el Artículo 21 de estas normas.

Art. 225.- 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 2 245.

Art. 226.- Ciclovías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas, tendrán un ancho mínimo de 1,80m.

a) Características Funcionales

En los puntos en que se interrumpa la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.

La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovía.

Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

El carril de la ciclovía se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color o a



través del uso de "topellantas" longitudinales.

En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m.
Gálibo vertical mínimo	2,50 m.
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en tramos > 300 m	5%
Pendiente en rampas (pasos elev.)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h = 5 m.; 25 km/h = 10 m.; 30 km/h = 20 m.; 40 km/h =
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2,40 m.
Ancho de carriles (un sentido)	1,80 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación con vehículos	Mínimo 0,50 m.; recomendable 0,80 m.
Aceras	Mínimo 1,20 m.

Art. 227.- Escalinatas. - Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m.

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

Art. 228.- Especificaciones Mínimas Para El Diseño De Vías. - Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en los Cuadros de la presente ordenanza.

Acera: Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.20 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones. Con relación al costado interno de la acera, se considerará 0,45 m. el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m. adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m. más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso



de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m. adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

El ancho mínimo de las aceras deberá estar en relación a la clasificación vial constantes en el Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón.

Ancho de carril: El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3.65 m., su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía.

Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, 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, éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.

Carril de estacionamiento transversal o en batería: Los estacionamientos transversales, sean a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

Ancho de calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m. y para dos sentidos de circulación, mínimo 6 m. sin considerar carril de estacionamiento.

Parterre: Se recomienda un ancho mínimo de 3.00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, refiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 m.

Radios de acera/ calzadas en intersecciones: Se consideran los siguientes radios mínimos: 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.

En áreas históricas (en las cuales no sean aplicables las normas) se normalizará la calzada entre 5.60 y 7.00 m. como mínimo, y las aceras serán de ancho variable.

Se mantendrá la morfología de la traza urbana y la implantación de la edificación y solo podrá ser variado por un plan urbano de detalle, debidamente aprobado.



Radios de giro: El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

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:

TIPO DE VEHÍCULO MÁS ALEJADOS	DISTANCIA ENTRE EJES	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.
Trailer con remolque	12.20 m.	12.20 m.
Trailer con remolque	15.25 m.	13.72 m.

Nota: Estos datos son referenciales para condiciones mínimas, por lo que, para el diseño en condiciones de operación reales, deberá referirse a normativas específicas.

Vegetación y obstáculos laterales: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta

Normativa determine y a lo dispuesto por la Unidad de Planificación.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; y de 1,80 m. en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1,50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación

Art. 229.- Ocupación De Aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, éstas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Art. 230.- Pavimentos.- Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes" 001-2000

Art. 231.- Curvas de Retorno.- Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas



velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente: $r = c+a$ donde: c = significa ancho de la calzada vehicular a = ancho de una acera r = radio de curva del bordillo

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1.25 veces el radio de la curva de retorno.

Art. 232. Área De Protección Especial. - Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Servicios	Tipo	Área de Protección
Oleoductos	Especial	Mayor a 50m
Poliductos	Especial	Desde el eje 15 m.
Sistema de reversión Poliducto Quito –	Especial	Desde el eje 4.00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Especial	Desde el eje 15 m.
Línea de alta tensión (de 32 a 46 kv)	Especial	Desde el eje 7.50 m.
Línea de alta tensión binacional	Especial	Desde el eje 15 m.
Acueducto	Especial	Desde el eje 10 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas	Especial	Desde el eje 10 m.
Canal de riego	Especial	Desde el borde 1.5 m.
OCP	Especial	Desde el eje 15 m.

*

Retiro de construcción 100 m. desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

SECCIÓN IV.-

LOTEAMIENTO.

Art. 233.- Loteamiento.- Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimo establecidos en la zonificación respectiva.

SECCIÓN V

EQUIPAMIENTO COMUNAL

Art. 234.- Equipamiento de Servicios Sociales y Servicios Públicos



CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MINIMO m ² .	POBLACION BASE habitantes
Educación	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escuelas.	400	0.80	800	1.000
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas.	1.000	0.50	2.500	5.000
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	2.000	1.00	10.000	10.000
		Ciudad o Metropolitano	EEM	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.	---	1.00	50.000	50.000
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales	400	0.15	300	2.000
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0.10	500	5.000
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales,	2.000	0.20	2.000	10.000

		Ciudad o Metropolitano	ECM	centros de documentación. Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.	---	0.25	5.000	20.000
Salud	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0.20	800	5.000
		Zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0.125	2.500	20.000
CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MINIMO m ² .	POBLACION BASE habitantes
		Ciudad o Metropolitano	ESM	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.	---	0.20	10.000	50.000
Bienestar social Recreativo y deportes	EB	Barrial	EBB	Guarderías infantiles y casas cuna.	400	0.30	300	1.000
		Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0.08	400	5.000
		Zonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.	2.000	0.10	2.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EBM	Orfanatos, asilos de ancianos.	---	0.10	5.000	50.000
	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.	400	0.30	300	1.000
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1.00	5.000	5.000
		Zonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.	3.000	0.50	10.000	20.000



		Ciudad o metropolitano	EDM	Parques de ciudad y metropolitano, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.	---	1.00	50.000	50.000
Religioso	ER	Barrial	ERB	Capillas.	---	---	800	2.000
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias.	2.000	---	5.000	5.000
		Ciudad o Metropolitano	ERM	Catedral, conventos y monasterios.	---	---	10.000	50.000

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de policía	400	0.10	100	1.000
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía	---	0.50	10.000	20.000
		Ciudad o metropolitano	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.	---	---	---	50.000
Administración pública	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.	---	0.03	300	10.000
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	---	0.50	10.000	20.000
CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MINIMO m2.	POBLACIÓN BASE
		Ciudad o Metropolitano	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.	---	0.40		50.000



(INICIOS)

Servicios funerarios E	EF	Sectorial	EFS	Funerarias.	2.000	0.06	600	10.000
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos de Quito.	3.000	1.00	20.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EFM	Cementerios, parques cementerios, crematorios.	---	1.00	50.000	50.000
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses.	---	0.10	100	1.000
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.	3.000	0.03	300	10.000
		Zonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	3.000	0.50	10.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares	---	1.00	50.000	50.000
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería.	500	0.20	200	1.000
		Sectorial	EIS	s de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.	---	*	---	5.000
		Zonal	EIZ	tabilizadoras y subestaciones eléctricas.	---	*	---	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.	---	*	---	50.000
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.	---	*	---	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras,	---	*	--	50.000

Estos cuadros son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

SECCIÓN VI.

REDES DE INFRAESTRUCTURA.



Art. 235.- GENERALIDADES

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.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Art. 236.- 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 respectivas Empresas. Los proyectos deberán cumplir con los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

Art. 237.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.-

a) Dotación: Estará sujeta a la dotación indicada por la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, para la ciudad 262 l/p/d y para parroquias 359 l/p/d.

b) Abastecimiento: Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, o en caso de autoabastecimiento de una fuente específica propia, el mismo que deberá ser aprobado por la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

c) Red de Distribución:

El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones es de exclusiva responsabilidad de la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, para lo cual el proyectista de la urbanización solicitará a la municipalidad la aprobación del diseño y presupuesto de la red.

d) Período de Diseño:

Para establecer el período de diseño se tomarán en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que se van a utilizar. Pero en ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período menor a 30 años.

e) Caudales de Diseño

Las redes de distribución deben tener capacidad para transportar la condición que resulte más crítica entre la demanda máxima horaria, y la demanda máxima diaria más los caudales de incendio.

Demanda Máxima Diaria = 1.35* Demanda Media Anual
Demanda Máxima Horario = 2.06* Demanda Media Anual

f) Caudal de Incendio



Los caudales de incendio para cada red de distribución se considerarán de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se indica en el cuadro siguiente:

CAUDAL DE INCENDIO

Población de la zona de la	Caudal de incendio (l/seg)	No. De incendios
10-20	12	1 en el centro (C)
20-40	24	1 en C
40-60	2 x 24	1 en C y 1 en preferencia (P)
60-120	3 x 24	1 en C + 1 en P

f) Velocidades

No hay limitaciones para velocidad mínima, preferiblemente deberán ser del orden de 1,00 a 1,50 m./seg. La velocidad máxima no deberá exceder de 3,00 m./seg., en la condición de mayores caudales en la tubería.

g) Presiones

La presión mínima en la red principal deberá ser 15 mca. y, en las redes secundarias de 10 mca., en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 mca.

La presión estática máxima no deberá exceder los 60 mca. En caso en que se exceda el valor de 60 mca., si no hay posibilidad técnica/económica para abastecer el sector de otra zona, deberá instalarse válvulas reductoras de presión.

h) Hidrantes

Se colocará de manera que un hidrante cubra un radio de 100 m., esto implica que deberá colocarse cada 200 m. alternados en calles paralelas. Será de diámetro de 3" o 4" y deberán estar alimentados por tuberías de 3" o 4" como mínimo respectivamente.

i) Diámetro Mínimo

El diámetro mínimo estará determinado por la necesidad de abastecer hidrantes, por lo tanto será de 3" para abastecer estos. Podrán, sin embargo, colocarse tuberías de 2" en tramos menores de 100 m., siempre y cuando no se requiera instalar hidrantes sobre ellos o en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión.

j) Materiales

En la red de distribución se utilizará tubería de acero, para aquellas mayores de 12" y podrá utilizarse

PVC para diámetros menores o iguales a 12". La presión de trabajo será de 1.25 Mpa.

k) Profundidad



Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 sobre su corona.

l) Conexiones Domiciliarias

Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, la tubería puede ser de cobre, polietileno y se realizará una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, la misma que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.

m) Reserva

El volumen de reserva corresponde al 30% de la demanda máxima diaria.

Art. 238.- Sistema de Alcantarillado. - Las aguas residuales del Cantón deberán integrarse al sistema de alcantarillado público existente. En caso de su inexistencia, los diseños de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se sujetarán a las disposiciones y normas técnicas de la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

En general el sistema de alcantarillado, es de tipo combinado, aunque las urbanizaciones podrán establecer un sistema separado y estará constituido por:

- Redes de canalización o colectores principales y secundarios ubicados en los ejes de las calles.
- Redes marginales ubicadas en las calles, espacios verdes y dentro de las franjas de protección de las quebradas y ríos.
- Conexiones domiciliarias.
- Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas.
- Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).
- Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.

Si el proyecto de asentamiento es junto a ríos y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.

Para asegurar el buen funcionamiento del sistema el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona:

- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias
- Deficientes trazados altimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales



- Pasajes muy estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes sin ingreso

Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o área privada. En este caso deberá implementarse una calle o pasaje.

El sistema de sumideros se diseñará ya sea de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación dependerá del caudal a recoger, pero en ningún caso será menor a los diseños que al respecto mantiene la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm., para una pendiente mínima de 2%, en caso que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, el urbanizador debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

Caudal de Diseño

Los sistemas de alcantarillado serán de tipo combinado (aguas servidas y pluviales); se diseñarán con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas más el caudal de aguas lluvias, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia en donde se ubique el proyecto y a los parámetros de diseño determinados por la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo).

Los períodos de retorno en años serán:

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| • Redes secundarias | 10 años |
| • Redes principales | 15 |
| • Colectores interceptores | 25 |
| • Estructuras especiales | 50 |
| • Redes para las zonas suburbanas | 5 |

El Método Racional se aplicará en cuencas con una superficie de aporte de hasta 200 hectáreas. El uso de otros métodos de cálculo para la determinación de caudales pico deberá ser justificado.

Únicamente con la aprobación de la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, se podrá hacer cambios a estos períodos de retorno.

Población de Diseño



Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico.

Periodo de Diseño

Se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En todo caso, como mínimo se considerará un período de 25 años para las redes de alcantarillado y de 30 años para descargas, emisarios y colectores.

Áreas de Aportación

Se considerarán aquellas zonas aledañas a las tuberías de recolección y aquellas áreas contribuyentes (incluyendo un área adicional a la periferia de la urbanización) determinadas de acuerdo 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 UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

Velocidades

Para asegurar adecuados efectos de auto limpieza, la velocidad mínima de los conductos, para caudal sanitario, será de:

Velocidad mínima a tubo lleno	0,90 m./s
Velocidad mínima de autolimpieza (Para Q sanitario) (*) La velocidad	0.40
tuberías de hormigón	6 m./s
de hormigón armado, f'c = 210 kilos/cm2.	6 m./s
Tuberías termoplásticas o PVC	9 m./s

Para valores superiores a los indicados se proyectará y diseñarán estructuras hidráulicas de disipación de energía que permitan pasar de régimen supercrítico a régimen subcrítico a la salida de dichas estructuras. Coeficiente de Escorrentía

Se considerarán para el Método Racional los coeficientes de escorrentía siguientes:

- 0.70 m. para centros urbanos con densidad de población cercana a la saturación y con calles asfaltadas.
- 0.60 m. para zonas residenciales de densidad $D > 200$ hab/Ha
- 0.55 m. para zonas con viviendas unifamiliares, $150 < D < 200$
- 0.50 m. para zonas con viviendas unifamiliares, $100 < D < 150$ • 0.40 m. para zonas con viviendas
- unifamiliares, $D < 100$ • 0.40 m. para zonas suburbanas con población dispersa.

Para zonas naturales de drenaje, el valor de C que adoptará el Consultor será previamente aprobado por la



Empresa.

En los casos que el urbanizador demuestre que se puede utilizar otro coeficiente, se sujetará a la aprobación de la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, según sus normas y especificaciones técnicas.

Pozos de Revisión

Son estructuras cilíndricas o troncocónicas (sólo en casos especiales serán cuadrados) con paredes hormigón, con tapas circulares de hierro fundido y escalerillas de ascenso, a 0.40 m.

La profundidad mínima será de 1.50 m. y se colocarán al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

La máxima distancia entre pozos será de 80 m., debiendo el consultor considerar pozos intermedios entre puntos de intersección de los ejes de las vías en los tramos de fuerte pendiente o marginales. La topografía definirá los puntos de intersección, los cuales coincidirán con los pozos implantados en el diseño. Para colectores de área mayor a dos (2) metros cuadrados, la distancia entre pozos puede ser de hasta 150 m.

Los pozos de revisión se sujetarán a los diseños que proporcionará la Municipalidad previstos en los establecidos para: diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos de quebradas. Se consideran diseños especiales en hormigón armado: los pozos implantados sobre colectores, los pozos mayores de 4.50 m. de profundidad y pozos con estructuras de disipación de energía.

Los pozos de salto interior, se aceptarán para tuberías de hasta 300 mm. de diámetro y con un desnivel máximo de 0.70 m. Para caídas superiores a 0,70 hasta 4,00 m., debe proyectarse caídas externas, con o sin colchón de agua, mediante estructuras especiales, diseñadas según las alturas de esas caídas y sus diámetros o dimensiones de ingreso al pozo, para estas condiciones especiales, se deberá diseñar las estructuras que mejor respondan al caso en estudio justificando su óptimo funcionamiento hidráulico- estructural y la facilidad de operación y mantenimiento. En todo caso, podría optimizarse estas caídas, diseñando los colectores con disipadores de energía: como tanques, gradas, rugosidad artificial u otros, que necesariamente deben ser aprobados por la Municipalidad.

En ningún caso la estructura del pozo servirá como disipador de energía salvo el caso que el consultor de la demostración correspondiente.

Conexiones Domiciliarias

Como información para los planos de detalle, las conexiones domiciliarias se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1.50 m. a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm. o mayor, conforme a los requerimientos del urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45° a 60° y una pendiente entre el 2% y 11%. Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con los lotes de la urbanización y están correlacionadas con las áreas de aporte definidas en el proyecto.



Para las conexiones domiciliarias se podrá utilizar tubería de hormigón centrifugado, asbesto cemento, o

PVC, según el material de la tubería matriz a la cual se va a empatar. Tratamiento

En caso que la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO lo solicite el urbanizador determinará los usos actuales del agua de las quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario deberá solicitar a la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO el requerimiento o grado de tratamiento, que será diseñado por un ingeniero sanitario.

Para caudales sanitarios menores de 0.5 l/s se aceptarían fosas sépticas, con su respectivo campo y fosa de infiltración, para caudales mayores deberá diseñar otro tipo de tratamiento como tanques Imhoff, tanques anaeróbico u otro sistema que garantice un efluente depurado.

Cuerpo Receptor y Descarga

La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se transportará mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor que será designado por la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO. Deberá considerar que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia los interceptores sanitarios considerados en el Plan Maestro.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se elimine en el proceso de depuración.

La Unidad de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón, podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos según la normativa de la Empresa. En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se deberá justificar ante la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, con el fin de proteger y no contaminar cursos de agua y medio ambiente del sector.

Art. 239.- REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

a) Campo de aplicación:

El contenido de la normativa sobre redes de distribución de energía eléctrica, se encuentra orientado hacia el diseño de las redes de distribución en proyectos nuevos urbanísticos que se incorporen al sistema de la Empresa Eléctrica como parte del sistema de ampliación del área de suministro.

La EMPRESA ELÉCTRICA deberá implementar las redes de alta tensión en función de las previsiones del PGDT.



El campo de aplicación, se limita a aquellas instalaciones típicas que puedan asociarse con 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, deberá ser consultada a la Empresa.

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 EMPRESA ELÉCTRICA.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada. Cuando la demanda sobrepase la capacidad máxima instalada, la EMPRESA ELÉCTRICA realizará en las instalaciones existentes las ampliaciones y/o modificaciones necesarias, a costo de los usuarios.

Los valores de carga instalada y consumo de energía deberán ser revisados periódicamente hasta que éstos sean confirmados y/o modificados en base a resultados de estudios de demanda por parte de la EMPRESA ELÉCTRICA, pero fundamentalmente en sujeción a datos estadísticos que ésta elabore y/o conforme. En todo caso se efectuarán las consultas respectivas a los organismos pertinentes.

b) Distancias de Seguridad a líneas de 46.000 VOLTIOS

Para zonas urbanas y suburbanas

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 4 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 5 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 4 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente el caso de líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se



mantengan las distancias de seguridad establecidas anteriormente durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 7.5 m. a ambos lados del eje de la línea, no deberán sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser respetada tanto en la siembra de árboles a nivel de parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Para zonas suburbanas

Las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de subtransmisión y transmisión serán de 7.5 m. a cada lado del eje de la línea o una franja total de 15 m. libre de árboles de altura mayor a 4 m.

Dentro de esta franja de seguridad se permitirá construcciones siempre y cuando se mantengan las distancias de: 6 m. en vertical medidos desde la parte superior de la casa al conductor más bajo de la línea; 6 m. de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente, dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4 m. en su máximo desarrollo.

c) Distancia de Seguridad a Líneas de 138.000 Voltios

Para zonas urbanas y suburbanas

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 5 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 6 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 5 m. sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente para el caso de líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas anteriormente durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.



Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 15 m. a ambos lados del eje de la línea, no deberán sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo, fuera de esta franja de seguridad deberá cuidarse de que los árboles no excedan el perfil máximo de altura de los árboles señalado en el gráfico. Esta regulación deberá ser respetada tanto en la siembra de árboles a nivel del parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Para zonas suburbanas

Deberá establecerse y respetarse las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de subtransmisión y transmisión manteniendo una separación de 10 m. a cada lado del eje de la línea o una franja total de 20 m. libre de árboles de altura mayor a 4m.

Dentro de esta franja de seguridad se permitirá construcciones siempre y cuando se mantengan las distancias de: 8 m. en vertical medidos desde la parte superior de la casa al conductor más bajo de la línea; 7 m. de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente, dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4 m. en su máximo desarrollo.

Este Ordenanza de uso y gestión del suelo rige también para la ubicación o instalación de otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras que puedan encontrarse en las proximidades de las líneas de transmisión o subtransmisión como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., las que por su constitución o cercanía pueden poner en riesgo las instalaciones eléctricas y como consecuencia la continuidad del servicio.

d) Casos Especiales

Los casos especiales no contemplados en esta ordenanza serán resueltos ante una solicitud por escrito de la parte interesada, cualquier resultado dependerá de la inspección y análisis respectivo.

e) Tipo de Postería y estructuras

En líneas de 46 Kv., se utilizarán:

Postes de hormigón de 18 m. de alto, sección rectangular de 0.80 x 0.30 m. Requiere una excavación de 2.50 m. de profundidad por 1.00 x 0.60 m.

Postes tubulares de hierro de 15 m. de alto con una sección de 0.30 m. de diámetro, requiere una excavación de 2 m. por 0.60 x 0.60 m.

Torres metálicas reticuladas de 15 m. de alto promedio para estructuras angulares mayores de 30 hasta 90. La sección transversal, en la base de aproximadamente 1.30 m. x 1.30 m. en promedio. La excavación para la cimentación depende del esfuerzo de la estructura, pero queda luego oculta en el piso.

En líneas de 138 Kv., se utilizarán:



Postes de hormigón de 21 m. con características similares al señalado para líneas de 46 Kv.

Torres metálicas reticuladas de 18 m. o más, con área de base promedio de 1.50 x 1.50 m. se utilizan en casi el 100% del recorrido de la línea.

Responsabilidad para aplicación del Reglamento

La EMPRESA ELÉCTRICA entregará los planos correspondientes con la señalización de las rutas de las líneas de 46 Kv. y 138 Kv. existentes a la fecha ubicadas en el área urbana de la ciudad de Quito, así como de las existentes en el área rural comprometiendo a la actualización, de dichos planos luego de construir una variante o nuevas líneas.

La EMPRESA ELÉCTRICA en las vías colectoras, instalará las redes de energía eléctrica a nivel subterráneo. Las lámparas deben garantizar la perfecta iluminación de las aceras y calzadas y serán ubicadas en postes ornamentales.

Art. 240.- Sistema de Distribución de la Red Telefónica.- Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo.

Cuando la urbanización proyectada necesite de 1000 líneas telefónicas o más, se destinará un lote de terreno, mínimo de 200 m² para la construcción de la central telefónica, de acuerdo a lo que dispone el Reglamento de abonados de CNT.

En las vías colectoras, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación y otras instalarán sus redes a nivel subterráneo.

Art. 241.- Instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial.

Esta norma establece las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar, reformar las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial y/o industrial así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible, de conformidad con la norma NTE INEN 2-260-2000.

La responsabilidad del manejo del gas en las instalaciones antes señaladas es el proveedor del gas combustible.

SECCIÓN VII.-

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Art. 242.- Clasificación del mobiliario. - Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

1. Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.



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, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
4. Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
5. Elementos de servicio: ciclisteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo. Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.
6. Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Art. 243.- Criterios indicativos de implantación.-

En Áreas históricas

Se respetarán los criterios de localización y dimensionado determinados por la Unidad de Planificación. Se recomienda la agrupación de elementos de mobiliario urbano en núcleos de servicios, que facilite el control y seguridad del mobiliario, a la vez que el usuario encuentre varios servicios agrupados.

Los núcleos de servicio pueden concentrar los siguientes elementos: parada de bus, servicios higiénicos, cabinas telefónicas, kioscos o puestos de venta de servicios al peatón (periódicos, revistas, confiterías), buzones de correos.

En Áreas Urbanizadas

Bandas de equipamiento en aceras: Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2 243.

Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a estas al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0.60 m. (referencia NTE INEN 2 314:2000)

Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por las Unidad de Planificación.

Art. 244.- Elementos de comunicación.-

Teléfonos Públicos (referencia NTE INEN 2 314:2000)

Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Los teléfonos públicos en exterior deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0.90 m. x 0.90 m. y provistos de una cubierta.
- 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.



- Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos deben estar entre los 0.80 m. y 1.20 m. de altura del nivel del piso terminado.
- Los elementos del mobiliario urbano pueden incorporar anuncios o avisos utilizados como medios de difusión con fines comerciales o políticos, previa aprobación de los diseños por parte de las Unidad de Planificación.
- En casos de usuarios con discapacidad o movilidad reducida, si el teléfono está provisto de una cabina, una de cada 20 debe cumplir con las dimensiones establecidas referentes a cabinas telefónicas de este artículo.
- El diseño específico del teléfono y de su entorno inmediato, debe ser el resultado de la coordinación entre las empresas telefónicas y las Unidad de Planificación.
- Deberá localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que permita su uso adecuado.
- No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones y no obstaculizar la visibilidad. Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con intensa vida urbana como: paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general.
- Se debe dar prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
- El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario limitado visual, sin que presente molestias a los peatones.
- La señalización al interior y exterior del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto y al usuario extranjero. Para tal fin han de utilizarse códigos internacionales.
- El teléfono público puede aparecer en dos tipos de mueble: cabina y caseta. La utilización de casetas no es recomendable a causa de que se tornan en barreras visuales.
- Su uso debe restringirse a los sitios de la ciudad que presentan altos índices de contaminación acústica o inseguridad ciudadana.
- El teléfono ha de estar provisto de iluminación artificial que permita su uso nocturno.

Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos para personas con discapacidad o movilidad reducida deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- El interior libre de las cabinas debe ser de 0.90 m. de ancho por 1.30 m. de largo y 2.05 m. de altura.
- Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando deben estar a 0.80 m. de altura y deben ser accionables con una sola mano.
- La cabina debe estar provista de un asiento abatible de 0.40 m. x 0.40 m.
- La puerta debe estar provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2 309. Buzón de Correos

Los buzones de correo deberán cumplir con los siguientes requisitos:



- Localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que sea controlado.
- No deberán ocasionar molestias a la circulación peatonal, ni obstaculizar la visibilidad de los alrededores. Los buzones pueden ser elementos aislados o adosados a paredes o postes de alumbrado público.

Dimensiones	Mínimo	Máximo
Altura	0,70 m.	1,00 m
Ancho	0,40 m.	0,40 m
Longitud	0,20 m.	0,20 m.

Distancias relativas tomando como referencia la proyección horizontal de la cara externa del buzón:

A 5,00 m. de la esquina, medidos desde la línea de fábrica. A 0,50 m. del bordillo

A 2,00 m. de la línea de fábrica

A 2,00 m. de la entrada y salida de vehículos

A 2,00 m. del paso de peatones

A 3,00 m. de otro elemento de mobiliario urbano de tamaño grande

Art. 245.- Elementos de organización. -

a) Mojón

Se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías: Mojón bajo: buscan proteger al peatón del vehículo.

Mojón mediano o banca: define áreas y protege al ciudadano; puede ser utilizado adicionalmente como un elemento de descanso.

Mojón alto: protege, ornamenta espacios. Eventualmente puede ser utilizado como elemento de iluminación baja de los lugares públicos.

El diseño de los mojones puede prever argollas para la instalación de cadenas fijas o removibles. Deberán localizarse a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas.

En los casos de cruces peatonales, los mojones se ubican próximos a los pasos cebra.

Los mojones demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.

Su diseño debe ser cuidadoso y su fabricación en materiales que garanticen la máxima durabilidad y



resistencia a los impactos.

Dimensiones

Bajo Medio Alto

Altura 0,30 m. 0,50 m. 0,65 m. Ancho 0,125 m. 0,25 m. 0,35 m.

El diseño y localización de los mojones deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación en conjunto con las Unidad de Planificación y obedecerá a un plan de detalle del sector.

b) Parada para Transporte Público (referencia NTE INEN 2 246 y 247 y NTE INEN 2 292:2000)

Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan general de transporte público, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público.

Debe ser implantada próxima a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transportes, edificios públicos, etc.

En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1.80 m. por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características

Es una estructura fija.

Es un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio. Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.

Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público.

Debe contar con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos: niños, ancianos, enfermos.

Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras

Referencias de implantación

25 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.



0,50 m. del bordillo (proyección de la cubierta).

La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00 m. de la alineación de las edificaciones.
El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

Art. 246.- Elementos de señalización.-

a) Semáforos (referencia NTE INEN 2 314:2000) Requisitos generales

Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial.

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 lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.

Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Requisitos específicos

El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0.60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0.90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2.40 m. del nivel de la acera.

Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2 kHz 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.

La señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 0.80 m. y 1.20 m. desde el nivel del piso terminado.

El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0.10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.

Art. 247.- Elementos de ambientación

a) Luminarias

Consideraciones para el diseño:

El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño



La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan a través de la iluminación.

La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida.

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 pueden agrupar en siete categorías:

Poste central:

Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes.

La altura del poste supera los 15 m. y la separación entre poste y poste está entre 30 y 33 m. Poste central doble:

Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 m. La separación entre postes está entre los 30 y 33 m.

Poste Lateral:

Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m. aproximadamente.

Luminaria unilateral o central:

Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques. La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5 m. y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m. aproximadamente.

Aplique:

El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones es recomendable para vías estrechas o zonas históricas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación.

La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2,50 m. La distancia entre luminarias es variable.

Lámpara suspendida central:

Se usa como en el caso anterior en áreas históricas y comerciales. La altura mínima que se coloca la luminaria es de 2,50 m. para interiores y de 4,50 m. para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.

En bolardo:

Este tipo de luminarias es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la



aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público.

Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda para la iluminación de grandes espacios públicos.

Parámetros de diseño:

El tipo de foco utilizado, debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos. Presencia de arborización; tipo de follaje y porte.

Presencia de mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión. transparencia, creación de sombras.

Características del entorno construido: edificaciones y pavimentos.

Las intenciones a nivel de la estética y la conformación del paisaje urbano.

b) Bancas (referencia NTE INEN 2 314:2000)

Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple). Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.

Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1.20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados.

El asiento debe estar máximo a 0.45 m. de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.

Deberán tener una forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

Dimensiones:

Mínimo Máximo 0,45

Altura 0,40 m. m.

Ancho 0,30 m. 0,40 m.

Longitud 1.80 m. 2.,40 m.

El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, debe ser aprobada por la Unidad de Planificación y debe responder al plan de imagen urbana del sector, procurando unidad de la morfología urbana.

c) Árboles (referencia NTE INEN 2 314:2000)



Todos los árboles y plantas que se encuentran aledaños a las circulaciones peatonales deben estar dotados de suficiente cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.

El tronco, ramas y su 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 ubicados en el interior de las áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m. medido desde el borde de su alcorque o jardinera. Las jardineras que se ubiquen 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 por fuera del perímetro de la misma.

En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2.20 m. de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

d) Protector de árbol

Puede ser fabricado en varios materiales: varilla, pletina, tubo metálico, madera, materiales que aseguran la debida protección y mantenimiento del árbol.

Como componente del mobiliario urbano debe cuidarse que su diseño y resultado estético sea compatible con los demás elementos de mobiliario.

Dimensiones

Mínimo (m) Máximo (m)

Altura 0,90 1,60 Radio 0,50 2,00

Los diseños de los protectores serán presentados a la Unidad de Planificación para su aprobación.

e) Rejilla de protección árbol (referencia NTE INEN 2 314:2000)

Debe situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevean materas a ras de piso o elevadas.

El material utilizado para su fabricación puede ser de hierro colado, concreto u otro material que garantice la debida resistencia y durabilidad.

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 Municipio deberá regularmente 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 y en ningún caso esta será mayor a 11 mm. La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

f) Cerramiento de parterres y áreas verdes

Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acero cuyo diseño previo será aprobado por la Dirección de Territorio y Vivienda, cuyas alturas no sobrepasan los 0.30 m. en parterres y 0.60 m. en áreas verdes. g) Monumentos y esculturas

Su localización responde a su calidad, magnitud e importancia dependiendo de cada lugar específico en el que va a ser implantado, con el objeto de recuperar espacios deteriorados o sin interés público, por tanto, su diseño debe responder a una concepción integral del espacio público, analizando detalladamente el lugar en el que va a ser implantado y la dotación de los elementos que lo acompañan, con el objeto de evitar su localización aislada o extraña al lugar.

Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deben ser presentados a la Unidad de Planificación para su revisión y aprobación. h) Reloj

Es un elemento que puede situarse en calles, avenidas, plazas, plazoletas, parques y edificios públicos de especial significación para la ciudad.

El reloj digital a más de informar la hora, da a conocer la temperatura local. Está compuesto por un panel luminoso de dos caras, en general montado sobre un soporte metálico.

Condiciones:

Cuando se instale un reloj en el espacio público debe observarse los siguiente:

- Se localizarán en lugares de fácil visualización y cuidando no obstaculizar el libre tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
- Los mensajes publicitarios que se inserten, deben estar de acuerdo a las normas estipuladas en la Ordenanza correspondiente.
- El borde inferior del panel deberá estar entre los 2,50 m. y 2,80 m. de altura del piso. El borde superior deberá estar a una altura máxima de 5,00 m.
- La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser obligatoriamente subterránea.



- La distancia entre este elemento y otro de uso publicitario, deberá ser equivalente a un radio de 50 m. Se dará preferencia a las vías sin arborización.

Distancias relativas de localización

Teniendo como referencia el eje de la columna:

5,00 m. de otro elemento de categoría similar.

15,00 m. de otro elemento de gran tamaño (kioscos, cabinas).

5,00 m. del eje del tronco de un árbol.

0,50 m. del eje de la columna al filo del bordillo, guardando una distancia mínima de 0,20 m. del extremo del panel al filo del bordillo.

Dimensiones

El diseño, dimensiones y ubicación del reloj deben ser conocidas por la Unidad de Planificación para su aprobación.

i) Fuentes y surtidores de agua

Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, como elementos organizadores e identificadores de los diferentes lugares de la ciudad.

Los surtidores de agua pueden contar con diferente presión de agua y pueden ser iluminados con luces de color.

Los diseños y localización, deben ser presentados a la Unidad de Planificación para su aprobación.

Art. 248.- Elementos de servicios.-

a) Cabinas y kioscos para ventas

Su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público, es decir se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto al sistema de estaciones y terminales del transporte público. Se condicionará su implantación en los siguientes sitios:

En parques ubicados sobre corredores de uso múltiple, cuidando que el mueble para ventas cumpla con los índices de ocupación previstos en esta normativa.

En corredores de actividad múltiple, con una distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 160m.

Bajo puentes vehiculares, en los siguientes casos: Cuando forma parte de un eje de actividad múltiple.



Cuando es parte de la estructura fija del sistema de transporte público.

El diseño, localización y las dimensiones serán determinadas por la Unidad de Planificación.

Art. 249.- Elementos de salud pública e higiene

Baño público

- Su instalación no debe obstruir el espacio público.
- Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que puede estar entre los 200 m. y 500 m.

Los baños pueden ser localizados en:

- Zonas viales: en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.
- Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.
- Parques: de acuerdo a la zonificación particular de cada parque.

El baño público es un elemento de uso individual, ya que no es conveniente tener unidades para más de una persona a la vez, por la volumetría resultante y el impacto urbano que ella genera.

Por razones higiénicas se recomienda el uso de una silla turca, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario (la silla turca no está diseñada para minusválidos).

Su limpieza debe realizarse mediante el uso de un fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpie el interior del módulo, pocos segundos después de accionar el fluxómetro.

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Altura	2,30 m.	2,60 m.

Los diseños y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Planificación

Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314:2000).

La separación de los basureros está en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto.

En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero, por lado, de manzana. Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la



circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a una altura máxima de 0.80m. 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. 250.- Pavimentos en espacios de circulación peatonal. -

(Referencia NTE INEN 2 301:2000).

Las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado, para los espacios exteriores.

Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm. en una profundidad máxima de 3 mm.

La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.

Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo de laboratorio que determine la relación entre el contenido de humedad y el peso unitario seco de un suelo compactado, estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco.

Las texturas direccionables tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3.00 m. de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

SECCION VIII

ARBORIZACIÓN URBANA.

Art. 251.- Criterios morfológicos de manejo. - Es importante tener en cuenta forma externa del árbol al momento de intervenir en diseños del paisaje urbano o bien cuando se busca un determinado comportamiento de la especie arbórea ante las influencias del medio ambiente.

El manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende:

a) Porte

De acuerdo al diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo, el porte de los árboles pueden clasificarse en:



Pequeño: diámetros de copa 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.

El tamaño de la raíz y la copa del árbol determinan 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.

b) Densidad de follaje

La densidad del follaje influye en la visibilidad, el paso de la luz solar, los vientos, los ruidos, los olores, la lluvia y la contaminación.

El árbol como barrera y filtro de partículas y gases contaminantes, es efectivo en la medida en que actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

La profundidad de la masa arbórea está definida a más de la densidad y forma del follaje por el tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos:

Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 40 m.

Árboles de hoja angosta requieren 60 m. Coníferas no resinosas requieren 80 m. Las densidades de follaje se pueden clasificar en tres categorías:

Alta: magnolia

Media: acacia

Baja: ciprés común, sauce, araucaria chilena.

c) Forma

La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos: Forma de palma, Esférico, Ovalado horizontal, Cónico, Globular. Ovalado verticalada

El tipo formal adecuado para un determinado sitio, depende de los efectos estético y funcional que se persigan.

d) Permanencia

Existen especies de árboles que pierden su follaje total o parcialmente a diversos intervalos de tiempo. En función de la permanencia del follaje, se pueden clasificar a los árboles en dos tipos: De hoja permanente y De hoja caduca

En los sitios de la ciudad 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 o no del follaje es importante al momento de elegir una especie adecuada.

Art. 252.- 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:

a) Siembra

Dependiendo del entorno inmediato, el árbol puede sembrarse directamente en el suelo o confinarse en "matera".

Siembra con matera:

Es necesario cuando el árbol que se va a sembrar está cerca a elementos construidos como: construcciones viales superficiales (adoquinados, pavimentos, asfaltos), construcciones subterráneas (sótanos, muros de contención, cimientos), edificaciones, si el árbol es de mediano porte y está ubicado a 2 m. de la misma, si el árbol es de alto porte y está ubicado a 4 m. de la edificación, redes de servicio público.

El objetivo de la matera es el de inducir el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad tal que no afecte a las construcciones circundantes. Las características de la matera son:

- Debe ser un cajón de concreto reforzado.
- El diámetro mínimo será de 1.20 m. para árboles de alto porte y de 0.80 m. para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren matera.
- La matera se prolongará en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural. Su profundidad mínima será de 1.50 m.
- En la superficie, se proveerá de una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera.

La matera debe rellenarse con el siguiente material:

- 1/3 de tierra fértil
- 1/3 de materia orgánica descompuesta

Fertilizante

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 transplante debe podarse el árbol y conformarse un "pan de tierra" alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo.

El material de relleno de la matera debe quedar firme pero sin compactar; el árbol debe fijarse a un tutor (3 x 0.07 m. de diámetro).



Siembra Natural:

Para la siembra natural, el manejo del árbol es similar al descrito con anterioridad. La excavación para la siembra natural, se realiza con anticipación y debe ser adecuada al tamaño del pan de tierra, el promedio es de 1.20 m. de diámetro, una profundidad mínima de 0.60 m. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

b) Crecimiento

Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo.

Árboles plantados en un entorno agresivo, que se encuentra afectado por la contaminación y los desafueros de los peatones, requieren un crecimiento rápido a fin de superar en los primeros años de vida los embates del medio ambiente.

El tipo de crecimiento, así como la calidad de desarrollo, son función de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo sustentante.

En general se presentan tres velocidades de crecimiento: Crecimiento lento: 15 años

Crecimiento medio: 5 a 15 años Crecimiento rápido: 1 a 5 años

c) Mantenimiento

Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores o frutos pesados que caen dejando el suelo circundante sucio y resbaloso, presentando un peligro para el peatón especialmente para el no vidente. Estas especies deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.

d) Compatibilidad con otras especies

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.

e) Comportamiento en el medio ambiente urbano

Es importante el conocer el comportamiento del árbol ante el medio ambiente urbano, esto evita una serie de problemas, como es la disposición de especies arbóreas que son resistentes a las plagas, a la contaminación, manipulación de los peatones. Por ejemplo, la corta vida útil de una especie, tiene consecuencia en el costo económico y ambiental que implica su reemplazo.

f) Fruto, inflorescencia, aroma.

Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean



tóxicos. Este requerimiento es obligatorio para todo tipo de cobertura vegetal urbana.

Al utilizar árboles que presenten floración, debe conocerse la permanencia de la misma. Al diseñar ejes arborizados en función al colorido de sus flores, que son perceptibles a nivel del paisaje urbano pocos días al año, presentando el tiempo restante una apariencia muy diferente a la concebida originalmente. El efecto positivo que genera el aroma de ciertas especies vegetales es recurso valioso para utilizar en áreas de la ciudad en donde el aire se encuentra viciado por malos olores: industrias, ríos, quebradas contaminados.

Art. 253.- Criterios de manejo urbano, zonas viales. - La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

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 3m.

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", es decir 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 zonas viales es obligatorio el uso de matera, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

Art. 254.- Criterios de alternativas apropiadas de vegetación urbana.- Recomendamos ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones. Se deberá utilizar enredaderas tipo hiedras (plateadas, bicolors, etc.), buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables. En terrazas, si se crean microclimas adecuados, se pueden utilizar enredaderas que produzcan frutos comestibles como taxo, maracuyá, etc.

SECCIÓN IX

SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO.

Art. 255.- Señalización (Referencia NTE INEN 2 239:2000)

Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar



aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información

Tipos de señales:

Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos se debe utilizar siempre, lo indicado en las NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:

Visuales; deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo, deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.

Táctiles; deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.

Sonoras; deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

Ubicación:

Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1.40 m).

Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2.10 m.

Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0.80 m. y 1.00 m.

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

Señales de alarma

Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptibles. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

Art. 256.- Tránsito y Señalización (referencia a NTE INEN 2 291:2000).- Esta norma establece los



requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con capacidad y movilidad reducida.

Requisitos generales.-

Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), debe contemplar en su diseño, los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2 239, 2 240, 2 241 y 2 242

Requisitos específicos. -

Cruces en vías, plazas y parques:

En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal y estar de acuerdo con la NTE INEN 2 240.

Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el “Reglamento de señales, luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito” vigentes y en el CPE INEN 16 partes 1, 2 y 3.

Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, está se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

Espacios de concurrencia masiva:

Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe contemplar en su diseño los espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo a la NTE INEN 2 248.

Los espacios de estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

CAPÍTULO IV

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

SECCIÓN I

DIMENSIONES DE LOCALES.

Art. 257.- Bases del dimensionamiento. - Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las



medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura. Art. 318.- Altura de locales. - A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.30 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.70 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

Art. 258.- Área higiénico sanitaria.-

Dimensiones mínimas en locales:

Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m.

Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15 m.

Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50

No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0.70m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente.(Referencia NTE INEN 2 293:2000).

Urinarios:

El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

SECCIÓN II

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES.

Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, los que se ventilan e iluminarán según artículos 71 y 72.

El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie útil del local.

El área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.



Art. 259.- Ventanas (referencia NTE INEN 2 312:200).

Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados: 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 2 244,. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interiores y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.

La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.

La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Art. 260.- Ventilación e iluminación indirecta.- Pueden tener iluminación y ventilación indirecta: Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios.

Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.

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.

Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Art. 261.- Ventilación por medio de ductos. - No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0.32 m²., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m.

La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.

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. 262.- Patios de iluminación y ventilación. - Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta 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. 263.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales. - Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 264.- Cobertura y ampliaciones en patios. - No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación. En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

Art. 265.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares. - Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, su lado y superficie mínimo, se definirá de acuerdo a las disposiciones del Art. 74 de la presente Normativa.

Art. 266.- Servidumbre de iluminación y ventilación. - Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

Art. 267.- 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. 268.- Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.



Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado en Capítulo III, Sección Décima Primera referida a Implantación Industrial, Art. 347, Ventilación.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN III.

CARACTERÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 269.- Circulaciones interiores y exteriores corredores o pasillos (referencia nte inen 2)

(247:2000). - Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público

Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras.

Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.20 m., en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m.

Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.05 m. de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 0.90 m.

Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3.00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10 % de la extensión del corredor o pasillo.

En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.

Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el artículo referente a escaleras de esta Sección.

a) Características funcionales en edificios de uso público

El diseño y disposición de los corredores y pasillos así como la instalación de señalización adecuada debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en casos de emergencia.



El espacio de circulación no se debe invadir con elementos de cualquier tipo. Si fuese necesario ubicarlos, se instalan en ampliaciones adyacentes. Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado. No se admite tratamientos de la superficie que modifique esta condición.

Los elementos, tales como equipo de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared.

El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, para elementos como equipos de emergencia, extintores, etc., se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas no videntes y baja visión.

Art. 270.- Galerías. - Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m. de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción del ancho deberá aumentar en 1.00 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30 m. y el ancho mínimo de 6 m.

Art. 271.- Escaleras (referencia nte inen 2 247:2000). - Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

Los edificios de dos o más pisos deberán tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aún cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios de alojamiento temporal, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, para cumplir con las funciones de seguridad en casos de emergencia.

Las escaleras estarán distribuidas de tal modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia, según lo especificado en la sección séptima del Capítulo IV. c) Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

USOS	ANCHO LIBRE
Edificios públicos escalera principal (En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)	1.50 m.
Oficinas y comercios	1.20 m.

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m². de planta y su ancho variará de la siguiente forma:



SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA ANCHO MÍNIMO DE ESCALERA

Hasta 600 m² 1.50 m. De 601 a 900 m² 1.80 m.

De 901 a 1.200 m² 2.40 m. o dos de 1.20 m

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $2ch+h= 0.64$ m., donde ch = contrahuella y h = huella. en edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella será de 0.28 m.

El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera. Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares.

Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.

La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielorraso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.05 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.

Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

Art. 272.- Escaleras de seguridad. - Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos del Cantón, lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra incendios.

Art. 273.- Rampas Fijas (referenciante inen 2 245:2000).- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

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.

Dimensiones de Rampas:



Longitud Pendiente máxima (%) Sin límite de longitud 3.33

Hasta 15 metros 8

Hasta 10 metros 10

Hasta 3 metros 12

La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.

Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:

El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.

Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Características generales

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2 243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2 239.

Art. 274.- Agarraderas, bordillos y pasamanos (referencia nte inen 2244:2000).- Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público.

a) Agarraderas. - Las agarraderas tendrán secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección



transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse.

Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

b) Bordillos.- Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0.20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0.10 m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.

c) Pasamanos.-La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm. Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados uno a 0.90 m. de altura, recomendándose la colocación de otro a 0.70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del piso terminado. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50 mm.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m². Si el pasamano es público incrementar un 30% a esta resistencia.

En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos, y no permitirán el paso de un elemento de 0.10 m. de ancho.

En escaleras de emergencia, el pasamano deberá estar construido con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.



SECCIÓN IV

ACCESOS Y SALIDAS.

Art. 275.- Generalidades. - Todo vano que sirva de acceso, de salida, o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Sección.

Art. 276.- Dimensiones mínimas. - Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referente a Protección contra Incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.
- Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
- Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Art. 277.- Señalización. - Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo IV, Normas por Tipo de Edificación, deberán señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Art. 278.- Puertas (referencia nte inen 2 309:2000).- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

a) Dimensiones. Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.05 m.



El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión.

Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

Puertas automáticas:

Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

Detector de piso:

Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

Puertas giratorias:

Este tipo de puerta no es accesible para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta giratoria, debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

Agarradera:

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0.80 m. y 1.20 m. del nivel del piso terminado.

Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0.30 m., este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

Zócalo:

Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas. Puertas corredizas:

Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de



evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.

Puertas con cierre automático:

Los usuarios de silla de ruedas y otros con movilidad reducida tienen dificultad para usar puertas con cierre automático. La fuerza exigida para abrirlas debe reducirse tanto como sea posible. Los edificios públicos preferiblemente deben tener puertas automáticas corredizas.

b) Identificación de la puerta

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado.

Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas.

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión.

Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1.20 adicional al barrido de la puerta.

Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en el Art. 85.

Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.

Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m.

No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.



Art. 279.- Vestíbulos. - Las edificaciones que sobrepasen los 500 m². de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m²., cuyo lado mínimo será de 3.00 m. Por cada 500 m². adicionales o fracción, se aumentará en 0.50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso, tendrá 1.20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1.20 m. de ancho.

El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN V

ASCENSORES O ELEVADORES.

Art. 280.- Alcance. - Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, montacamillas, montacargas, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Art. 281.- Memoria de cálculo. - El número, capacidad y velocidad de los ascensores / elevadores de una edificación, estarán especificados en la Memoria de Cálculo, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable.

En dicho cálculo, se considerarán cuando menos los siguientes factores:

a) Tipo de edificación.

a.1. Residencial: Edificios destinados a vivienda.

a.2. Comercial: Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.

a.3. Industrial: Edificaciones de bajo (I1), mediano (I2), alto (I3) y peligroso (I4) impacto.

a.4. Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

b) Estimación de la población del edificio.

Residencial: 2 personas por dormitorio

Comercial, oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 8 a 10 m² de área útil.

Hoteles: 2 personas por dormitorio.

Educacional: 1 estudiante por cada 2.50 m².



Restaurantes: 1 persona por cada 3.00 m2. de área.

Centros comerciales: 1 persona por cada 4 m2. de área total. Institucional: Hospitales; 3 personas por cama.

Edificios de estacionamientos: 2 personas por puesto de parqueo

c) Normas generales

c.1. Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes. A excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.

c.2. En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (Pb) siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.

c.3. En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.

d) Capacidad de transporte

La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere el servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período típico de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO DEL EDIFICIO PORCENTAJE DE POBLACIÓN (%)

OFICINAS DE UNA SOLA ENTIDAD	1
OFICINAS EN GENERAL	1
OFICINAS DE GOBIERNO	1
DEPARTAMENTOS	5
HOTELES	1
HOSPITALES	5
ESCUELAS COLEGIOS Y UNIVERSIDADES	1
CENTROS COMERCIALES	1

En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

e) Tiempo de espera

El tiempo de espera de los pasajeros en el nivel de ingreso principal a los ascensores, no debe exceder de los siguientes valores:

Residencial: 137 segundos Comercial y hoteles: 40 segundos Industrial: 137 segundos



Equipamiento: 35 segundos

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número de ascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

Art. 282.- Paradas en niveles intermedios.- En las edificaciones en que las paradas de los ascensores fueren en niveles intermedios, la diferencia aproximada de nivel entre el vestíbulo de ascensores y aquellos no será mayor a la mitad de la altura de entresijos, excluyéndose esta posibilidad en edificaciones públicas, para no discriminar a las personas discapacitadas o de movilidad reducida.

Art. 283.- Vestíbulo de ascensores (referencia nte inen 2 299:2000).- Requisitos que deben cumplir los ascensores instalados en edificios de uso público

Características generales

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 caso que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1.20 m. de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

Art. 284.- Condiciones del pozo de ascensores.- La construcción del pozo debe garantizar que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste para realizar trabajos netamente de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor.

El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura autosoportante.

El pozo dispondrá de un sobrecorrido, con una altura suficiente, para dar el espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.

El foso dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.

Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación de humos o gases calientes en caso de incendio.

Se prohíbe ubicar dentro del pozo a elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores. El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no se permitirá que se lo utilice como depósito de basura.



Entre pozos de ascensores adyacentes, en los cuales no existan paredes divisorias que separan un pozo de otro, debe existir una separación en la parte inferior del foso (malla o pared) con altura mínima de 2,5 m.

El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.

En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.

El fondo del foso deberá 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 o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.

Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanqueadas) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

Art. 285.- Sala de máquinas.- Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.

El acceso a la sala de máquinas, durante la instalación del ascensor, debe permitir el ingreso solo del personal autorizado sin depender de terceras personas.

No se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.

Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos, instalados permanentemente.

Las salas de máquinas deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Estos lugares deben protegerse de vapores nocivos y humedad. No se permite que los locales ajenos a los ascensores evacuen aire viciado a este ambiente.

La estructura de la sala de máquinas debe ser diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.

Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.

Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.

Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor debe ser cubierto a fin de evitar accidentes.



Art. 286.- Condiciones de la cabina.- Toda cabina deberá estar provista de un puerta, de accionamiento manual o automático, que debe contar con las debidas seguridades.

El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.

El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.

Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.

Toda cabina debe estar provista de, por lo menos, un panel de operación con los respectivos botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.

Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema auto soportante.

Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.

Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática, la cual será capaz de alimentar una lámpara de 1 W, al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.

Las cabinas que tengan elementos de vidrio que reemplacen a las paredes o puertas, deben ser vidrios de seguridad.

En la cabina no debe haber alarmas y dispositivos de seguridad inoperantes, contactos de puertas puenteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.

Los equipos o aparatos distintos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador, no se deberán instalar dentro de la cabina.

Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible:

Abrir o entreabrir, manualmente, la puerta de cabina desde el acceso del piso.

Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establece la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6,5 mm. En esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar el ascensor y la marca de fábrica.

Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.



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 y a un eventual acompañante.

Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide 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 libre 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. 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 2 244.

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 del ascensor debe estar provista de piso antideslizante. Si existe alfombras o moquetas, éstas deben estar sujetas.

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.

Comandos

El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1.20 m. medida 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. medida 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, medida desde el nivel del piso terminado. Todos los botones pulsadores de los comandos 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. 287.- Instalaciones eléctricas.- Solamente los cables usados directamente en conexión con el ascensor se permiten dentro del pozo.

Todos los alambres de conexión eléctrica que se encuentren dentro del pozo deben estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.

Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda de energía eléctrica



para los ascensores.

En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un término (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor.

La alimentación eléctrica del ascensor debe ser de carácter exclusivo y debe tener su propio medidor. Se hace notar que ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) se compartirá en este circuito.

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 y 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.

El constructor debe proveer, dentro del pozo, una instalación de iluminación y tomas de fuerza, ubicadas a nivel de cada piso. Lo que garantizará las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.

Toda instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadamente desde el tablero de distribución.

En sala de máquinas debe existir, por lo menos, una toma de fuerza polarizada por cada ascensor, que permita los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esta área.

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.

ñ) En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.

Si por razones técnicas, de seguridad o de mantenimiento, se tiene que reemplazar el cable viajero, éste debe ser de mejores o al menos de las mismas características técnicas del original, no se permite remiendo de sus conductores.

Art. 288.- Disposiciones específicas.-

Requisitos Dimensionales

a.1. Todo pozo de ascensor/elevador para pasajeros debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones



internas establecidos en siguiente cuadro.

DIMENSIONES MÍNIMAS INTERNAS DE POZO (1)

Capacidad	Apertura	X (mm)	Y (mm)
4	Lateral	1350	1400
6	Central	1750	1600
8	Central	1800	1900
9	Central	1800	1950
10	Central	1800	1980
11	Central	1800	2000
12	Central	2000	2130
13-14-15	Central	2100	2200
16	Central	2300	2200
17	Central	2300	2250
18	Central	2450	2400
20	Central	2550	2400
23	Central	2650	2400
24	Central	2650	2500
27	Central	2650	2660
30	Central	2650	2810
33	Central	2800	2810

Para capacidades superiores a las establecidas en este cuadro, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.2. Las dimensiones mínimas para sobre recorrido, foso, altura y sala de máquinas en los pozos de ascensores para pasajeros deben ser las establecidas en el siguiente cuadro.

DIMENSIONES MÍNIMAS DE FOSO, SOBRECORRIDO Y ALTURA DE SALA DE MÁQUINAS (mm) (2).

Velocidad	Foso	Sobrecorrido	Altura de sala de máquinas
0.5-30	1450	4200	2000
0.75-75	1500	4200	2000
1;1.25-60.75	1500	4600	2200
1.5;1.6-90;96	1800	4850	2200
1.75-105	2100	5000	2200
2.0-120	2400	5500	2200-2600(*)
2.5-150	2600	5700	2400-2600(*)
3.0-1.80	3000	6000	2500-2600(*)
3.5-210	3200	6400	3000
4.0-240	4300	7100	3000

(*) = Tracción directa o sin drenaje



Para velocidades superiores a las establecidas en este cuadro, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.3. 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 de estas puertas, deben ser lo más reducido posible, esta condición está cumplida cuando éstas holguras no superan los 10 mm. Para evitar riesgos de cizallamiento durante el funcionamiento, las caras exteriores de las puertas automáticas deslizantes no tendrán hendiduras o salientes de más de 3 mm.

Las aristas de éstas deben estar achaflanadas en el sentido del movimiento.

Para efectos del 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 ser las establecidas en el siguiente cuadro:

CAPACIDAD Y AREAS UTILES DE CABINA

Pasajeros	Capacidad (Kg.)		Área útil de cabina	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
3	200	240	0,20	0,24
4	280	320	0,19	0,24
5	350	400	0,19	0,24
6	420	480	0,19	0,21
7	490	560	0,18	0,21
8	550	640	0,18	0,20
9	600	720	0,17	0,19
10	680	800	0,17	0,19
11	750	880	0,17	0,19
12	840	960	0,16	0,19
13	900	1040	0,16	0,19
14	950	1120	0,16	0,19
15	1000	1200	0,16	0,18
16	1080	1280	0,16	0,18
17	1150	1360	0,15	0,18
20	1350	1600	0,15	0,18
24	1600	1920	0,14	0,18
27	1800	2160	0,14	0,18
30	2100	2400	0,13	0,18

Para diseños especiales tales como: ascensores panorámicos, ascensores con doble puerta (doble embarque), ascensores inclinados, ascensores con máquinas desplazadas del pozo o elevadores con puertas de apertura lateral, las dimensiones y características se deben basar en las especificaciones de cada uno de los



fabricantes.

a.4 Todo pozo de ascensor para montacamillas debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos en el siguiente cuadro.

DIMENSIONES MÍNIMAS INTERNAS DE POZO (mm) (4)

Capacidad	Apertura	X	Y
11	Lateral	2050	2900
13-15-20	Lateral	2300	2900
21	Lateral	2400	2810

Para capacidades superiores a las establecidas en el cuadro 19, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.5. Las dimensiones mínimas para sobrecorrido, foso y altura de sala de máquinas en los pozos de ascensores para montacamillas deben ser las establecidas en el siguiente cuadro:

DIMENSIONES MÍNIMAS DE FOSO, SOBRECORRIDO Y ALTURA DE SALA DE MÁQUINAS (mm) (5)

Velocidad (m/s) - (m/min)	Foso	Sobrecorrido	Altura de sala de
0.37;0.5 - 22.30	1450	4400	2500
0.75;1.00;1.25 - 45;60;90	1550	4500	2500

Para velocidades superiores a las establecidas en el cuadro 20, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.6. Las cabinas de ascensores para montacamillas deben cumplir con los requisitos establecidos en el siguiente cuadro.

ÁREA ÚTIL MÍNIMA DE CABINA (m2) (6)

Capacidad pasajeros	Área útil
11-13	2.31
15	2.42
20	3.30
21	3.36

Para diseños generales y especiales tales como: elevadores panorámicos, elevadores con doble puerta (doble



embarque), elevadores inclinados con máquinas desplazadas del pozo o elevadores con puertas de apertura lateral, las dimensiones y características se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.7. 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.

Todo interruptor térmico o interruptor de alimentación para el elevador, deben instalarse dentro de una caja moldeada que garantice que solamente el personal autorizado tenga acceso a los elementos mencionados.

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 por los pasajeros, a excepción del Cuerpo de Bomberos y si el elevador cumple con los requerimientos y diseños especiales para tal efecto.

El dueño o administrador del edificio debe colocar en un lugar visible, junto al ingreso de los elevadores y en cada piso, un rótulo de dimensiones del formato A5, indicando la siguiente frase: EN CASO DE EMERGENCIA NO UTILICE EL ELEVADOR. El rótulo debe ser de color rojo y las letras en color blanco. La empresa encargada del mantenimiento de los ascensores deberá entregar al dueño o administrador del edificio un manual en el que consten los procedimientos a efectuarse en caso de emergencia, adicionalmente la empresa está obligada a dar 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. 289.- Ascensores Residenciales. - Se considera a aquel que reúne las siguientes características:

- a) Ubicarse dentro de una residencia unifamiliar.
- b) Tener un recorrido máximo: 15 m., Capacidad máxima: 6 pasajeros, Velocidad máxima: 1,0 m/s, Número máximo de paradas: 4, y; No permitir el ingreso del público.
- c) Estos ascensores se deben proveer con un adecuado nivel de seguridad, sin requerir que el equipo cumpla con todo lo estipulado en la presente norma (Código ANSI/ASME A 17.3, capítulo X).

Art. 290.- Montacargas.- Los elevadores de servicio y carga, cumplirán con todo lo especificado para



ascensores en lo que les fuere aplicable y con las siguientes condiciones.

Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes, o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.

No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser sus propios operadores. Podrán desplazarse vertical y horizontalmente o de manera combinada.

Los tipos inusuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones a, b y c; presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Art. 291.- Elevadores inusuales.-

Los tipos inusuales de ascensores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta Sección, deberán presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

Art. 292.- Escaleras mecánicas y eléctricas.- En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.

Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1.50 m., a partir del piso metálico de embarque. c) El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35°.

d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0.30 m/s y 0,60 m/s.

Los cálculos de las capacidades se harán con el siguiente cuadro:

Ancho nominal	entr	Personas por escalón	Velocidad (0.30 m/s-1,00 m/s)
0.60 m.		1.00	<5000 person./h
0.80 m.		1.25	5000 person./h – 6700 person./h
1.00 m.		1.50	6701 person./h – 9000 person./h
1.20 m.		1.80	> 9001 person./h

Art. 293.- Protecciones. - Los ascensores y escaleras para transportación vertical estarán equipados con todos los dispositivos de seguridad que proporcionen el máximo de protección a los pasajeros y a la carga.

Art. 294.- Mantenimiento.- El mantenimiento de los elevadores y montacargas estará a cargo de empresas calificadas y registradas en el Cantón (...), a través de su respectiva patente.

a) El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo.

b) El personal dedicado a instalación debe estar provisto de los siguientes equipos mínimos de seguridad:

- 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 dedicado a mantenimiento preventivo debe estar provisto de los siguientes equipos mínimos de seguridad:

Botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante; y, Herramientas adecuadas.

Para asegurar la instalación y mantenimiento de elevadores, cada empresa deberá tener al menos un técnico, debidamente certificado, por la casa matriz del fabricante de ascensores para quien labora.

Los organismos encargados de vigilar y hacer cumplir las disposiciones establecidas en estas Normas son: Municipio del Cantón Pallatanga y Cuerpo de Bomberos.

En caso de que no exista la presencia del representante de la casa fabricante de un ascensor, el mantenimiento de estos debe ser realizado por una de las empresas debidamente acreditadas, la misma que deberá realizar la modernización de dicho ascensor, previo un estudio técnico que garantice el mantenimiento respectivo.

En todo ascensor debe colocarse, en la parte más visible de la cabina, una placa que contenga lo siguiente:
Marca de fábrica del ascensor.

Nombre de la empresa responsable del mantenimiento.

Cuando se lo requiera, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, exigirán al propietario o administrador del edificio, la presentación de un certificado actualizado, emitido por la empresa que realiza el mantenimiento, garantizando el buen estado y mantenimiento de él o los ascensores que tenga tal edificio.

La copia de la certificación del correcto mantenimiento, debe ser exhibida en la parte más 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 un trabajo de mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero de fácil visibilidad y comprensión, indicando que se encuentra en tal condición.

Todo ascensor que se encuentre en mantenimiento debe estar fuera de servicio para el uso de los pasajeros.

Si durante el servicio de mantenimiento se comprueba que una o más partes del ascensor no pueden ser reparadas, siendo necesaria su sustitución, ésta debe hacerse preferentemente con piezas o repuestos originales, o con partes o repuestos cuyas características técnicas sean iguales o superiores a las partes sustituidas.

Si por algún motivo la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los pasajeros, el ascensor debe suspender su servicio al público; debiéndose colocar un letrero en la parte más visible del nivel principal de



ingreso.



SECCIÓN VI

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS.

Art. 295.- Generalidades.- Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaboran las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

Art. 296.- Construcciones existentes. - En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Art. 297.- 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. 298.- Accesibilidad a edificaciones.- Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras.

Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Art. 299.- Limitación de áreas libres.- Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m² por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezzanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente



abierto o escaleras de incendio.

Art. 300.- Aberturas de ataque.- Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m²., deben tener aberturas de ataque superiores que consistirán en un hueco de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

Art. 301.- División de sectores de incendio. - Todo edificio se dividirá en sectores de incendio, independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos.

Se entenderá como sector de incendio al espacio limitado en todas las superficies de contigüidad con otros por cerramientos de materiales resistentes al fuego.

Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc. conformarán sectores independientes de incendio y de ninguna manera comprometerán las vías de evacuación, las que implementarán medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art. 302.- Muros cortafuegos. - Los sectores de alto riesgo de incendio, dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismos que, estarán construidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos, deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongarán hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentarán en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

Art. 303.- Protección de elementos estructurales de acero. - Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego.

En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Art. 304.- Precauciones durante la ejecución de las obras. - Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios, y en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Art. 305.- Escapes de líquidos inflamables. - Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques



secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto. Así también se deberá encontrar la solución más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado.

Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Art. 306.- Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles.- Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares, se lo hará, en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

Art. 307.- Vivienda del guardián, conserje o portero.- Deberá tener comunicación directa con un medio exigido de salida o directamente a la calle.

Art. 308.- Elevadores y montacargas.- Los pozos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos, y tomarán en cuenta las disposiciones del Art. sobre las Condiciones del Pozo de Ascensores.

Art. 309.- Instalaciones eléctricas.- Toda edificación deberá mantener un sistema de instalación eléctrica acorde con el uso de la edificación, diseñados para funcionar sin sobrecarga y con los dispositivos de seguridad necesarios. Es prohibido realizar instalaciones improvisadas y/o temporales.

En el Sistema de Instalación Eléctrica se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

Las edificaciones, de acuerdo al uso, cumplirán las especificaciones que señala la normativa vigente de la Empresa Eléctrica Quito y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 310.- Calentadores de agua a gas (GLP).- Los calentadores de agua a gas se instalarán de preferencia en el exterior de las edificaciones, en locales propios para este uso, ubicados en sitios independientes, contruidos con materiales incombustibles, en caso de que tales locales requieran de puertas, éstas también serán contruidas con materiales resistentes al fuego, se tomarán además las debidas protecciones para la acción de la lluvia y del viento.

Los calentadores de agua a gas podrán instalarse en el interior de las viviendas o edificios siempre y cuando disponga de un ducto de evacuación de los productos de combustión del gas, el local donde se instale el calentador deberá tener un volumen mínimo de 8 m³, suficientemente ventilado, que permitirá la circulación



de aire. Cumpliendo con las disposiciones establecidas para este efecto, según el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón y la Norma INEN 2124-98. Los artefactos diseñados para funcionar con gas licuado de petróleo (GLP), no podrán instalarse en subsuelos u otros pisos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación del producto de la combustión estarán contruidos por materiales incombustibles.

Art. 311.- Instalación centralizada de gas (glp).- La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones de la presente normativa y las que el INEN y el Cuerpo de Bomberos determinen según su respectivo reglamento.

Art. 312.- Chimeneas.- Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas, dispondrá de su propio ducto.

Art. 313.- Puertas.- En todas las edificaciones con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de la vía de evacuación se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores.

Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones: a) Girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.

Contar con un dispositivo de cierre automático.

En ningún caso el ancho libre será inferior a 0.90 m., ni su altura menor a 2.10 m.

Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.

El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.

Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen.

Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación deberán mantenerse cerradas y con la señalización: -SIN SALIDA-.

Art. 314.- Pisos, techos y paredes.- Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes, de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios serán a prueba de fuego y que en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que puedan resultar claramente nocivos.



Art. 315.- Rampas y escaleras.- Las rampas y cajas de escaleras que no sean unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior, que facilite su aireación y evacuación natural del humo.

Los cubos de escaleras que formen parte de las vías de evacuación a más de cumplir con los requisitos del Art. 82 de la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y al área total construida, según los artículos 127 y 128.

Art. 316.- Cubos de escaleras abiertos.- Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada.

Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m². de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

Art. 317.- Cubos de escaleras cerrados.- El cubo de escalera cerrado estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de dos horas, dispondrán de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o que superen los 1.200 m². de área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m. como mínimo.

Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación: $hsA = 200 A$ =En donde: 200 A = área en planta del ducto, en metros cuadrados. h = altura del edificio, en metros. s = área en planta del cubo de una escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del

5%, ni mayor del 8% del área en planta del cubo de escaleras. En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas,



este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

Art. 318.- Escaleras de seguridad. - Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.

Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.

Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.

Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.

Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.

La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trazo de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo.

Las escaleras de seguridad, podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m² por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.

La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo.

Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.

Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura.

Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

Art. 319.- Vías de evacuación.- Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máximo de 25 m., pero puede variar en función del tipo de edificación y del



grado de riesgo existente. La distancia a recorrer puede medirse desde la puerta de una habitación hasta la salida en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.

- Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
- La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.
- Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.
- Si en la vía de evacuación hubieran tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%; deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
- Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art. 320.- Salidas de escape o emergencia. - En toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m²., deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.

Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos.

Tendrán salida directa a la vía pública, a un pasillo protegido o a un cubo de escalera hermética, por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.

Las salidas deberán disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Ninguna parte o zona del edificio o local deberá estar alejada de una salida al exterior y su distancia estará en función del grado de riesgo existente, en todo caso el recorrido no excederá en 25 m.

Cada piso o sector de incendio deberá tener por lo menos dos salidas suficientemente amplias, protegidas contra la acción inmediata de las llamas y el paso del humo, y separadas entre sí. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.



Art. 321.- Extintores de incendio.- Toda edificación deberá estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación.

Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m. Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Art. 322.- Sistema hidráulico contra incendios.- Toda edificación de más de cuatro pisos de altura o que superen los 1.200 m². de área total de construcción, deberán implementar el sistema hidráulico de incendios, así como edificaciones de superficies menores que dado su uso o riesgo de incendio lo requiera, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

La red de agua será de acero, de uso exclusivo para el servicio de extinción de incendios y deberá protegerse contra acciones mecánicas en los puntos que se considere necesario.

Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 Kg./cm² y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63.5 mm. Se extenderán a todo lo alto de la edificación con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. En el caso de tratarse de una columna húmeda, permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y esta a su vez con el correspondiente equipo de presurización. Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deberán ser diseñadas de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art. 323.- Boca de incendio equipada.- Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectadas permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1.70 m. con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera. Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, contarán además con su respectiva señalización.



La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25 m.

Art. 324.- Boca de impulsión para incendio. - La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel de piso terminado.

La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda “USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS”.

Art. 325.- Reserva de agua para incendios.- En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiere de instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública.

Se deberá prever almacenamiento de agua en proporción de 5 litros por m². construido, reserva exclusivamente a surtir la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10.000 lts.

Art. 326.- Hidrantes.- Los edificios que por su volumen de construcción o por el nivel de riesgo de incendios, implementarán adicionalmente con el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa del Cuerpo de Bomberos del Cantón .

Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes deberá cumplir con lo siguiente:

Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45 m. de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.

Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y/o ventanas, de modo que se requieran las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio. Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios, contarán además con su respectiva señalización.

Darán cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO y aseguran su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art. 327.- Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios.- El Sistema de Detección Automática de Incendios se utilizará preferentemente en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso representa mediano y alto riesgo de incendio tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores. Serán de la clase y sensibilidad adecuadas para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local y evitando que



los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.

En el caso de implementarse difusores de sonido, accionados por pulsadores manuales estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria para su activación. La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

La instalación del Sistema de Detección Automática de Incendios como la de los pulsadores de alarma deberá estar alimentada permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia, que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

Art. 328.- Iluminación de emergencia. - Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia.

Deberá funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

Art. 329.- Señalización de emergencia. - Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local al que presten protección.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante letreros con texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA, según sea el caso y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los colores, señales, símbolos de seguridad como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las Normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 330.- Ubicación de implementos. - La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

Art. 331.- Disposiciones adicionales y soluciones alternativas. - En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

De igual manera, aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su Reglamento.



Art. 332.- Diversidad de usos. - Cuando exista diversidad de usos en una misma edificación, siempre y cuando los usos sean compatibles, se aplicará a cada sector o uso las disposiciones pertinentes exigidas por el Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 333.- Casos no previstos. - Los casos no previstos en esta Sección, quedarán sujetos a las disposiciones que para el efecto dicte el Cuerpo de Bomberos del Cantón.

SECCIÓN VII

CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

Art. 334.- Referencia a normas específicas. - Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

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

Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.

Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.

Cuando en los documentos indicados en los literales a), b), y c), no hubiese normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de Construcciones promulgado el 12 de Febrero de 1951 y el Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.

Cuando se pusieran en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

CAPÍTULO V

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I

EDIFICACIONES DE VIVIENDA.

Art. 335.- Alcance. - Los artículos de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura,



sin perjuicio de las disposiciones particulares o especiales que se señalan en el apartado edificaciones protegidas de este módulo.

Esta sección tiene por objeto suministrar las normas técnicas constructivas de obligado cumplimiento para edificación de vivienda en el Cantón, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes

Art. 336.- Dimensiones útiles mínimas de los locales.-

LOCAL LADO MÍNIMO m.

ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOCALES m².

		VIVIENDAS	VIVIENDAS	VIVIENDAS	
		DE 1	DE 2	DE 3 o más	
SALA – COMEDOR	2.70	13.00	13.00	16.00	
COCINA	1.50	4.00	5.50	6.50	
DORMITORIO PADRES	2.50	9.00	9.00	9.00	
DORMITORIO 2	2.20		8.00	8.00	
DORMITORIO 3	2.20			7.00	
BAÑOS	1.20	2.50	2.50	2.50	
SUBTOTAL ÁREA ÚTIL		28.50	38.00	49.00	
LAVADO SECADO	1.30	3.00	3.00	3.00	
DORMITORIO DE SERVICIO	2.00	6.00	6.00	6.00	

CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.72 m². de superficie en dormitorio 1 y de 0.54m². en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica. Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

Art. 337.- Altura libre interior. - La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior



a 2.30 m., medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local.

En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.05 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

Art. 338.- Local de cocina. - Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:

Cocinas de un solo mesón: 0.90 m. Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30 cm: 0.90 m.
Cocinas de mesones enfrentados: 1.10m.

Art. 339.- Baños.- Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha. En el que se observará en lo pertinente las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo 68 de esta Normativa.

La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.56 m² con un lado de dimensión mínima libre de 0.70 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias. El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

Las condiciones de ventilación e iluminación de estos locales estarán sujetas a lo estipulado en los Artículos 71 y 72 referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación por medio de ductos, contemplados en la Sección Segunda del Capítulo III de esta Normativa.

Art. 340.- Profundidad en locales de vivienda. - La profundidad de cualquier local no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.

En caso de integrarse dos o más locales, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

En locales de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Art. 341.- Local de lavado y secado de ropa. - Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar, semicubierto o descubierto, cuya superficie útil no será menor a 3 m². El lado menor tendrá 1.30 m. como mínimo.

El área de lavado y secado podrá integrarse a la cocina, siempre y cuando se prevea el equipamiento manual y automático con su correspondiente espacio de trabajo. En todo caso, se mantendrá el área de secado de 3 m².



Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse técnicamente en función del tipo de equipo y el número de usuarios a atenderse, planificando y dotándolo de este equipamiento en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

Art. 342.- Puertas.- Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las siguientes dimensiones mínimas:

- Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda: 0.96 x 2.03 m.
- Vano mínimo de puertas interiores: 0.86 x 2.03 m.
- Vano mínimo de puertas de baño: 0.76 x 2.03 m.

Art. 343.- Antepedochos. - Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepedecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN 2 312:2000.

Art. 344.- Iluminación y ventilación de cocinas a través de áreas de servicio. - Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de por lo menos 9 m²., cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3.00 m.

Art. 345.- Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos: en viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 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., en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.; en viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto tendrá como mínimo 0.20 m². y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.18 m². libre de instalaciones.

Art. 346.- Muros divisorios entre viviendas. - Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:

Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco: 0.15 m. Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos: 0.12 m.

Muros de hormigón armado: 0.10 m.

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

Art. 347.- Separación de espacios comunitarios. - No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

Art. 348.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas. -



Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 349.- Corredores o pasillos (referencia nte inen 2 247:2000).- Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. de pasillo.

Art. 350.- Escaleras.- En viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m.

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $60 < (2ch+h) < 64$, donde ch = contrahuella y h = huella. En este caso, la huella no será menor a 0.26 m.

La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2.10 m.; elementos como vigas y similares no pueden situarse bajo este nivel.

Art. 351.- Estacionamientos. - Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva correspondiente con sujeción al Régimen del Suelo. Sus especificaciones y dimensiones se regirán a la Sección Décimo Cuarta referida a Estacionamientos y Edificios de Estacionamientos de esta normativa.

Art. 352.- Áreas de espacios comunales de uso general.- En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes, jardines, juegos infantiles, recreo y estacionamiento. Estos deberán localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúen equitativamente.

Art. 353.- Elevadores y/o ascensores.- Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cinco plantas en adelante incluido subsuelos.

Art. 354.- Servicios colectivos.- En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de los servicios colectivos: sala comunal, vivienda de conserje, caseta de guardia, baño para personal de servicios, sitios para depósitos de basura y



áreas recreativas se normará de conformidad a los cuadros Nos. 4 y 5 de la Sección 3ra de la Propiedad Horizontal, Parágrafo 1ro del Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón (...).

Art. 355.- Normas de estructura. - Serán sismos resistentes calculados de acuerdo a lo señalado en la Sección Séptima, Capítulo III.

Para edificios de habitación que superen los tres pisos de altura, los entrepisos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción -CEC- INEN 2000.

En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos etc., toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Art. 356.- Normas de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales. - Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas serán en todo caso centralizadas. Cada departamento deberá tener su medidor de agua propio, ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada célula de habitación. En casos especiales de propiedades en condominio y teniendo en cuenta criterios de la Unidad de aguas potable y alcantarillado de la municipalidad, se permitirá, en primera etapa, tener un solo medidor.

Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de pisos.

Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor.

Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda será:

Ambiente	Puntos d	Potencia (W)	Toma	Potencia (W)	Observaciones
Sala	1	100	1	150	1 cada 6 m2.
Comedor	1	100	1	150	
Cocina	1	100	1	150	*2
Dormitorio	1	100	2	300	
Baños	1	100	1	150	*Ducha eléctrica



Vestíbulo	1	100	1	150	1 cada 6 m2.
TOTAL	6 puntos	600 W	9 puntos	5950 W	

Estará prevista la instalación de la red telefónica.

Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones y deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento para la prevención y control de la contaminación por ruido. (R.O. 560 –12/11/1990)

En todos los edificios en que la construcción esté sobre la línea de fábrica o adosada a los linderos laterales y posterior, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares, no podrán evacuarse hacia los terrenos adyacentes, debiendo por lo tanto orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias deberá canalizarse en todo su recorrido.

Art. 357.- Protección contra incendios. - Las edificaciones para habitación cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos del Cantón, exija en su caso.

Art. 358.- Vivienda en edificaciones protegidas. - Toda intervención sobre edificaciones catalogadas o protegidas de las áreas históricas del Cantón, cuyo destino incluya vivienda, se efectuará conforme a la normativa vigente y demás controles municipales.

No obstante, este tipo de edificaciones sean unifamiliares o multifamiliares se registrarán además por las siguientes disposiciones:

Las unidades destinadas a vivienda no podrán estar ubicadas en sótanos de edificaciones protegidas; Deben disponer del área útil indicada en las presentes Normas según el número de dormitorios. Únicamente por razones de conservación de la tipología original del inmueble, se permitirá una tolerancia del (15 %) en no más de dos ambientes de la vivienda.

Disponer de las siguientes dependencias como mínimo: sala, comedor, cocina y baño completo independientes, un dormitorio; y, área de lavado y secado.

Los locales tendrán iluminación y ventilación directamente al exterior, a través de galerías, de patios interiores o de patios de aire y luz. También podrán iluminarse y ventilarse a través de tragaluz o claraboya con ventolera cenital a excepción de cocina.

Las cocinas pueden ventilar a patios de servicio.



Solamente los baños podrán disponer de ventilación mediante ductos o mecánica, Ningún dormitorio, ni baño, será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier dependencia que no sea dormitorio.

La altura libre preexistente del piso al cielorraso o a la cara inferior de un elemento de soporte debe mantenerse inalterable, a no ser que supere los 4.50 m. libres en su punto más bajo en cubierta inclinada o los 4.80 m. libres en cubierta plana, en cuyos casos podrá incluir un entrepiso o un altillo siempre que no comprometa estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés. En obras de reconstrucción u obra nueva, esta altura no será menor a 2.30 m., salvo que sea bajo cubierta inclinada sin cielo-raso horizontal, donde los puntos más bajos, incluyendo los elementos de soporte, podrán tener un mínimo libre de 2.05 m.

La incorporación de altillos será posible hasta el 40 % del área de cada vivienda como máximo, siempre y cuando las alturas libres resultantes cumplan con las alturas mínimas señaladas y no comprometen estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés.

Deben disponer de instalaciones eléctricas de luz y fuerza debidamente canalizadas, con su correspondiente tablero de distribución; de agua potable y desagües conectados a sus acometidas; así como de toma canalizada de teléfono.

SECCIÓN II

EDIFICACIONES PARA EDUCACIÓN.

Art. 359.- Norma general. - No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes no planificados para centros educativos, sin un informe previo favorable para su cambio de uso por parte de las Unidad de Planificación.

Todo local que previo informe de las Unidad de Planificación autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en este Libro y en lo dispuesto en el Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón.

Art. 360.- De las universidades e institutos superiores. - Los edificios destinados para educación superior deberán someterse a todas las Normas de este Libro y del Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón.

La localización de estos centros de educación superior será aprobada por la Unidad de Planificación, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

Informe de aprobación de la universidad o instituto superior por parte del Consejo de Educación Superior (CES).

Informe de Regulación Municipal.

Informe Ambiental de Impacto Ambiental



Informe favorable de la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO sobre la dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado.

Informe de impacto urbano vial emitido por la Unidad de Planificación.

Aprobada la implantación por parte de la Unidad de Planificación, el proyecto se regirá conforme lo dispuesto en el Capítulo VII, De los permisos, Sección 2da del Procedimiento, Parágrafo 4to, De la aprobación de planos y del permiso de construcción del Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón.

Las áreas administrativas y sociales así como las representaciones académicas de las universidades o institutos superiores, podrán localizarse en edificaciones existentes en uso de suelo múltiple, una vez que cumplan con la normativa vigente.

Art. 361.- De los edificios de educación preprimaria, primaria y media. - Los edificios que se construyan o destinen a la educación pre-primaria, primaria, y media se sujetarán a las disposiciones de esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 362.- Distancia mínima y criterios para localización.- Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el Cantón deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia, que regirá a partir del equipamiento sectorial, 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. 363.- Accesos.- Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público, cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Art. 364.- Locales para la enseñanza. -

a) Aulas

Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares: Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso 3.00 m. libres. Área mínima por alumno:

Pre-primaria: 1.00 m² x alumno

Primaria y media: 1.20 m² x alumno

Capacidad máxima: 30 alumnos en preprimaria y primaria y, 35 alumnos en secundaria.

Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 m. libres y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8.00 m.

b) Laboratorios, talleres y afines

Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido. Considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Art. 365.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión. - Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en el Capítulo IV, Sección Octava referida a Salas de Espectáculos.

Art. 366.- Salas de clase especiales. - Las salas de clase en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame; fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc) y se trabaje o se use



fuego, como laboratorios, talleres y similares, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observarán las normas de protección contra incendios.

Art. 367.- Áreas mínimas de recreación.- Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

Preprimaria: 1.50 m² x alumno.

Primaria y media: 5.00 m² x alumno

En ningún caso será menor a 500 m²., concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.

Los espacios libres de piso duro serán perfectamente drenados, y con una pendiente máxima del 1,50% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de 1/10 de la superficie de los patios exigidos, y situados al nivel de las aulas respectivas.

Los locales para primaria y educación media, deberán contar con una superficie pavimentada de 15 por 30 m. destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie total de patio exigida. Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección pre primaria, deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Art. 368.- Servicios sanitarios. - Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

Nivel	Hombres		Mujeres
	Inodoros	Urinarios	Inodoros
Pre Primaria	1 Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas		
Primaria	1 por cada 30	1 por cada	1 por cada 20 alumnas
Media	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos (as)			

Se considerará además lo establecido en el artículo 68 literal b) de esta normativa

Art. 369.- Servicio médico y dental. - Toda edificación para educación deberá prestar servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario para primeros auxilios mínimo de 24 m². y una adicional de 12 m². para servicio dental y, contendrá consultorio, sala de espera y medio baño.

Art. 370.- Altura de edificación. - Las edificaciones de educación no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Art. 371.- Ubicación de secciones escolares. - Los locales destinados a educación básica (jardín de infantes



y primeros grados) preferentemente estarán localizados en la planta baja.

Art. 372.- Distancias entre bloques. - Las distancias mínimas entre bloques será de 6 m. libres.

Art. 373.- Ventilación. - Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación, preferentemente en la parte superior, y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Art. 374.- Asoleamiento. - Los locales de enseñanza deberán controlar y/o regular el asoleamiento directo durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. Preferentemente se orientará las ventanas hacia el norte o sur.

Art. 375.- Visibilidad. - Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener una visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Art. 376.- Condiciones acústicas. - El nivel de ruido admisible en el interior de las bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no será superior a 42 dB, y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

Art. 377.- Iluminación. - La iluminación de las aulas se realizará por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se realizará por ambas paredes opuestas.

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo, y a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local. El sistema de iluminación suministrará una correcta distribución del flujo luminoso.

Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de luz no serán deslumbrantes, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos se regirán por el siguiente cuadro:

Tipo de Local	Nivel Mínimo d
Corredores, estantes o	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunales	150
Aulas de clase y de lectura; salas Para exámenes; tarimas o plateas; Laboratorios; mesas de lectura en	300
Salas de dibujo o artes	450

Art. 378.- Puertas.- Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m. para una hoja y de 1.20 m. para dos hojas, que se abran hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación. Además, se someterá a lo establecido en el Art. 89 de esta Normativa, referido a Puertas.

Art. 379.- Escaleras. - Además de lo especificado en el Capítulo III, Sección Tercera referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de la presente Normativa, cumplirán con las siguientes condiciones: Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.



El ancho mínimo útil será de 1.80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras.

El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.

La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en los Arts. 128 y 129 del Capítulo III, de la Sección Sexta referida a Protección Contra Incendios.

Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.

Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas una longitud no menor a 1 1/2 del ancho útil del tramo de escaleras, y abrirán hacia el exterior.

En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.

Contarán con un máximo de 10 contrahuellas entre descansos.

Tendrán una huella no menor a 0.28 m., ni mayor de 0.34 m., y una contrahuella máxima de 0.18 m. Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 25 m. de distancia de la escalera que le dé servicio.

Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles.

Art. 380.- Pasillos. - El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 1.80 m. libres. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas. Se considerará además lo estipulado en el Capítulo III, Sección Tercera referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 381.- Aleros. - Los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, en planta baja, serán de 0.90 m. como máximo.

Art. 382.- Muros. - Las aristas de intersección externas entre muros deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50 m.

Art. 383.- Elementos de madera. - Los elementos de madera accesibles a los alumnos tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Art. 384.- Materiales inflamables y otros que signifiquen riesgos.- Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y, en lo posible, en locales separados de seguridad.

Art. 385.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento, para Edificios de Educación, se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos. Cumplirán, además, con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 386.- Bar estudiantil. - Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m². con un lado mínimo de 2.40 m., con un fregadero incluido.

Las paredes estarán revestidas hasta una altura de 1.80 m. con material cerámico lavable.

Los pisos serán de material cerámico antideslizante tanto en seco como en mojado.



Estará localizado a una distancia no menor a 3 m. de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

Art. 387.- Conserjería. - La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en el cuadro del artículo 147 respecto a vivienda de un dormitorio de esta Normativa.

SECCIÓN III

EDIFICACIONES DE SALUD.

Art. 388.- Alcance.- Se considerarán a las edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación utilizada por el MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA, para fomento, prevención, recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación.

Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

Art. 389.- Distancia mínima y criterios para localización. - Los nuevos establecimientos de salud a implantarse en el Cantón, observarán como distancia mínima entre ellos los establecidos como radio de influencia en el Cuadro de Equipamientos constante en el Capítulo Segundo de esta normativa.

Art. 390.- Accesos. - En las edificaciones hospitalarias, adicionalmente al ingreso principal, existirán accesos separados para emergencia; consulta externa para el personal, servicio en general y para el abastecimiento, se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Cuarta referente a Accesos y Salidas.

Art. 391.- Altura libre de los locales. - Los locales destinados a antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos tendrán una altura libre mínima de 2.50 m. entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos su altura dependerá del equipo a instalarse, sin permitirse alturas inferiores a 2.50 m.) Los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta Normativa.

En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3.00m., prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse, en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el correspondiente aislamiento por ruido. Deberá también establecerse las medidas de prevención y control de contaminantes por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).

Art. 392.- Puertas.- Además de lo establecido en el Art. 89 de esta Normativa, referente a Puertas, se cumplirá con las siguientes condiciones:

Cuando las puertas abran hacia el exterior de la edificación, no obstruirán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático.

Sus características mínimas serán las siguientes:

En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 0.90 m. de ancho.

En servicios a los que acceden pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipo médico portátil, Rayos X, Salas de Hospitalización, área de Quirófanos, Salas de Partos, Recuperación,



Rehabilitación y similares serán de 1.50 m. de ancho y de doble hoja.

Las puertas en Rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo, lo cual está regulado por la Comisión de Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse para ventanas, paredes y techos.

En los baños, serán de 0.90 m. de ancho, recomendándose su batiente hacia el exterior.

Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.

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. 393.- Pasillos. - Los pasillos de circulación general serán de 1.80 a 2.40m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.

Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25 m. El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3.40 m.

Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos se calculará un área adicional de 1.35 m² de espera por persona mínimo considerando 8 asientos por consultorio.

El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado.

Se considerará además lo establecido en el Art. 80, referente a Corredores y Pasillos, constante en esta Normativa.

Art. 394.- Escaleras. - Considerando la complejidad de la Unidad de Salud, las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:

Escalera principal (paciente y público en general)

Escalera secundaria (exclusivas para personal médico y paramédico). Escalera de emergencia (evacuación para casos de desastre)

ESCALERA	ANCHO	HUELLA	CONTRAHUELLA
Principal	1.50	0.30	0.17
Secundaria	1.20	0.30	0.17

Se deberá dotar de escaleras de emergencia a edificaciones hospitalarias con internación de más de un piso, a fin de facilitar la evacuación rápida del paciente en casos de desastre.

No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso. Se considerará además lo establecido en el Art. 82 referente a Escaleras, constante en esta Normativa.

Art. 395.- Rampas. - Las rampas para uso peatonal cumplirán lo estipulado en el Art. 84 referente a Rampas Fijas, constante en esta Normativa.

Art. 396.- Elevadores. - Los elevadores en atención a la Unidad de Salud, se deben proveer de acuerdo al



usuario:

- Público en general
- Personal del establecimiento de salud

Paciente y personal médico y paramédico (montacamilla, abastecimiento). Retorno material usado

Las dimensiones de los elevadores estarán en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

En edificaciones de salud desarrolladas en altura y que tengan internación desde la edificación de dos plantas arquitectónicas, se deberá contemplar como mínimo un montacamillas, o como alternativa el diseño de una rampa.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Quinta referida a Ascensores y Elevadores de la presente Normativa, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones en edificaciones de salud resueltas en altura

En caso de mantenimiento o emergencia los elevadores o montacargas tendrán características que permitan su limpieza para poder ser utilizados indistintamente.

Al interior de la cabina existirá un dispositivo de alarma, preferiblemente a través de sonido, comunicado con la estación de enfermería.

Art. 397.- Salas de pacientes. - La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos y para niños, un máximo de 8 camas debiendo disponer de baño completo.

El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.

El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana. Esta área se considera incluida en la de iluminación.

Esto se aplica a todos los locales del hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permitan el contacto con el exterior o por su funcionalidad específica.

Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infecto-contagiosas como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril. Tendrán capacidad de 2 camas con baño completo privado y un área mínima de 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 que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.

En todas las habitaciones para pacientes, excepto de niños debe existir un lavabo fuera del baño accesible al personal del hospital.

Art. 398. - Centro quirúrgico y/o centro obstétrico.- Son áreas asépticas y deben disponer de un sistema de climatización. Para el ingreso hacia el centro Quirúrgico y/o Obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas). Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo compartirse.

Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas.

El área considerada como mínima para un quirófano es de 30 m².



El área considerada como mínima para una sala de partos es de 24 m².

Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con un apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología.

La altura de piso a cielorraso será de 3.00m. como mínimo. Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.

El cielo raso debe ser liso pintado al óleo o con un acabado de fácil limpieza, sin decoraciones 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 y 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 deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Art. 399. - Esterilización. - Es un área restringida con extracción de aire por medios mecánicos; se utilizará autoclave de carga anterior y descarga posterior.

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 cielorraso debe ser totalmente liso que permita la fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica).

Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

Art. 400.- Cocinas. - El área de cocina se calculará considerando las normas aplicadas para establecimientos de alojamiento especificadas en el Capítulo IV, Sección Séptima, Art. 257.

Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina deben ser lisas, de colores claros y lavables de piso a cielorraso recubiertos con cerámica.

El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse. Debe contar con un sistema de extracción de olores.

Art. 401.- Servicios Sanitarios.- En las salas o habitaciones de pacientes se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.

En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación con ventilación mecánica.

En las salas de esperas, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas, y un urinario por cada 40 personas. Considerándose servicios higiénicos separados para hombres y mujeres.

Se instalará, además, un baño destinado al uso de personas discapacitadas o con movilidad, según lo especificado en literal b) del Art. 68 referente a Área Higiénica Sanitaria, de esta Normativa.

Los vestidores de personal constarán de por lo menos dos ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando 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 colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara. Los servicios de hospitalización dispondrán de lavachatas.

El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.

Art. 402.- Lavanderías. - Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben estar separadas, así como las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia, al interior del servicio.

Debe contar con subáreas 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 cerámico que permita la fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado.

Se considera para su diseño un promedio de 0.80 m². por cama.

Art. 403.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento, para Edificaciones de Salud, se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos. Cumplirán, además, con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 404.- Generador de emergencia. - Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser en forma 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 debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares. Las instalaciones serán de tubería metálica rígida roscable a fin de sellar los extremos.

Art. 405.- Disposición de desechos. - Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores); además de un compactador de basuras y deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento para la gestión de desechos hospitalarios. Dicho horno crematorio deberá contar con los dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).

Art. 406.- Revestimientos. - Se debe utilizar materiales fácilmente lavables, pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en quirófanos. Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1.20 m. como mínimo.

Art. 407.- Protección contra incendio. - A más de lo estipulado en el Capítulo III, Sección Sexta, referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa, cumplirán con los siguientes requisitos: 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. Las alarmas de incendios deben existir a razón de dos por piso como mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.



La distancia a recorrer hasta una salida será como máximo de 25 m.

La vitrina de equipo para apagar incendios, por lo general, será de una por cada 30 camas.

En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.

Cuando la instalación es de una o dos plantas, se permite escapar por puertas que den a las terrazas o a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escape deben estar convenientemente localizadas.

El Sistema Central de Oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito o instalado al aire libre. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos debe ser instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora. El Sistema Central de Oxígeno, con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.

No debe estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizará en un sitio más alto, en caso de encontrarse cerca, de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior.

Para condiciones de seguridad, el Sistema Central de Oxígeno, debe estar a 15 m. como mínimo de centros de reunión, a 15 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; deberá ubicarse a 3 m. de distancia de los estacionamientos de vehículos. Estar por lo menos a 1.50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0.30 m. si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.

Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del Sistema Central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel de piso terminado.

De existir instalaciones centralizadas de GLP éstas deberán cumplir lo dispuesto en la Sección Décima de esta Normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.

SECCIÓN IV

EDIFICIOS DE COMERCIOS.

Art. 408.- Alcance. - Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 409.- Circulaciones interiores y galerías. - Para los edificios de comercios se considerarán las disposiciones del Capítulo III, Sección Tercera de la presente Normativa.

En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados.

Art. 410.- Dimensiones de puertas. - Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de comercio:

Altura mínima: 2.05 m. Anchos mínimos:

Acceso a comercios individuales: 0.90 m. Comunicación entre ambientes de comercio: 0.90 m.

Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN 2 309:2000.



Art. 411.- Mezzanines.- Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art. 412.- Ventilación en edificaciones comerciales.- La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en los artículos 69, 71, 72 y 79 de esta Normativa.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Art. 413.- Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios comerciales podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.

Los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m²., con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m² y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m² libre de instalaciones.

Art. 414.- Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Art. 415.- Locales de comercio de productos alimenticios. - Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

Serán independientes de todo local destinado a la habitación.

Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.

Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos. Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.

Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.

Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

Art. 416.- Servicios colectivos. - Se cumplirá con lo estipulado en el Art. 165 de la Sección Primera de este Capítulo, para lo que se relacionará el área útil de construcción de comercios, a razón de un departamento por cada 50 m². de comercios o fracción mayor de 25 m².

Art. 417.- Servicios sanitarios en comercios. - Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:



Medio baño por cada 50 m². de área útil de local comercial y uno adicional por cada 500 m². de local o fracción mayor al 50%.

En centros comerciales para locales menores a 50 m²., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el literal b) del Art. 68 de este libro.

Art. 418.- Cristales y espejos. - En comercios los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 419.- Servicio médico de emergencia. - Todo comercio con área útil de más de 1.000 m². deberá tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m².

Art. 420.- Estacionamientos en comercios. - El número de puestos de estacionamiento por área útil de comercios se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo.

Art. 421.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de comercios cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo II, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos del Cantón exija en su caso.

SECCIÓN V

EDIFICIOS DE OFICINAS.

Art. 422.- Alcance. - Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 423.- Circulaciones interiores y galerías. - Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del Capítulo III, Sección Tercera de la presente Normativa.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Art. 424.- Dimensiones de puertas. - Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:

Altura mínima: 2.05 m.

Anchos mínimos:

Acceso a oficinas: 0.90 m.

Comunicación entre ambientes: 0.80 m. Baños: 0.80 m.

Art. 425.- Mezzanines. - Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art. 426.- Ventilación en edificios de oficinas. - La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular



libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en los artículos 69, 71, 72 y 79 de esta Normativa.

Art. 427.- Ventilación por medio de ductos. - Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m². con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m². y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m². libre de instalaciones.

Art. 428.- Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración. Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 429.- Servicios colectivos. - Se cumplirá con lo estipulado en el Art.166 de la Sección Primera de este Capítulo, para lo que se relacionará el área útil de construcción de oficinas, a razón de un departamento por cada 50 m². de oficinas o fracción mayor de 30 m².

Art. 430.- Servicios sanitarios en oficinas. - Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m². de área útil de local comercial u oficina y uno adicional por cada 500 m². de local o fracción mayor al 50%.

En centros comerciales, para locales menores a 50 m²., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el literal b) del Art. 68 de esta Normativa.

Art. 431.- Cristales y espejos. - En oficinas los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 432.- Estacionamientos en oficinas. - El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos. Cumplirán además con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.



Art. 433.- Protección contra incendios. - Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que el Cuerpo de Bomberos del Cantón, exija en su caso.

SECCIÓN VI

CENTROS DE DIVERSIÓN.

Art. 434.- Capacidad. - Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios. Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.

Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios. Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios. Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

Art. 435.- Disposiciones particulares. - Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en el Capítulo IV, Sección Octava referida a Sala de Espectáculos de la presente Normativa.

Art. 436.- Disposiciones específicas. - Los Centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones: Dispondrán de ventilación directa al exterior.

Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en el Reglamento Nacional de Control del Ruido (Registro Oficial 560 del 12-11-1990).

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y de un inodoro y un lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.

Cumplirán con las normas pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos del Cantón exija en su caso.

SECCIÓN VII.- EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO.

Art. 437.- Alcance. - Se considerarán alojamientos hoteleros a los dedicados de modo profesional y habitual, mediante precio, a proporcionar habitación a las personas con o sin otros servicios complementarios.

Art. 438.- Clasificación.- Los alojamientos hoteleros, se clasifican en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

Establecimiento hotelero: Hoteles:

Hotel

Hotel- residencia Hotel- apartamento Pensiones y hostales: Hostales

Hostales- Residencias Pensiones



Hosterías y Moteles: Hosterías Moteles Establecimientos Extra-hoteleros: Apartamentos Turístico

Campamentos de turismo o Campings.

Art. 439.- Definiciones específicas. - El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas.

a) Establecimientos Hoteleros:

Hotel: Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones. Estos pueden ser calificados como:

5 estrellas: Gran lujo y lujo

4 estrellas: Primera superior y primera turista

3 estrellas: Segunda

2 estrellas: Tercera

1 estrella: Cuarta

Hotel residencia: Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer además servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel apartamento: (Apart Hotel). Es todo establecimiento que presta al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno.

Dispondrán de un mínimo de 30 apartamentos, y podrán contar con todos los servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.

Hostal: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 29, ni menor de 12 habitaciones.

Hostal residencia: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones, y un mínimo de 12.

Pensión: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 11, ni menor de 6 habitaciones.

Hostería: Es todo establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante precio se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.

Motel: Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio del Cantón y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones, con baño completo, y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del



día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

b) Establecimientos extra-hoteleros:

Apartamentos Turísticos: Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual prestan el servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel.

Campamentos de turismo o campings: Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Art. 440.- Vestíbulos. - Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos, Serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tener un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

Para establecimientos hoteleros de gran lujo, lujo, primera superior, primera turista y segunda categoría: Se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicará cabinas telefónicas, 1 por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.

El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos:

recepción, teléfono público, y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art. 441.- Pasillos. - El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo será de 2.10 m.; en los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m.; en los de segunda categoría se considerará mínimo 1.20 m.; y, en los de tercera y cuarta, 1.20 m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en el Capítulo III, Secciones Tercera y Sexta referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 442.- Escaleras. - La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionarán todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde. El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel.

En los establecimientos hoteleros de gran lujo deberá ser de 2.10 m. y lujo el ancho mínimo deberá ser de 1.80 m.

En los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m. como mínimo. Para los de segunda y tercera categoría, se considerará como mínimo 1.20 m.

Para los de cuarta categoría, tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. en todas las plantas.

Se considerará además lo dispuesto en el Capítulo III, Secciones Tercera y Sexta referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 443.- Elevadores.- La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento.



En establecimientos hoteleros de gran lujo, más de 200 habitaciones, cuatro ascensores, de lujo más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.

Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de categoría primera superior y turista cuenten con más de tres pisos altos un ascensor.

En los de segunda, tercera y cuarta categoría, con más de cuatro pisos altos un ascensor.

La instalación de elevadores, además de sujetarse a las disposiciones establecidas sobre esta materia en el Capítulo III, Sección Quinta, deberá evitar ruidos o vibraciones producidos tanto por la maquinaria como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías, formando una unidad independiente del resto de la estructura.

Art. 444.- Dormitorios. - El dormitorio mínimo debe contener una cama matrimonial de 1.50 m. de ancho por 2.00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.80 m. (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m² con un ancho de 0.60 m. La altura mínima útil de entrepisos será 2.45 m.

Contará además con un baño que incluye un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m. y a los laterales de mínimo 0.20 a cada lado y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0.80 m. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deberán contar con servicio de agua caliente. El establecimiento de alojamiento debe tener una reserva de agua mínima de 75 litros por habitante al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría debe existir por piso, una batería de baños colectivos diferenciados entre hombres y mujeres.

Art. 445.- Cocinas. - Dispondrán de los elementos principales que habrá de estar en proporción a la capacidad del establecimiento:

Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista deberán contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientes, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será mínimo el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría.

Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.

Para establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.

Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente del 60% de la del comedor.

Art. 446.- Comedores. - Los comedores tendrán ventilación al exterior o, en su defecto, contarán con dispositivos para la renovación del aire.

Dispondrán, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.

Los requerimientos de área para comedores dependerán de la categoría del establecimiento:

Para los establecimientos hoteleros gran lujo, de lujo se considerará un área mínima de 2.50 y 2.25 m². por habitación.

Para los de categoría primera superior y turista, 2.00 m². por cada habitación. Para los de segunda categoría, 1.80 m². por habitación.



Para los de tercera categoría, 1.60 m². por habitación. Y para los de cuarta categoría, 1.10 m². por habitación.

Art. 447.- Bares. - Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto. En los establecimientos de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá instalarse en una de las áreas sociales pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Art. 448.- Locales comerciales.- Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que no se obstruya el paso en los mismos, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores establecidas en el Capítulo III, Sección Tercera, además de cumplir con lo especificado en el Capítulo IV, Sección Cuarta, relacionada a Normas en Edificios de Comercios; y, que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Art. 449.- Salones de usos múltiples. - Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas.

La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1.20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Art. 450.- Servicios sanitarios.- En los establecimientos clasificados en las categorías gran lujo y de lujo, primera superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Se instalará además un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida según lo especificado en el literal b) del Art. 68 de esta Normativa en todas las categorías.

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Art. 451.- Iluminación y ventilación de locales. - Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Segunda.

Art. 452.- Dotación de agua. - Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro de mínimo 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros, en los demás.

Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención de agua caliente será a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Art. 453.- Generador de emergencia. - En los establecimientos de gran lujo y de lujo contará una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera superior y turista y segunda categoría existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales y distritales.



Art. 454.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento por tipo de alojamiento situados dentro de núcleos urbanos; así como también fuera de ellos se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos.

Cumplirán, además, con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior.

El estacionamiento cuando está fuera de las instalaciones, deberá estar situado lo más cercano posible de la entrada principal.

Art. 455.- Tratamiento y eliminación de basuras. - La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de tal forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

En ningún caso será menor a 2.00 m². con un lado mínimo de 1.00 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m³ por habitación.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, se contará con medios adecuados de almacenamiento, transporte y disposición final, mediante procedimientos eficaces, garantizando en todo caso que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

Art. 456.- Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos. - Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular según las disposiciones y normativa del Ministerio de Turismo y de la Unidad de Planificación, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCIÓN VIII

SALAS DE ESPECTÁCULOS.

Art. 457.- Alcance. - Además de las normas señaladas en la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones de esta Sección los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, y otros locales de uso similar.

Art. 458.- Capacidad. - De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro grupos:

- a) Primer Grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
- b) Segundo Grupo: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
- c) Tercer Grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
- d) Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.

Art. 459.- Accesos y salidas. - En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16.00 m.

Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14.00 m. y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6.00 m. En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público



siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6.00 m., con salidas en sus dos extremos.

Los pasajes y patios especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Cuarta referida a

Accesos y Salidas de la presente Normativa.

Art. 460.- Puertas.- Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunican sin interposición de gradas.

Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los de segunda categoría, dos puertas.

Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.

Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.

El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:
Número mínimo de salidas en salas de espectáculos.

Número de espectadores en cada	Número mínimo de salidas	Ancho mínimo de puertas
> o = 50 < 200	2	1.20 2.40
> o = 200 < 500	2	1.80 3.60
> o = 500 < 1000	3	1.80 5.40
> o = 1000*	4	1.80 7.20

* Más una salida adicional de 1.20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.

Se considera además lo establecido en el Capítulo III, Sección Cuarta, referente a Accesos y Salidas.

Art. 461.- Puertas de emergencia. - Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, incluidas dentro de las normativas del artículo anterior y su cuadro.
- Se las dispondrá en forma tal que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores). Evitando la cercanía al escenario.
- Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.

Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.

Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.



Art. 462.- Ventanas. - En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.

Art. 463.- Corredores. - Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones: El exceso se calculará a razón de 1.20 m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción. El ancho mínimo será de 1.50 m.

Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %.

No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.

Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.

Los corredores aumentarán su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Además, cumplirá con lo establecido en la Capítulo III, Sección Tercera referida a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 464.- Corredores interiores. - Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones: Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1.20 m.

Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1.00 m.

Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.

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.

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.

Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas. Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo.

Además, cumplirá con lo establecido en el Art. 80 de esta Normativa, referente a Corredores y Pasillos.

Art. 465.- Escaleras. - Las escaleras de estas edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras. Ninguna escalera de uso público podrá tener un ancho menor a 1.50 m. La huella mínima será de 0.30 m., y la contrahuella máxima de 0.17 m.

Cada tramo tendrá un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.

Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.

Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3.60 m., tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.

Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deberán contar con un



mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.

En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.

Las escaleras que presten servicio al público no se podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.

No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo III, Sección Tercera referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 466.- Altura libre. - La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3.00 m. como mínimo.

Art. 467.- Ventilación. - El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7.00 m³., por espectador o asistente, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la permanente pureza del aire y renovación del mismo. Además, se tomará en cuenta lo establecido en el Capítulo III, Sección Segunda referida a Iluminación y Ventilación de locales de la presente Normativa.

Art. 468.- Condiciones acústicas. - Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones. Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.

En los cines es necesario un espacio de 0.90 m. de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.

Art. 469- 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. 470. 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. 471.- Cálculo de la isóptica.- La visibilidad se determinará usando el círculo de sinópticos, 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. 472.- Otros sistemas de trazo de isopticos.- 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. 473.- 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. 474.- Cálculo de isoptica en locales de planta horizontal.- Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art. 475.- Cálculo de sinópticos 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. 476.- Datos que deberá contener el proyecto.- Deberán anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.
- b) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
- c) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar la construcción de los mismos y,
- d) La magnitud de la constante "k" empleada.

Art. 477.- 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. 478.- Camerinos. - Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
- b) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- c) Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias
- d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

Art. 479.- 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. 480.- Butacas. - En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas. Las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m.
- b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.
- c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en la presente Normativa.
- d) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente. Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1.20 m.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.

- h) La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Art. 481.- Cabinas de proyección. - Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán un área mínima de 4.00 m². por cada proyector y, una altura mínima de 2.20 m.
- b) Se construirán con material incombustible y dotadas interiormente con extintores de incendio.
- c) Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
- d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible.
- e) La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

Art. 482.- 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. 483.- Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
- b) 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.

Se instalará por lo menos 1 bebedero con agua purificada, pudiendo estar fuera del servicio sanitario. Para palcos y galerías se preverán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a) y b) de este artículo.

Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad a lo establecido en el literal b) del Art. 68 de esta Normativa referente al Área Higiénico Sanitaria.

Art. 484.- Locales en pisos altos.- Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales incombustibles.
- b) Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
- c) Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1.80 m.
- d) 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. 485.- Talleres y habitaciones para empleados. - Los locales destinados a talleres y habitaciones para



empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art. 486.- 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. 487.- 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 del Cantón.

Art. 488.- Muros cortafuegos. - Las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art. 489.- Depósitos subterráneos.- Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrán disponerse en el subsuelo ningún tipo de depósito de materiales, productos, maquinaria o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

SECCIÓN IX

EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS.

Art. 490.- Alcance. - Para los efectos de la presente Normativa, se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y otros de uso semejante.

Art. 491 .- Graderíos. - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 0.45 m. La profundidad mínima será de 0.70 m.
- b) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Capítulo IV, Sección Octava, Art. 284, referido a Salas de Espectáculos.
- c) Si los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo será de 3.00 m. El ancho mínimo por espectador será de 0.60 m.
- d) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- e) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos del Capítulo IV, Sección Octava referidas a Visibilidad de Espectáculos de la presente Normativa.

En caso de utilizar madera en los graderíos, éstos deberán ser de madera "dura" tratada (Condiciones de resistencia al fuego. Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo de resistencia debiendo tener un mínimo de 0.05 m.

Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica. La separación entre dos tabloncillos consecutivos no podrá ser mayor de 10 mm. En caso de tabloncillos apareados, su separación no excederá de 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Art. 492.- Graderíos sobre terreno natural. - Los graderíos sobre terreno natural en desmante o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Art. 493.- Circulaciones en el graderío. - Cumplirán con las siguientes condiciones:



- a) Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor de 1.20 m.
- b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de los anchos reglamentarios de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Art. 494.- Accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida en lugares de espectáculos deportivos. - Se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a lugares de espectáculos públicos.

Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso.

Para cumplir con el planteamiento anterior será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas del público, y la obstrucción de la salida.

Art. 495.- Taquillas. - Las taquillas tendrán como mínimo 1.50 m. de ancho y una altura mínima de 2.05 m.; se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores, y tendrá como mínimo dos boleterías.

Art. 496.- Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamiento para los edificios para espectáculos públicos, se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos, cumplirán, además, con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 497.- Servicios sanitarios. - Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior, aun cuando estuviese la puerta abierta.

Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres. Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.

En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua purificada.

Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en el literal b) del Art. 68 de esta Normativa, referente al área higiénico sanitaria.

Art. 498.- Servicio médico de emergencia. - Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios con un área mínima de 36 m².

Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1.80 m. como mínimo.

Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Art. 499.- Protecciones especiales. - Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de



acuerdo al espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a los espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo.

Art. 500.- Protección contra incendio. - Todas las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles, y se sujetarán a las disposiciones del Reglamento de Prevención contra Incendios para Locales de Concentración de Público, del Cuerpo de Bomberos del Cantón

Art. 501.- 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.

SECCIÓN X

PISCINAS.

Art. 502.- Alcance. - La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta Sección, y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Art. 503.- Definición. - Por piscina se entiende una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas y éstas pueden ser:

- a) Piscinas públicas;
- b) Piscinas semi públicas
- c) Piscinas privadas
- d) Piscinas intermitentes
- e) Piscinas continuas
- f) Piscinas de recirculación

Art. 504.- Equipamiento básico. - Los locales en donde funcionan piscinas públicas, semipúblicas y privadas estarán dotados de:

- a) Vestuarios con guardarropas
- b) Duchas
- c) Servicios higiénicos
- d) Lavapiés
- e) Implementos para control de calidad del agua
- f) Equipo de prestación de primeros auxilios
- g) Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Art. 505.- Vestuarios. - Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados, con materiales antideslizantes en seco y en mojado, y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminarán a 0.20 m. antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales o colectivos, cuyo número corresponderá exactamente al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art. 506.- Servicios sanitarios. - Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios, y los



bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavapiés antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y, en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

# de Piezas Sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro por cada	60	40
1 lavamanos por cada	60	60
1 ducha por cada	30	30
1 urinario por cada	60	

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en el literal b) del Art. 68 de este libro, referente al área higiénico sanitaria.

Art. 507.- Lavapiés.- Los lavapiés deben ser localizados a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas de 3.00 x 1.00 x 0.30 m. El nivel del agua será mantenido a 0.20 m.

Los lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro.

Art. 508.- Circulación perimetral. - Rodeando a la piscina o al lavapiés, se construirá un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art. 509.- Capacidad. - La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma.

La capacidad máxima de las piscinas que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de ese tipo de desinfección.

Art. 510.- Carga máxima.- La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2.50 m² de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3.00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Art. 511.- Piscinas infantiles. - Toda piscina pública, semipública y privada tendrá 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 reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0.70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art. 512.- Piscinas intermitentes. - Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justificara plenamente.

Art. 513.- Piscinas al aire libre. - En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0.24 ppm.

Art. 514.- Materiales y acabados.- Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable



y resistente. Las paredes serán verticales y estarán revestidas al igual que el fondo con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas deberá presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, el mismo que no podrá presentar grietas ni hendiduras. Las uniones entre los paramentos y entre éstos y el fondo serán redondeadas con un radio mínimo de 0.10 m.

Art. 515.- Profundidad. - La profundidad de una piscina podrá variar entre 0.90 m. y 1.50 m. en la parte más baja, y de 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina deberá tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. más atrás del trampolín.

Art. 516.- Pendientes del fondo. - Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

Art. 517.- Asideros. - Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para ello, las canaleras de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Art. 518.- Escaleras. - En cada una de las esquinas deberá 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. 519.- Trampolines. - Las piscinas provistas de trampolines y/o plataformas, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

Elevación de la Plataforma (metros)	Profundidad de la Piscina (metros)
0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas estarán ubicados a una distancia mínima de 2.50 m. de las paredes laterales de la pileta. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 1.50 m. como mínimo del borde de la piscina, y por lo menos 0.75 m. de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4.00 m. Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencias.

Art. 520.- Entradas de agua. - Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda de la piscina, y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm. de diámetro.

Art. 521.- Evacuación de agua - La canalización para el escurrimiento del agua estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas. Estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.

Art. 522.- Iluminación artificial. - La iluminación artificial de las piscinas deberá observar las siguientes



condiciones:

Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux.

Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.

Cuando se trata de iluminación subacuática, se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 wattios por cada metro cuadrado de piscina.

Art. 523.- Facilidades para discapacitados. - Se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas.

Se considerarán además los siguientes aspectos:

Vestuarios y aseos adecuados con las siguientes dimensiones mínimas: 2.00 m. x 2.00 m. Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado

Art. 524.- Equipo de limpieza. - Las piscinas dispondrán de un número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Art. 525.- Purificación del agua. - Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, para piscinas pequeñas o grandes, y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Art. 526.- Recirculación del volumen de agua. - Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

- Recirculación de agua en piscinas

Área de Piscina	Período de renovación	Nº de recirculación	diario
Superior a 50 m2	8 horas	3 Inferior a 50 m2	6 horas

Art. 527.- Equipo de emergencia.- Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

1. Cuerdas y boyas.
2. Botiquín y equipo de primeros auxilios.
3. Varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Art. 528.- Vivienda de conserje.- Todas las piscinas públicas y semipúblicas tendrán una vivienda para conserje, la que cumplirá con las condiciones expuestas en el Art.147, de la Sección Primera, Capítulo IV.

SECCIÓN XI

IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL.

Art. 529.- Alcance.- Todas las edificaciones en que se llevan a cabo operaciones de producción industrial tipo I, II, III, IV, así como las que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos que signifiquen algún tipo de riesgo, cumplirán con las disposiciones de la presente Sección, con las demás de esta Normativa que les fueren aplicables y las normativas establecidas en el Capítulo II, Edificios y Locales; Capítulo III, Servicios Permanentes; Capítulo IV, Instalaciones Provisionales en Campamentos, Construcciones y demás trabajos al aire libre y, Capítulo V, Medio Ambiente y Riesgos Naturales por factores físicos, químicos y biológicos del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores.



Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial. Las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las Ordenanzas

Art. 530.- Localización.- Las edificaciones que trata el artículo anterior, se localizarán de acuerdo a lo que dispone la Ordenanza de Zonificación y el Código Municipal, Título 1 del Libro Segundo sobre Ordenanza de uso y gestión del suelo, del Código Municipal.

Cumplirán con todas las normas pertinentes de Ordenanzas especiales vigentes, disposiciones legales ambientales nacionales y distritales, en especial la Ordenanza 012.

Art. 531.- Conjuntos o Parques Industriales.- Los conjuntos o urbanizaciones industriales se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Unidad de Planificación, previo informe favorable por parte de la Unidad de Planificación del Cantón.

Art. 532.- Iluminación.- Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos.

El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de faena o actividad a desarrollar, y puede variar entre 300 y 5000 luxes.

Art. 533.- Ventilación.- La ventilación de locales habitables en edificios de carácter industrial podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas “o explosivas”, no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas. En casos en que se justifique, podrán construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, con el propósito de producir una ventilación o iluminación auxiliar del local que lo requiera.

Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control, de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previamente a su salida al ambiente externo.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m³ por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m³ por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos de que existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán instalar sistemas para interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Art. 534.- Ventilación mecánica. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

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 produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo



en suspensión y en concordancia con lo estipulado en el Art. 69, Sección Segunda, Capítulo Tercero, Normas Generales de Arquitectura de esta Normativa.

3. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 535.- Temperatura.- En los locales cerrados de trabajo se deberá mantener una temperatura que no exceda de los 28° C, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Art. 536.- Prevención y control de la contaminación por ruidos.- Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión, y, finalmente; en su propagación en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originado por la emisión de ruidos, emitido por el Ministerio de Salud Pública, mediante Acuerdo Ministerial 7789 (RO. 560 12/11/1990).

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva. Deberán observar las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo publicado por Decreto Ejecutivo 2393 del 17 de noviembre de 1986.

Art. 537.- Requisitos complementarios y prohibiciones.- Las industrias, equipamientos anexos, y aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, el informe ambiental emitido por la Unidad de Planificación del Cantón, respecto de las soluciones técnicas propuestas y previstas por el proyecto, a través de un Estudio de Impacto y Plan de Manejo Ambiental, para prevenir y controlar todo tipo de contaminación (descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, vibración, etcétera) y riesgos ambientales inherentes a sus actividades (derrames, fugas, explosiones, incendios, intoxicaciones, etc.) Para los casos de modificaciones o remodelaciones de establecimientos existentes, los proponentes deberán presentar una Auditoría Ambiental (o el Diagnóstico Ambiental de la situación actual) conjuntamente con la propuesta del Plan de Manejo Ambiental.

Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.

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.

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.

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 agroquímicos, 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.

Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar convegetación 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. 538.- Prevención contra incendios.- Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos del Cantón , 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, observarán:

Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros cortafuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.

En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.

Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.

Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deberán contar con muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deberán instalarse a nivel del suelo o en fosa subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no podrán situarse debajo de locales de trabajo o habitables.

El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques-depósitos subterráneos, y situados a distancia mínima de 6.00 m. de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por medio de tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos.

Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.

No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o al lado de sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.

Todo establecimiento industrial deberá contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.

El área de construcción en el caso de industrias cuya clasificación corresponda a alto impacto (II3) no podrá exceder de 3.000 m² en cada nave.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia: Ninguna parte o zona del establecimiento deberá estar alejada de una salida al exterior y dicha distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.

Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 m.



Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no deberán considerarse como salidas de emergencia.

Las salidas deberán estar señaladas e iluminadas.

El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones.

Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.

Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24.00 m. de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de emergencia.

Art. 539.- Servicios sanitarios.- Los establecimientos industriales deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada sexo. Cuadro No. 36

Piezas en locales industriales

Aparato	Hombres	Mujeres
Inodoro	1 por cada 25 o fracción	1 por cada 25 o fracción
Urinario	Opcional	
Lavabo	Trabajos limpio: 1 por cada	Idem
	Trabajos sucios: 1 por cada	Idem
Duchas	En función del tipo de trabajo	Idem
Canceles	1 por trabajador	Idem

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública:

El área de maniobras para el patio de carga y descarga deberá cumplir con un radio de giro mínimo de 12.20 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12.20 y de 13.72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15.25 m.

Art. 540.- Primeros auxilios.- Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 m2.

SECCIÓN XII.-

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

Art. 541.- Normas específicas. - Los establecimientos destinados a mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas,



lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.

- b) Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- c) Pisos: En el área de trabajo el piso será de hormigón o similar, puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
- d) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.
- e) Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
- f) Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.
- g) Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.
- h) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.
- i) Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

Lavadoras:	Mayor a 30 m ² de área de trabajo
Lubricadoras:	Mayor a 30 m ² de área de trabajo
Mecánica automotriz liviana:	20 m ² por vehículo.
Mecánica automotriz semi-pesada:	30 m ² por vehículo.
Mecánica automotriz pesada:	40 m ² por vehículo.
Taller automotriz:	50 m ² de área de trabajo
Mecánica general	50 m ² de área de trabajo
Electricidad automotriz	50 m ² de área de trabajo
Vidriería automotriz	50 m ² de área de trabajo
Mecánica de motos	50 m ² de área de trabajo
Pintura automotriz	50 m ² de área de trabajo
Chapistería	50 m ² de área de trabajo
Mecánica eléctrica	15 m ² de área de trabajo
Fibra de vidrio	15 m ² de área de trabajo
Refrigeración	15 m ² de área de trabajo
Mecánica de bicicletas	15 m ² de área de trabajo
Mecánica de precisión	15 m ² de área de trabajo

- j) Las Áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

Cambios de aceite: De 20 a 50 m² de área útil de local
Vulcanizadora artesanal: De 20 a 50 m² de área útil de local
Vulcanizadora industrial: Mayor a 50 m² de área útil de local

- k) Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 m².

Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite además cumplirán en lo pertinente, lo especificado en los Arts. 371 y 372 de la presente Normativa.

Las mecánicas cumplirán con los literales a), b), c), d), e), g), h), i) y k).

SECCIÓN XIII

NORMAS DE ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE



COMBUSTIBLES.

Art. 542.- Alcance.- Los establecimientos autorizados a operar en el país, en el campo de la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente 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. 543.- Procedimiento.- Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
- Aprobación de planos;
- Permiso de construcción;
- Permiso de habitabilidad;
- Informe Ambiental de conformidad con la Ordenanza Metropolitana de Evaluación de Impacto Ambiental.

Art. 544.- Clasificación de los establecimientos.- Para la aplicación de esta normativa, los establecimientos a que se refiere el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías: Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.

Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos y/o cualquier otra actividad comercial o de servicio que se presten a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Art. 545.- De las condiciones del terreno. - Los terrenos situados en zonas urbanas y suburbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos ubicados en áreas urbanas:

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 arteriales principales requerirán carriles de desaceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas.

Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas suburbanas:

Gasolineras:

Frente mínimo: 50.00 m

Fondo mínimo: 30.00 m



Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según cuadro No. 2 del Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón.

Estaciones de servicio:

Frente mínimo: 50.00 m Fondo mínimo: 40.00 m

Línea de fábrica o construcción: conforme derecho de vía según cuadro Nro. 2 del Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón.

Art. 546.- Distancias mínimas de localización para gasolineras o estaciones de servicio.- En el Cantón Pallatanga, el radio a partir del cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde el centro geométrico de los lotes respectivos.

En el Cantón Pallatanga deberá existir una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras.

A 200 m. de edificios en construcción o proyecto aprobado por la Unidad de Planificación, destinados para establecimientos educativos, hospitalarios, plaza de toros, coliseos, estadios, mercados, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión.

A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería 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.

En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas deberá cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).

A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.

A 1.000 m. a la redonda de plantas envasadoras y a 500 m. de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio del Cantón Pallatanga.

A 1000 m. de distancia de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación y no se podrán ubicar dentro de las franjas de seguridad este y oeste de 400 m. de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación del Régimen del Suelo vigente.

Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del Centro Histórico con excepción del Terminal de Transporte Terrestre.

Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho, de conformidad con el cuadro No. 1 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Suburbanas del Ordenanza de uso y gestión del suelo del Cantón Pallatanga constantes en el Código Municipal.

Para establecimientos nuevos relacionados con los literales c) e i) se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación



a escala 1:1000.

Art. 547.- Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio. - En relación a la circulación y los accesos se observarán las siguientes disposiciones:

La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15.00 m. en vías arteriales y colectoras.

En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas serán de 5.00 m. como mínimo y 8.00 m. como máximo.

En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de doce (12) metros y máximo de quince (15) metros, en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos.

Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.

El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45°) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30°) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberán construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras.

El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras será de 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y de 6 m. para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

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.

En los casos en los que una gasolinera o estación de servicios se vaya a construir sobre rellenos, éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá de un estudio de suelos que se presentará para el permiso de construcción.

La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores.

Deberá tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones.

En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán avisos de advertencia y señalizaciones en lugares visibles, tantos como fueren necesarios.

El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y de atención a los usuarios.

Art. 548.- Islas de surtidores.- En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:



Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.

Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. contados a partir de la línea de fábrica, y a 10.00 m. de los linderos del terreno.

Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y a 3.00 m. del área para tanques.

Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6.00 m. y de 8.00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.

Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deberán ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las normas de diseño de gasolineras. De preferencia estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.

Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4.20 m., medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Art. 549.- Características de los tanques de almacenamiento. - Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

Los tanques serán subterráneos podrán ser de fibra de vidrio o planchas metálicas y debidamente protegidos contra la corrosión.

Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como de las sobrecargas que deben soportar.

Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4.00 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm. para tanques de entre cinco y diez mil galones.

Serán enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena.

El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.

No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.

El borde superior de los tanques quedará a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular. En casos especiales cuando se demuestre que el diseño de los tanques puede soportar cargas producidas por el tránsito, se podrá autorizar su instalación, sin necesidad de ajustarse a las normas antes descritas.

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.

Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo.



La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00 m. como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.

Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4.00 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.).

El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm. introducidos en el mismo.

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. 550.- Instalación de bocas para llenados. - Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

Las plataformas de descarga de auto tanques deberán estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea como mínimo cinco metros.

La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones propias del establecimiento será como mínimo de cinco metros.

Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.

Las bocas de llenado deberán estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:

Azul: Gasolina Extra Blanco: Gasolina Súper Amarillo: Diésel 1 y 2

Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

Art. 551.- Redes de drenaje. - Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 mm., y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 mm., medidos desde la generatriz superior de la tubería.
2. La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.
3. La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal; o en su defecto, se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
4. Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.
5. Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

Art. 552.- 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:



- American Petroleum Institute API. USA.
- ANSI B31.4 “Liquid Petroleum Transportation Bipine System”- Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

Art. 553.- Instalaciones eléctricas.- Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, deberán sujetarse a las siguientes normas:

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.

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.

Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa a prueba de: Tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores como de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada.

Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.

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.

Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de brakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.

El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro.

Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado. Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.

Las lámparas utilizadas para iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 m. de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado. Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.

Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de CONECEL, de la Empresa Eléctrica, del National Electric CODE (USA), y American Petroleum Institute API (USA).

Art. 554.- Servicios.- Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de gasolinas, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

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

2. 1 urinario (en el de los hombres).
3. Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.
4. Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.
5. Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores. 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.

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. 555.- Lavado y lubricación. - El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

1. Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en el Régimen del Suelo y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.
2. En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.
3. Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud.
4. Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m.
5. Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado.
6. Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras.
7. Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
8. Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m. de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.

Art. 556.- Protección ambiental.- Deberán cumplir las disposiciones ambientales incluidas en el Decreto 1215 RAOH. Registro Oficial 265 – 13/02/2000 y la Ordenanza Metropolitana 12 – Registro Oficial 226 – 05/07/1999.

Informe favorable de la Unidad de Planificación.

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.

Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadoras que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento. 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.

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.

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. 557.- 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, además de todas las disposiciones señaladas en el Capítulo III, Sección Sexta y, las siguientes especificaciones:

Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:

1. Fecha de construcción
2. Constructor
3. Espesor de la plancha •
4. Capacidad total

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.

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.

Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.

Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultrasonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno.

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 Unidad de Planificación sobre la disposición final de dicho tanque.

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.

Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.

Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permite 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.

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.

Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.



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.

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.

En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diesel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 365 de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques móviles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos. 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.

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.

Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.

En las gasolineras y estaciones de servicio sólo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.

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.

Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.

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.

Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.

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.

Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Art. 558.- 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:



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.

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).

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.

La Unidad de Planificación ejercerá las correspondientes acciones y coordinaciones necesarias tendientes a hacer cumplir las normas que constan en esta ordenanza.

Art. 559.- 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 el Capítulo IV, Sección Décima Tercera de 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:

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, alcantarillas.

Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipoligero y no inflamables. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.

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.

La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.

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.

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.

Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.

Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos.

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.



Deberán contar con un extintor de 15 kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg. de GLP almacenados.

En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

- PROHIBIDO FUMAR
- PELIGRO GAS INFLAMABLE
- PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m².

Art. 560.- Depósitos de distribución de GLP.- Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, etc.

Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.

Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.

Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno.

En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

- PROHIBIDO FUMAR
- PELIGRO GAS INFLAMABLE
- PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

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.

Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

SECCIÓN XIV

ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS.

Art. 561.- Clasificación de estacionamientos según tipo de vehículos. - Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

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

Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.

Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.

Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semiremolque o remolque.

Los sistemas de estacionamiento de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:



Estacionamientos dentro del lote para la vivienda

Estacionamiento en la vía pública

Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios)

Art. 562.- Estacionamientos en la vía pública.- Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías, mencionados en el Capítulo II, Sección Tercera referida a Diseño Vial de esta Normativa. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Art. 563.- Estacionamientos en sitios específicos. - En bahía: El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0.10 m. por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de esta a la otra acera.

En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art. 564.- Alcance de las normas para edificios de estacionamiento. - Las disposiciones de esta Sección y las demás pertinentes de la presente Normativa, afectarán a todo tipo de edificación en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos. Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de estos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245

Los lugares destinados al estacionamiento deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de Personas con Discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 y 2 240.

Art. 565.- Entradas y salidas.- Los estacionamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones: Zona de transición: Todas las edificaciones que por su ubicación no estén afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3,00 m. de longitud, medidos desde la línea de fábrica, con una pendiente no mayor al 10%.

Número de carriles: Los carriles para entrada o salida de vehículos serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 40 puestos.

Ancho mínimo de carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 m., perfectamente señalizado.

Señal de alarma-luz: Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luz. Esta será lo



suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.

No podrá destinarse para accesos de estacionamientos más del 30% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 15 m de frente, en los que se podrá destinar hasta el 40% del mismo.

Art. 566.- Circulaciones para vehículos.- Los edificios que dispongan de parqueamientos cumplirán los siguientes requisitos:

a) Circulaciones vehiculares:

- Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2.50 m. en las rectas, y de 3.50 m. en las curvas.

Casos Especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar en la Administración Zonal respectiva la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

- El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior.
- Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 9%.
- Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0.30 x 0.15 m. sin aristas vivas.
- Altura Máxima de Edificación con Rampas: Las edificaciones de estacionamientos no podrán exceder los 7 (siete) pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas. b) Dimensiones para rampas helicoidales:

Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior). 7.50 m.

Ancho mínimo del carril interior 3.50

Ancho mínimo del carril exterior: 3.20

Sobre - elevación máxima: 0.1

- Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0.15 m.
- Anchura mínima de aceras laterales: 0.30 m. en recta y 0.50 m. en curvas
- En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los automóviles es conveniente que se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Art. 567.- Protecciones en los puestos.- Los puestos en estacionamientos públicos deben disponer de topes de 0.15 m. de alto, separados 0.80 m. del límite del mismo.

Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0.15 m. de alto, a una distancia mínima de 1.20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

Art. 568.- Circulaciones peatonales.- En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores, los mismos que deben cumplir las siguientes normas:

Cuando el edificio de estacionamientos tenga más de tres plantas, incluyendo la planta baja, deberá instalarse ascensores y, su número y capacidad se determinará según las disposiciones pertinentes de la Capítulo III,



Sección Quinta de la presente Normativa, en base a una demanda de dos personas por cada puesto de parqueo.

Las escaleras cumplirán con lo indicado en el Capítulo III, Secciones Tercera y Séptima de esta Normativa.

Art. 569.- Áreas de espera.- Los edificios de estacionamiento tendrán áreas de espera cubiertas ubicadas a cada lado de los carriles, las que deberán tener una longitud mínima de 6.00 m., y un ancho no menor de 1.20 m., el piso terminado estará elevado 0.15 m. sobre el nivel de los carriles.

Art. 570.- Casetas de cobro y control.- En los estacionamientos habrá caseta(s) de control, junto a los accesos vehiculares, con una superficie mínima de 3.00 m²., área en la que deberá incorporarse un aseo (medio baño).

Art. 571.- Altura libre mínima.- Las construcciones para estacionamientos públicos tendrán una altura libre mínima de 2.30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura será de 2.20 m.

Art. 572.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento.- Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se registrarán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento

Estacionamiento; A	B	C;
En 45° 3.40;	5.00	3.30
En 30° 5.00	4.30	3.30
En 60° 2.75 5.50 6.00	En 90° 2.30 4.80 5.00	En paralelo 6.00 2.20 3.30

Art. 573.- 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: Anchos mínimos de puestos de estacionamiento.

Lugar de emplazamiento	Para automóviles livianos
Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4.80m. x 2.30 m.
Con pared en uno de los lados 4.80m. x 2.50 m.	Con pared en ambos lados (caja) 4.80 m. x 2.80 m.

Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad

Ancho: 3.50 m. = Área de transferencia: 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m Largo : 4.80 m.

Art. 574.- Normas relativas a estacionamientos para vehículos pesados.- Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados.

Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,60 m.) + 0,40 m. de tolerancia (camiones).

Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m. Camiones rígidos: ancho mínimo de las circulaciones 9,00 m.



DIMENSIONES PARA ESTACIONAMIENTO POR TIPO DE VEHÍCULOS PESADOS (en metros)

TIPO DE VEHÍCULO	INCLINACIÓN														
	90			60			45			30			PARALELO		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	L	A	C
PESADO	3.00	10.00	8.00	5.50	10.15	8.00	4.20	9.20	6.00	6.20	7.60	6.00	12.00	3.00	6.00
TIPO A	3.00	18.00	12.00	3.50	17.00	12.00	4.20	14.85	9.00	6.20	11.70	9.00	22.00	3.00	9.00
TIPO B	3.00	14.00	12.00	3.50	13.60	12.00	4.20	12.00	9.00	6.20	9.65	9.00	17.00	3.00	9.00

TIPO A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes

TIPO B: Tracto-camiones, semirremolques y remolques A = ancho, L = Largo y C = carril de circulación

Art. 575.- Colocación de vehículos en fila.- En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Art. 576.- Protecciones.- Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art. 577.- Señalización. - Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

1. Altura máxima permisible
2. Entradas y salidas de vehículos
3. Casetas de control
4. Sentido de circulaciones y rampas
5. Pasos peatonales
6. Divisiones entre puestos de estacionamiento Columnas, muros de protección, bordillos y topes Nivel, número de piso y número del puesto.

Art. 578.- Ventilación.- La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica. Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.

Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso "a)", la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos, con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora. El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Art. 579.- Iluminación.- La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma descrita en el cuadro siguiente:

Iluminación en estacionamientos

Áreas Iluminación (lux)

Corredores de circulación 90 - 160



Aparcamiento de Vehículos	30 - 100
Acceso	500 – 1000

Art. 580.- Protección frente a robos y actos de violencia.- Deberá preverse una adecuada iluminación, conforme las medidas señaladas en el artículo anterior.

Las cajas de escaleras serán visibles y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos dotados de ascensor, conviene equipar a éstos de controles que mantengan sus puertas abiertas hasta el momento en que el usuario pasa a su interior y presiona el botón correspondiente a la planta deseada.

Art. 581.- Servicios sanitarios.- Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario, y vestuarios con ducha y cancelas.

Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente, y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

Hasta los 100 puestos de estacionamiento: 1 inodoro, 2 urinarios, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres.

Sobre los 100 puestos de estacionamiento, y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.

Se considerará además la localización de servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo al literal b) del Art. 68 de esta Normativa, referente al Área Higiénico Sanitaria.

Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

Art. 582.- Estacionamientos de servicio privado.- Los estacionamientos de servicio privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta Sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos, casetas de control y servicios sanitarios.

Art. 583.- Estacionamientos en terrenos baldíos.- Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta Sección.

Art. 584.- Estacionamiento fuera del predio.- En edificaciones sujetas a reformas donde no se pudiera disponer parcial o totalmente de los estacionamientos exigidos por la norma, se podrá hacer o asegurar en otro predio, situado a una distancia no mayor a 300 m., medidos desde el acceso principal de la edificación.

Art. 585.- Protección contra incendios.- Los locales de estacionamiento público o privado, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que existan edificios vecinos a una distancia mayor o igual a 6.00 m.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta, referida a Protección contra Incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos del Cantón para cada caso en particular.

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirán íntegramente con materiales contra incendio.



Art. 586.- Habitaciones en estacionamientos.- En estacionamientos de uso público no podrán disponerse más habitaciones que la destinada al cuidador. Esta habitación se construirá íntegramente con materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Art. 587.- Áreas de reparaciones o estaciones de servicio.- Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deberán separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

SECCIÓN XV

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO.

Art. 588.- Alcance.- Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas en el Capítulo IV, Sección Octava, referida a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

Art. 589.- Área de la sala.- El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Art. 590. - Volumen de aire. - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m³.de aire por asistente.

Art. 591.- Altura libre mínima.- La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielorraso, no será menor a 3.00 m. libres.

Art. 592.- 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.

SECCIÓN XVI

CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS.

Art. 593.- Calidad espacial.- Todos los locales funerarios (cementeros, criptas, salas de velación y funerarias) deberán tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Segunda de esta Normativa, referido a Iluminación y Ventilación de Locales.

Art. 594.- Disposiciones específicas para cementerios.- (referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No 597 del 17 de Julio de 1974).

Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a



la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2.00 m. de altura, que permita aislarlo del exterior.

Art. 595.- Retiros.- Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Art. 596.- Circulación.- Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares: 1.80 m. Circulaciones entre tumbas: 1.80 m.
Circulaciones entre columbarios: 1.80 m. Circulaciones entre nichos de inhumación: 2.60 m.
Circulación entre sectores: 2.60 m. Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino.
1.20 m.

Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional 8.00 m. (5 de calzada y 1.5 de veredas a cada lado)

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 m.

Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Tercera, referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Normativa.

Art. 597.- Espacios por zonas y dimensiones.- Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:

Art. 598.- Zona administrativa.-

La zona administrativa contará con:

1. Gerencia: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 m. Archivo: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 m. Secretaría—espera: 18.00 m². de área de construcción.
2. Servicios sanitarios: 2.40 m². de área de construcción.

Art. 599.- Zona de inhumaciones.-

Criptas;

Nichos destinados a inhumación;

Adultos: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 2.10 m. de profundidad (medidas internas). Niños: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 1.60 m. de profundidad (medidas internas). Nichos para exhumación

Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 0.70 m. de profundidad

Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.
Columbarios



Ancho de 0.40 m. x 0.40 m. de alto y 0.40 m. de profundidad

Tumbas o fosas

Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2.00 m. libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1.50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior.

Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro separados con planchas de hormigón selladas herméticamente.

Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0.25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0.05 m. cada una.

Osarios

Ancho de 2.00 m. x 2.00 m. y 10.00 m. de profundidad

Fosas comunes

El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

Art. 600.- Equipamiento para tanatopraxis.-

Sala tanatopráctica: 30.00 m². de área de construcción, deberá tener 5 m. de lado mínimo. Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios.

Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.

Antesala de la sala de exhumaciones: 9.00 m². de área de construcción.

Art. 601.- Zona de servicios.-

Baterías Sanitarias: 27.00 m². de área de construcción. Bodegas

Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en el literal b) del Artículo 68 de esta Normativa.

Art. 602.- Zona para empleados.-

Baterías sanitarias: 27.00 m² de área de construcción. Vestidores y duchas: 27.00 m² de área de construcción.

Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m² de área de construcción.

Art. 603.- Zona de comercio funeral.-Servicios opcionales.-

Venta de cofres: 16 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00 m.



Venta de Flores: 7.80 m2.

Venta de Lápidas: 7.80 m2.

Crematorio

Depósito de jardinería

Vivero

Comedor de empleados del cementerio

Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

Art. 604.- Criptas.- Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.

Deberán además considerar los puntos referentes al Art. 415 referido a la Zona de Inhumaciones; Art. 416 referido a Equipamiento para Tanatopraxis; Art. 417 referido a la Zona de Servicios; y, al Art. 430 referido a la Zona de Estacionamientos.

Art. 605.- Cementerios y criptas existentes.- El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Art. 606.- Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias.- Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.

En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos una empresa funeraria privada, municipal o comunitaria.

Las Funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo al cuadro No. 8 de usos de suelo, y sus relaciones de compatibilidad constante en la Memoria Técnica del PUOS.

Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local

Art. 607.- Circulación.- Corredores amplios de 1.80 m., que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuario en sus hombros.

Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado.

Se considerará además lo establecido en la Capítulo III, Sección Tercera, referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Normativa.

Art. 608.- Espacios por zonas y dimensiones.- Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de comercio funeral, zona de velación y afines, equipamiento para tanatopraxis, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

Art. 609.- Zona administrativa.- La zona administrativa deberá contar con:

Gerencia: 6 m2. de área construida, el lado mínimo será de 2.00 m.

Secretaría de espera: 18.00 m2. de área construida.

Servicios sanitarios: 2.40 m2. De área construida.

Art. 610.- Zona de comercio funeral.-



Venta de cofres: 16 m². de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00 m. Bodega: 7.80 m². de área de construcción.

Venta de flores: 7.80 m². de área de construcción

Art. 611.- Zona de velación y afines.-

Sala de velación: 60 m². de área de construcción, la altura mínima será de 3.50 m.

Sala de descanso: 9.60 m². de área de construcción.

Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopraxia): 9 m². de área de construcción, el lado mínimo será de 3.00 m.

Art. 612.- Equipamiento para tanatopraxia.- Se considerará el mismo equipamiento establecido para cementerios y criptas, señalado en el Art. 416.

Art. 613.- Zona de servicios.-

Espacio para cafetería

Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres, 4.40 m² por cada 60.00 m² de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Primera, Art. 68, literales a y b, Área Higiénico Sanitaria.

Art. 614.- Zona de estacionamientos.- Se calcularán de acuerdo a lo establecido en el cuadro Nro. 3 de la Ordenanza de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pallatanga.

Cumplirán además con las disposiciones pertinentes del Capítulo IV, Sección Décimo Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 615.- Espacio para capilla.- Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para ritos de índole religiosa.

Art. 616.- Calidad espacial.- Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia ajardinados.

Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

SECCIÓN XVII

FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS.

Art. 617.- Protecciones.- El área donde se instalarán aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2.00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Art. 618.- Servicios sanitarios.- Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles, que para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Art. 619.- Primeros auxilios.- Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso, y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 m.

Art. 620.- Protección contra incendios.- Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requerimientos que para "Locales de Concentración de Público" exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos del Cantón .



SECCIÓN XIV

EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES DE TRANSPORTE.

Art. 621.- Alcance.- Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados, en áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art. 622.- Disposiciones generales.- Los diferentes tipos de transporte: terrestre, aéreo, férreo deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico.

Art. 623.- Requisitos específicos.-

a) Transporte terrestre

Andenes.- Estos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m. por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

Terminales terrestres.- El diseño de terminales terrestres debe 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., que permitan la fácil circulación de estas personas.

Señalización.- (NTE INEN 2 239). En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:

En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.

Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS, INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES, Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN PALLATANGA”, expedida el primer día del mes de julio del año 2016 y toda disposición que se oponga a la ORDENANZA DE PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE PALLATANGA.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio de la web de la institución y en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, a los 31 días del mes de diciembre de 2020.



Firmado electrónicamente por:
RODRIGO ENRIQUE
GRANIZO MUÑOZ

Agr. Rodrigo Enrique Granizo Muñoz
ALCALDE DEL GADMP



Firmado electrónicamente por:
WILLIAM FERNANDO
ZAMBRANO GALLEGOS

Ab. William Fernando Zambrano Gallegos
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. – El infrascrito Secretario del Concejo del GAD Municipal de Pallatanga, CERTIFICA que la “ORDENANZA DE PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTION DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE PALLATANGA”, fue discutida y aprobada en Sesiones Ordinaria y Extraordinaria del Concejo Municipal, en fechas 24 y 31 de diciembre de 2020. Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
WILLIAM FERNANDO
ZAMBRANO GALLEGOS

Abg. William Zambrano Gallegos
SECRETARIO DE CONCEJO

Para conocimiento y aprobación, remito tres ejemplares de igual tenor y efecto al señor Alcalde del Cantón Pallatanga, “ORDENANZA DE PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTION DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE PALLATANGA”.

Pallatanga 25 de enero de 2021



Firmado electrónicamente por:
WILLIAM FERNANDO
ZAMBRANO GALLEGOS

Abg. William Zambrano Gallegos
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN PALLATANGA

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador, y observando el trámite legal correspondiente, en uso de las facultades que determina el Art. 322 del COOTAD, SANCIONO favorablemente, “ORDENANZA DE PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTION DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE PALLATANGA”, de conformidad con el Art. 324 del COOTAD.

Pallatanga, 25 de enero de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**RODRIGO ENRIQUE
GRANIZO MUNOZ**

Agr. Enrique Granizo Muñoz

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito Secretario del Concejo del GAD Municipal de Pallatanga CERTIFICA que el Agr. Rodrigo Enrique Granizo Muñoz, Alcalde del GAD Municipal de Pallatanga, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. LO CERTIFICO:



Firmado electrónicamente por:
**WILLIAM FERNANDO
ZAMBRANO GALLEGOS**

Abg. William Zambrano Gallegos

SECRETARIO DE CONCEJO



ORDENANZA Nro. 04-2022

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO, GESTIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La sociedad no es estática, está en constante evolución; de la misma manera las leyes y reglamentos, esto exige de reformas oportunas tendientes a dar soluciones a las necesidades que demandan los ciudadanos.

Desde este punto de vista, el progreso de los pueblos y la atención a sus diversas necesidades requieren un profundo análisis y diagnóstico de la realidad actual, una proyección de las metas a donde se quiere llegar, en función de los criterios de la ciencia política y de la ideología de sus directivos, para proponer y aplicar los medios por donde transitar, hasta conseguir los fines que se pretende.

A lo anteriormente descrito se llama **PLANIFICACION DEL DESARROLLO**, la misma que no se puede elaborarse en forma cerrada, porque los pueblos no crecen como islas, sino en contacto y en permanente relación con sus vecinos.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento normativo de planificación, complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorio (PDOT), que permitirá al GAD Pallatanga, regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial.

Con la reforma del PUGS, se contará con un instrumento que permitirá determinar la estructura urbano-rural del cantón y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana; generar suelo para vivienda y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico y orientar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**RODRIGO ENRIQUE
GRANIZO MUNOZ**

Agr. Enrique Granizo Muñoz

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Son deberes primordiales del Estado: ... 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir...”

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, menciona: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. 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...”.

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

Que, el artículo 4 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” (COOTAD) establece: “Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: ... g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir ...”

Que, el artículo 54 del COOTAD, menciona: “Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el artículo 57 del COOTAD, especifica: “Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: ... e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos...”.

Que, el artículo 12 del “Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas”, enuncia: “Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - La planificación del desarrollo



y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios.

Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”.

Que, el artículo 48 ídem, enuncia: “Vigencia de los planes. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente”.

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

Que, de acuerdo al artículo 15 de la LOOTUGS, Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, pero los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Que, de acuerdo al artículo 27 de la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deben contener un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico

Que, al momento se encuentra vigente la “ **LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO, GESTIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA**

”, que fue discutida y aprobada por el seno del concejo Municipal de Pallatanga, en primer y segundo debate en Sesiones Ordinaria y Extraordinaria, de fechas 24 y 31 de diciembre de 2020, esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Que, mediante Informe Nro. 003-GADMP-DGPT-2022, de fecha 15 de julio de 2022, el Arq. Danny Encarnación Castro Director de Planificación y Proyectos del GAD Municipal de Pallatanga, presenta el informe técnico para la reforma a la “**LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO, GESTIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA**”, dicha reforma tiene como sustento los cambios realizados por la consultoría contratada para la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pallatanga.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pallatanga, a través de la Dirección de Planificación, ha cumplido con los procedimientos técnicos establecidos, conforme a lo estipulado en las guías metodológicas y normas técnicas vigentes.



En ejercicio de la facultad que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO, GESTIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA

Artículo 1.- A continuación del Art. 66 agréguese el Art. 66.1

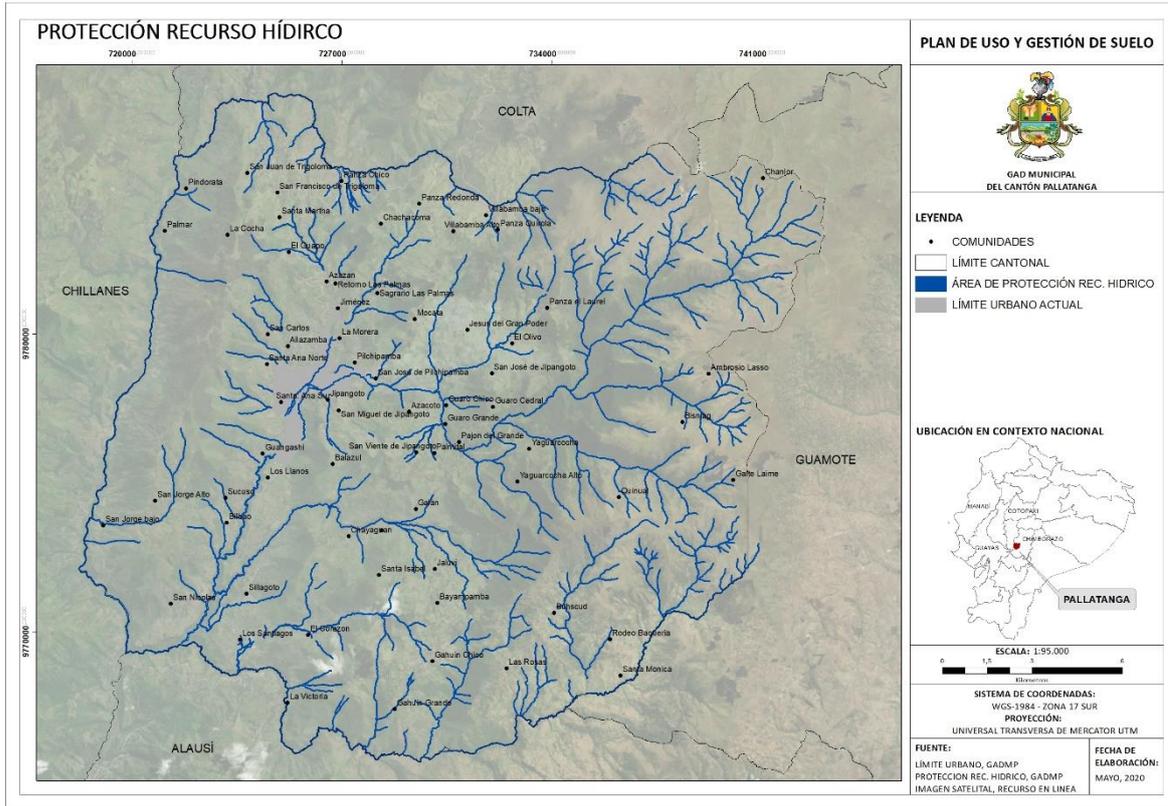
Art. 66.1.-Asignación de Uso de suelo Urbano de Protección.- Para la zona urbana de consolidación como consta en los mapas cartográficos, que determina la **PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO** en el cantón Pallatanga, mediante un área de influencia establecida como franja de protección de las cuencas hidrográficas, en la que no se podrá realizar actividades de construcción, extracción, producción o cualquier otra actividad que altere el estado natural de las mismas.

Artículo 2.- En el Art. 71 elimínese las palabras “Quebradas 10m; ríos 20m” y a su vez añádase “Quebradas con una franja de protección de hasta cinco metros (5m) medidos desde el eje central y para los ríos que atraviesan la zona urbana, con una franja de protección de diez metros de ancho (10m), medidos desde el eje central del cauce del río, para ambos casos se contará con el informe de la Unidad de Gestión Ambiental y Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal de Pallatanga”

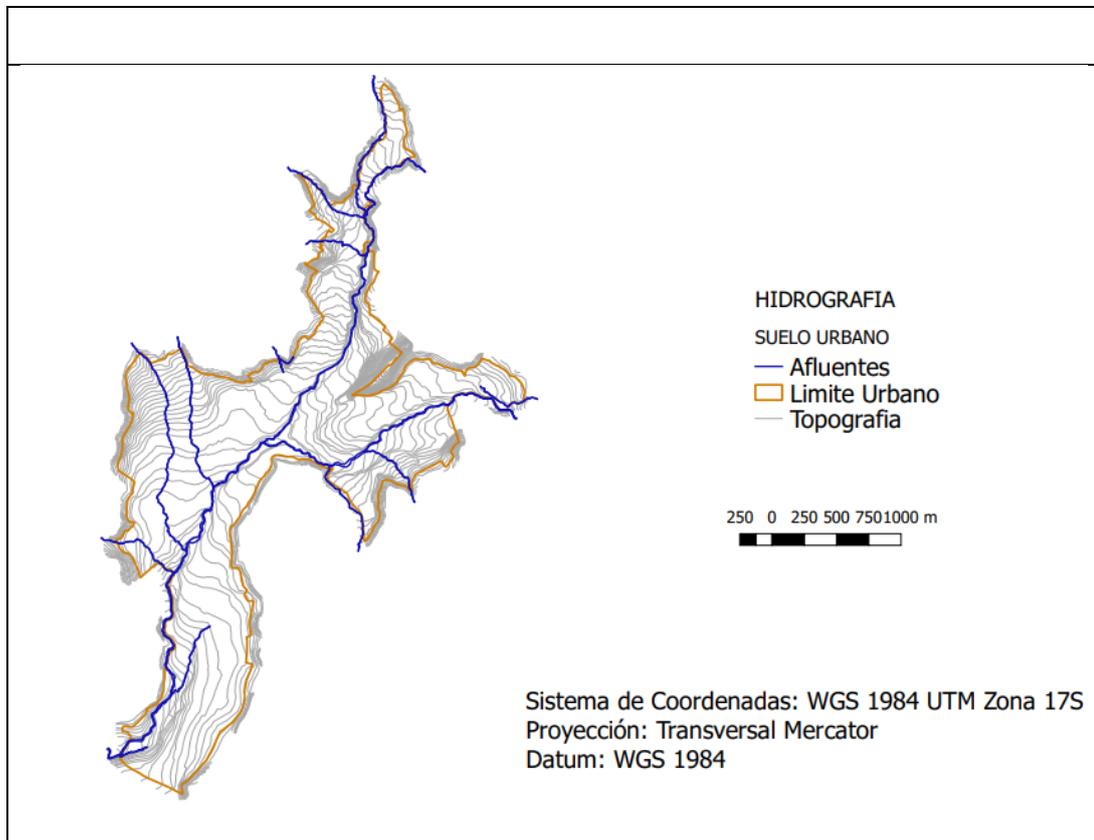
ANEXO 1.- MAPA CARTOGRAFICO QUE DETERMINA LA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS**



ANEXO 2.- SUELO URBANO DE PROTECCIÓN: CUENCAS HIDROGRÁFICAS SECTOR URBANO,

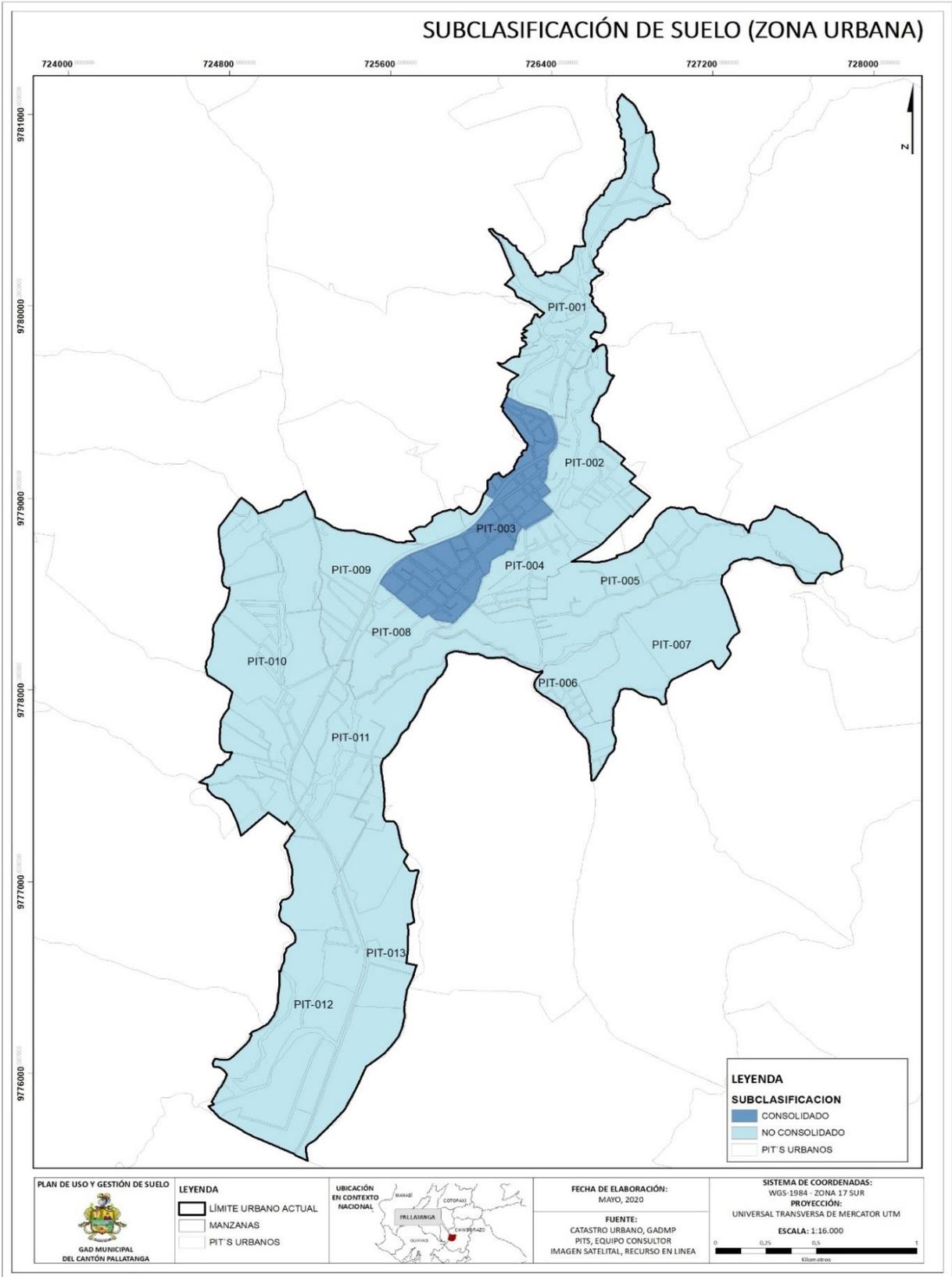


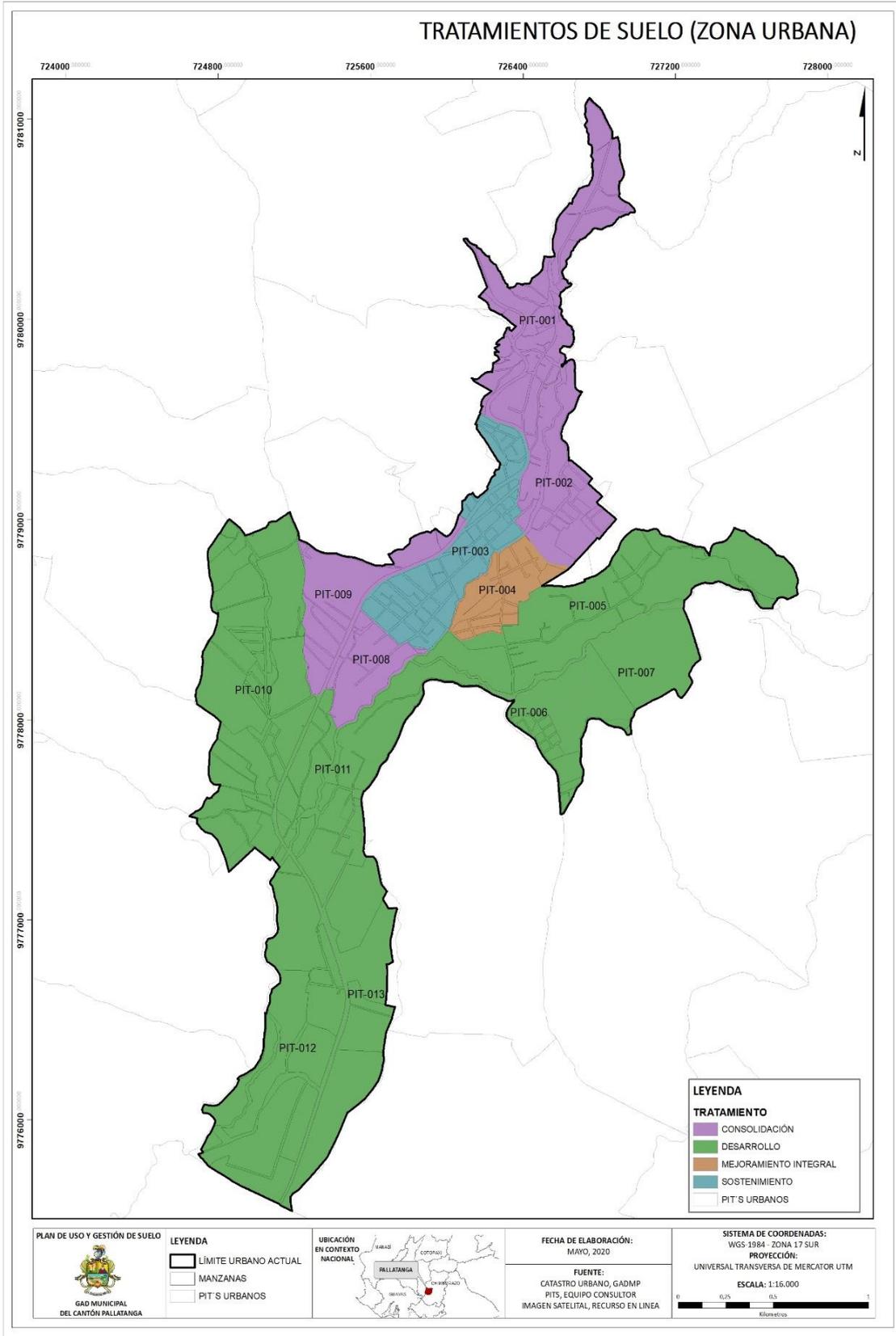


Art. 3: A continuación del Art. 84 en el inciso primero agréguese lo siguiente:

TABLA Y MAPA CARTOGRÁFICO DE PITS CON LA SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL SECTOR URBANO Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PIT-001	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	
PIT-002	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	
PIT-003	URBANO	CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO	
PIT-004	URBANO	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL	
PIT-005	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	
PIT-006	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	
PIT-007	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	
PIT-008	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	
PIT-009	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	
PIT-010	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	
PIT-011	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	
PIT-012	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-013	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	PLAN PARCIAL







Art. 4.- En el Art. 84 en los POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN 1,2,8 y 9 en la parte del concepto de **TRATAMIENTO URBANÍSTICO** ELIMÍNESE las palabras **Y NUEVOS DESARROLLOS** y se conservará la palabra **“CONSOLIDACIÓN”**.

Art. 5.- En el Art. 84 en el POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 3, en la parte del concepto de **TRATAMIENTO URBANÍSTICO**, SUSTITÚYASE las palabras **CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS** por **“SOSTENIMIENTO”**.

Art. 6.- En el Art. 84 en el POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 4, en la parte del concepto de **TRATAMIENTO URBANÍSTICO** SUSTITÚYASE las palabras **CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS DESARROLLOS** por **“MEJORAMIENTO INTEGRAL”**.

Art. 7.- En el Art. 84 en los POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 5, 6, 7, 10 y 11, en la parte del concepto de **TRATAMIENTO URBANÍSTICO** ELIMÍNESE las palabras **CONSOLIDACIÓN Y NUEVOS** y se conservará la palabra **“DESARROLLO”**.

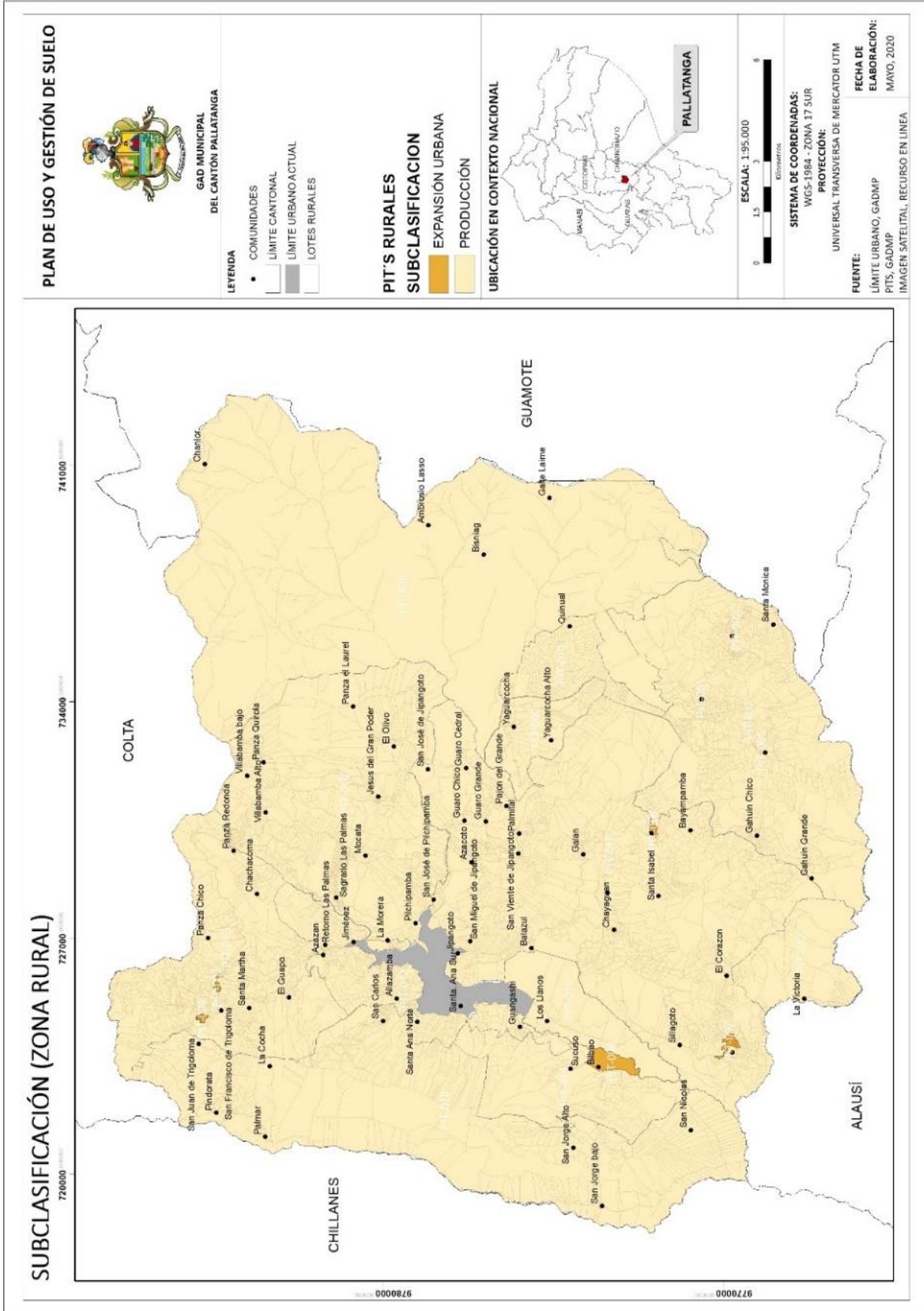
Art.8.- En el Art. 84 Sección II.-Polígonos de Intervención Rurales, AGREGUESE al inicio lo siguiente:

TABLA Y MAPA CARTOGRÁFICO DE PITS CON LA SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL SECTOR RURAL Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)	CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PIT-001	RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-002	RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-003	RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-004	RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-005	RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-006	RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-007	RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-008	RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO	PLAN PARCIAL
PIT-009	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-010	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-011	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-012	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-013	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-014	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-015	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-016	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-017	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-018	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-019	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PIT-020	RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	

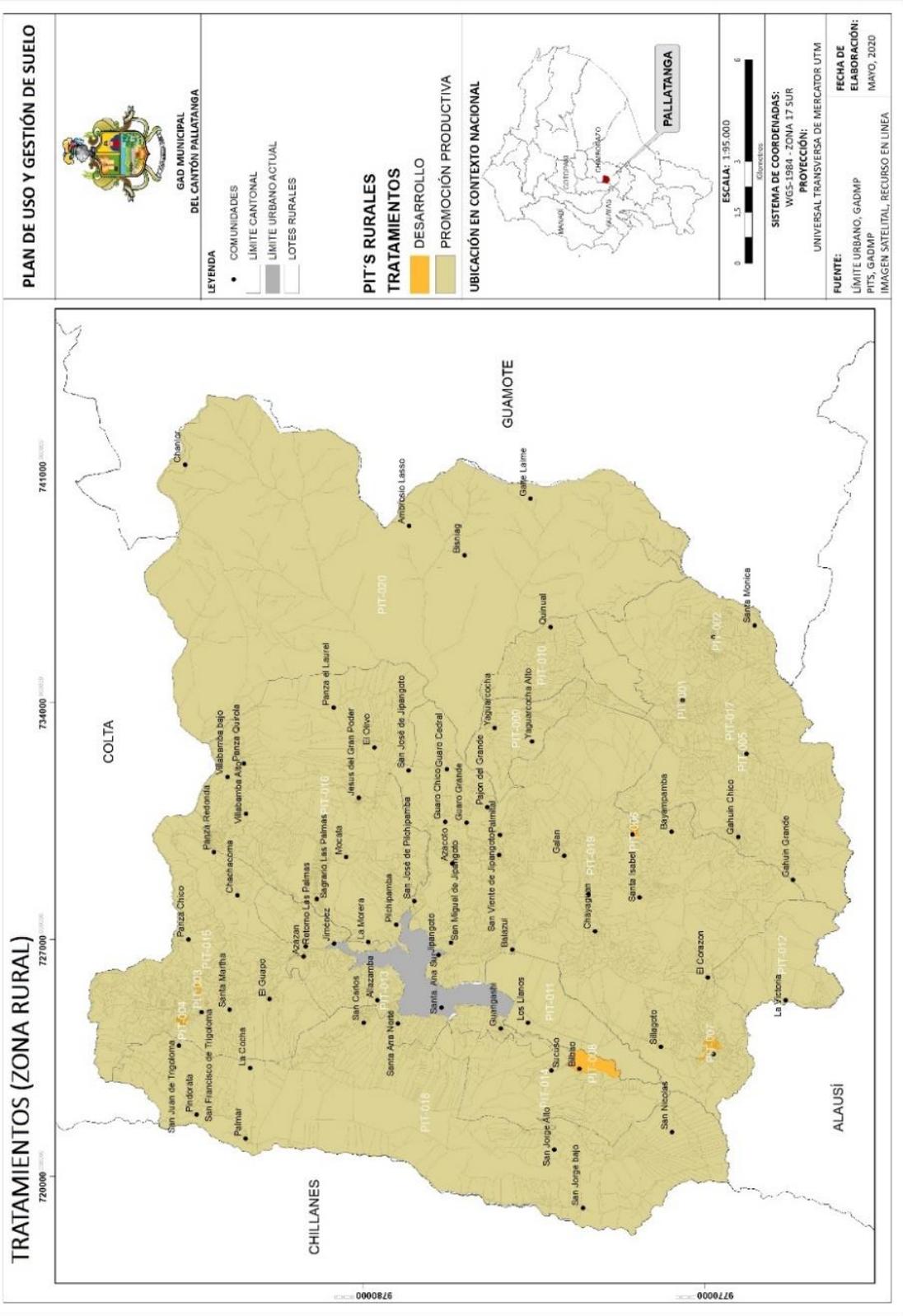


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS**





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS**





Art. 9.- En el Art. 84 en los POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, 19 y 20 en la parte del concepto de TRATAMIENTO URBANISTICO SUSTITÚYASE las palabras SUELO RURAL por “PROMOCIÓN”.

DISPOSICIÓN FINAL.

PRIMERA: La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de la sanción por parte del Ejecutivo, además deberá remitirse para su publicación en el Registro Oficial, así como también en la página Web Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Pallatanga, a los 11 días del mes de Agosto del año dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:
RODRIGO ENRIQUE
GRANIZO MUNOZ

Agr. Rodrigo Enrique Granizo Muñoz
ALCALDE DEL GADM DE PALLATANGA



Firmado electrónicamente por:
DENNY SAUL
QUINZO
ANDRADE

Abg. Dennys Quinzo Andrade
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMP

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo del GAD Municipal de Pallatanga, CERTIFICA: Que, **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO, GESTIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA.** fue analizada y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de Concejo el día miércoles 10 de Agosto de 2022, y analizada y aprobada en segundo debate en sesión extraordinaria de Concejo el día jueves 11 de Agosto de 2022.-**LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
DENNY SAUL
QUINZO
ANDRADE

Abg. Dennys Saúl Quinzo Andrade
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMP

LA SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA

Toda vez que la presente, **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO, GESTIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA** ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PALLATANGA
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS



Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal. - **CÚMPLASE.**

Pallatanga, 11 de Agosto de 2022



Firmado electrónicamente por:
**DENNYS SAUL
QUINZO
ANDRADE**

**Abg. Dennys Saúl Quinzo Andrade
SECRETARIO DEL CONCEJO**

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador, y observando el trámite legal correspondiente, en uso de las facultades que determina el Art. 322 del COOTAD, SANCIONÓ favorablemente la, **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO, GESTIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO; NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pallatanga, 15 de Agosto de 2022



Firmado electrónicamente por:
**RODRIGO ENRIQUE
GRANIZO MUNOZ**

**Agr. Rodrigo Enrique Granizo Muñoz
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA**

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito Secretario del Concejo del GAD Municipal de Pallatanga CERTIFICA que el Agr. Rodrigo Enrique Granizo Muñoz, Alcalde del GAD Municipal de Pallatanga, proveyó y firmó la Reforma a la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. LO CERTIFICO:



Firmado electrónicamente por:
**DENNYS SAUL
QUINZO
ANDRADE**

**Abg. Dennys Saúl Quinzo Andrade
SECRETARIO DEL CONCEJO**