

ANEXO 2

Reglamento local de urbanismo y construcción del cantón Santa Rosa

Tabla de contenidos

TÍTULO I : DISPOSICIONES GENERALES	174
CAPÍTULO 1 : GENERALIDADES.....	174
Art. 1.- Objetivo.....	174
Art. 2.- Alcance	174
Art. 3.- Ámbito de aplicación	174
Art. 4.- Sujeción.....	174
Art. 5.- Vigencia.....	174
Art. 6.- Modificaciones	174
Art. 7.- Susceptibles de modificación	175
Art. 8.- No susceptibles de modificación.....	175
Art. 9.- Interpretaciones.....	175
Art. 10.- Autoridades y facultades	175
TÍTULO II : NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	176
CAPÍTULO 1 : EXIGENCIAS TÉCNICAS	176
Art. 11.- Requisitos básicos.....	176
CAPÍTULO 2 : NORMAS GENERALES	177
Art. 12.- De los predios en zonas no urbanizables	177
Art. 13.- Disposiciones generales.....	177
Art. 14.- Sanciones.....	178
SECCIÓN 1 : ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES	178
Art. 15.- Locales habitables y no habitables	178
Art. 16.- Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables.....	178
Art. 17.- Ventilación e iluminación indirecta	179
Art. 18.- Casos especiales	179
Art. 19.- Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables	179
Art. 20.- Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta	179
Art. 21.- Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio	179
Art. 22.- Ventilación por medio de ductos	180
Art. 23.- Ventilación mecánica.....	180
Art. 24.- Edificación destinada a usos comerciales e industriales	180
Art. 25.- Patios de iluminación y ventilación.....	181
Art. 26.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables	181
Art. 27.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables	181
Art. 28.- Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación	181
Art. 29.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares.....	182
Art. 30.- Accesos a patios de iluminación y ventilación	182
Art. 31.- Servidumbre de iluminación y ventilación	182
SECCIÓN 2 : DIMENSIONES DE LOCALES	182

Art. 32.- Condiciones del dimensionamiento.....	182
Art. 33.- Altura de locales	182
Art. 34.- Altura de locales habitables	182
Art. 35.- Altura de los locales habitables en sótanos o subsuelos.....	182
Art. 36.- Profundidad los locales habitables.....	183
Art. 37.- Mezanines	183
Art. 38.- Baños.....	183
SECCIÓN 3 : DE LAS CIRCULACIONES	184
Art. 39.- Circulaciones	184
Art. 40.- Circulaciones horizontales.....	184
Art. 41.- Escaleras.....	184
Art. 42.- Escaleras de seguridad	185
Art. 43.- Rampas	186
Art. 44.- Pasamanos en las circulaciones	186
SECCIÓN 4 : CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES, ACCESOS Y SALIDAS	186
Art. 45.- Generalidades	186
Art. 46.- Dimensiones mínimas	187
Art. 47.- Accesos y salidas en locales de uso público	187
Art. 48.- Salidas de emergencia	187
Art. 49.- Señalización	187
Art. 50.- Puertas	187
SECCIÓN 5 : PORTALES.....	188
Art. 51.- Alcance	188
Art. 52.- Normas generales	188
SECCIÓN 6 : ELEVADORES	189
Art. 53.- Alcance	189
Art. 54.- Número de ascensores por altura de edificación.....	189
Art. 55.- Pisos que se excluyen del cálculo de la altura.....	189
Art. 56.- Memoria técnica para ascensores	190
Art. 57.- Vestíbulo de ascensores	190
Art. 58.- Condiciones del cubo de ascensores.....	191
Art. 59.- Salas de máquinas	191
Art. 60.- Condiciones de la cabina	192
Art. 61.- Dimensiones de la cabina	193
Art. 62.- Elevadores no usuales	193
Art. 63.- Montacargas.....	193
Art. 64.- Escaleras mecánicas y eléctricas	193
SECCIÓN 7 : VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS	194
Art. 65.- Alcance	194

Art. 66.- Construcción.....	194
Art. 67.- Cálculo de la isóptica.....	194
Art. 68.- Otros sistemas de trazo de isópticos	194
Art. 69.- Nivel de piso	194
Art. 70.- Cálculo de isóptica en teatros y espectáculos deportivos.....	194
Art. 71.- Cálculo de isópticas en cines	194
Art. 72.- Requisitos de aprobación de planos	195
SECCIÓN 8 : NORMAS PARA CONSTRUCCION SISMORESISTENTE	195
Art. 73.- Alcance.....	195
Art. 74.- Normas Generales.	195
Art. 75.- Responsabilidad Técnica.	195
SECCIÓN 9 : DISPOSICIONES VARIAS.....	196
Art. 76.- Locales viciados	196
Art. 77.- Espejos y vidrios.....	196
Art. 78.- Locales a nivel de terreno	196
Art. 79.- Muros en sótanos	196
Art. 80.- Locales con pisos de madera.....	196
Art. 81.- Marquesinas	196
Art. 82.- Ocupación de retiros	197
Art. 83.- Balcones y voladizos.....	197
Art. 84.- Vestíbulo de acceso.	197
Art. 85.- Chimeneas para habitación.....	198
Art. 86.- Ductos y equipos de aire acondicionado.....	198
Art. 87.- Porterías	198
CAPÍTULO 3 : NORMAS POR TIPO DE EDIFICACION.....	198
SECCIÓN 1 : EDIFICIOS DE VIVIENDA	198
Art. 88.- Alcance	198
Art. 89.- Unidad de vivienda.....	199
Art. 90.- Dimensiones mínimas de locales.....	199
Art. 91.- Servicios Sanitarios de la Vivienda	199
Art. 92.- Departamentos de un solo Ambiente	199
Art. 93.- Dimensiones de Puertas	200
Art. 94.- Estacionamientos	200
Art. 95.- Normas para Construir Conjuntos y Condominios Habitacionales de Interés Social	200
SECCIÓN 2 : EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS	201
Art. 96.- Alcance	201
Art. 97.- Edificios de oficinas para fines de dotaciones exigidas	201
Art. 98.- Servicios sanitarios en oficinas	201
Art. 99.- Servicios sanitarios en comercios o servicios	201
Art. 100.- Servicios sanitarios para el público en oficinas.....	201

Art. 101.- Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios	201
Art. 102.- Cristales y Espejos	202
Art. 103.- Servicio médico de emergencia	202
Art. 104.- Locales de comercio de productos alimenticios.....	202
Art. 105.- Estacionamientos para oficinas.....	202
SECCIÓN 3 : PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS	203
Art. 106.- Alcance	203
Art. 107.- Entradas y salidas	203
Art. 108.- Áreas de Espera para Recepción y Entrega de Vehículos en Estacionamientos Públicos	203
Art. 109.- Caseta de Control.....	203
Art. 110.- Altura libre Mínima.....	204
Art. 111.- Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamiento	204
Art. 112.- Anchos mínimos de puestos de estacionamientos	204
Art. 113.- Colocación de vehículos en fila	205
Art. 114.- Puestos con muros frontales	205
Art. 115.- Protecciones	205
Art. 116.- Circulaciones para vehículos	205
Art. 117.- Señalización	205
Art. 118.- Ventilación	205
Art. 119.- Servicios sanitarios.....	206
Art. 120.- Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público.....	206
Art. 121.- Estacionamiento en terrenos baldíos	206
Art. 122.- Edificios de estacionamientos	206
Art. 123.- Protección contra Incendios	207
SECCIÓN 4 : EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN	207
Art. 124.- Alcance	207
Art. 125.- Cambio de Uso	207
Art. 126.- Accesos	207
Art. 127.- Locales en pisos bajos	207
Art. 128.- Áreas mínimas de recreación	207
Art. 129.- Patios de piso duro.....	207
Art. 130.- Servicios Sanitarios	207
Art. 131.- Servicios sanitarios para los alumnos	207
Art. 132.- Altura de edificación	208
Art. 133.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión	208
Art. 134.- Salas de clase especiales	208
Art. 135.- Construcciones con materiales combustibles	208
Art. 136.- Materiales inflamables.....	208
Art. 137.- Servicio médico	208
Art. 138.- Locales destinados a la enseñanza	208

Art. 139.- Iluminación	209
Art. 140.- Ventilación	209
Art. 141.- Soleamiento.....	209
Art. 142.- Visibilidad	209
Art. 143.- Muros.....	209
Art. 144.- Volumen de aire por alumno	209
Art. 145.- Puertas	209
Art. 146.- Elementos de madera	210
Art. 147.- Escaleras.....	210
Art. 148.- Pasillos	210
Art. 149.- Aleros.....	210
Art. 150.- Distancias entre bloques	210
Art. 151.- Dormitorios en Internados	211
Art. 152.- Servicio médico dental	211
Art. 153.- Radio de Influencia.....	211
SECCIÓN 5 : DE LOS CEMENTERIOS.....	211
Art. 154.- Cementerios y salas de velación.....	211
Art. 155.- Consideraciones generales.....	211
SECCIÓN 6 : ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS	212
Art. 156.- Alcance	212
Art. 157.- Condiciones del terreno en el área urbana como en el área de protección	212
Art. 158.- Condiciones del terreno en el área de protección urbana	212
Art. 159.- Distancias mínimas de localización en el área urbana	213
Art. 160.- Ubicación de tanques	213
Art. 161.- Distancias entre accesos y salidas	213
Art. 162.- Anchos de acceso y salidas	214
Art. 163.- Ángulos de accesos y salidas	214
Art. 164.- Número de accesos y salidas	214
Art. 165.- Radio de giro mínimo	214
Art. 166.- Alturas mínimas.....	214
Art. 167.- Materiales constructivos	214
Art. 168.- Distancias de visibilidad	214
Art. 169.- Seguridad contra incendios.....	215
Art. 170.- Servicios sanitarios.....	215
Art. 171.- Servicios complementarios	215
SECCIÓN 7 : CENTROS DE REUNION	215
Art. 172.- Alcance	216
Art. 173.- Categorías	216
Art. 174.- Altura de la edificación	216
Art. 175.- Permiso de funcionamiento.....	216

Art. 176.- Edificios existentes	216
Art. 177.- Altura Libre	216
Art. 178.- Ventilación	217
Art. 179.- Iluminación	217
Art. 180.- Condiciones Acústicas	217
Art. 181.- Muros corta fuegos	217
Art. 182.- Depósitos subterráneos.....	217
Art. 183.- Locales en pisos altos	217
Art. 184.- Palcos y Galerías	218
Art. 185.- Pasillos	218
Art. 186.- Escaleras.....	218
Art. 187.- Accesos y salidas	218
Art. 188.- Puertas	219
Art. 189.- Puertas de emergencia	219
Art. 190.- Accesos de vehículos y de servicio.....	219
Art. 191.- Butacas.....	219
Art. 192.- Pasillos Interiores	220
Art. 193.- Escenario.....	220
Art. 194.- Camerinos	220
Art. 195.- Cabinas de proyección	221
Art. 196.- Talleres y vestidores para empleados.....	221
Art. 197.- Ventanas	221
Art. 198.- Servicios Sanitarios	221
Art. 199.- Taquillas	221
Art. 200.- Estacionamientos	222
SECCIÓN 8 : MECANICAS AUTOMOTRICES, MECANICAS EN GENERAL Y VULCANIZADORAS	222
Art. 201.- Alcance	222
Art. 202.- Clasificación	222
Art. 203.- Definiciones	222
Art. 204.- Actividades en mecánicas automotrices	223
Art. 205.- Normas mínimas de construcción	223
Art. 206.- Servicios sanitarios.....	223
Art. 207.- Ingreso y salida de vehículos	224
Art. 208.- Servicios de agua, canalización y energía eléctrica	224
Art. 209.- Protección contra incendios	224
SECCIÓN 9 : EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO	224
Art. 210.- Alcance	224
Art. 211.- Clasificación.	224
Art. 212.- Definiciones	225
Art. 213.- Aprobación previa por el Ministerio de Turismo	225

Art. 214.- Aprobación del Gobierno Municipal	225
Art. 215.- Locales comerciales	226
Art. 216.- Comedores	226
Art. 217.- Pasillos	226
Art. 218.- Servicios sanitarios.....	226
Art. 219.- Dotación de agua	226
Art. 220.- Generador de emergencia	226
Art. 221.- Suites.....	227
Art. 222.- Tratamiento y eliminación de basuras.....	227
Art. 223.- Condiciones específicas para edificaciones de alojamiento	227
SECCIÓN 10 : EDIFICACIONES DE SALUD	227
Art. 224.- Alcance	227
Art. 225.- Accesos	227
Art. 226.- Estacionamientos	227
Art. 227.- Elevadores.....	227
Art. 228.- Altura Libre de los Locales	228
Art. 229.- Rampas	228
Art. 230.- Escaleras.....	228
Art. 231.- Pasillos	228
Art. 232.- Puertas	228
Art. 233.- Generador de emergencia	229
Art. 234.- Lavanderías.....	229
Art. 235.- Cocinas.....	229
Art. 236.- Esterilización	229
Art. 237.- Salas de Enfermos	229
Art. 238.- Sala de Operaciones y Curaciones Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico	230
Art. 239.- Servicios Sanitarios.....	230
Art. 240.- Revestimientos.....	231
Art. 241.- Prevenciones Contra Riesgos.....	231
SECCIÓN 11 : EDIFICIOS DESTINADOS A CULTO.....	231
Art. 242.- Alcance	231
Art. 243.- Área de la sala.....	232
Art. 244.- Volumen de aire	232
Art. 245.- Altura libre mínima.....	232
Art. 246.- Locales anexos.....	232
Art. 247.- Estacionamientos	232
SECCIÓN 12 : EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	232
Art. 248.- Alcance	232
Art. 249.- Graderíos.....	232
Art. 250.- Circulaciones en el graderío.....	233

Art. 251.- Salidas	233
Art. 252.- Servicios sanitarios.....	233
Art. 253.- Clubes deportivos o sociales.....	233
Art. 254.- Estacionamientos	233
SECCIÓN 13 : EDIFICIOS PARA LA INDUSTRIA.....	233
Art. 255.- Alcance.....	233
Art. 256.- Estacionamientos	233
Art. 257.- Prevención contra incendios	234
Art. 258.- Servicios Sanitarios.....	234
Art. 259.- Primeros auxilios	234
Art. 260.- Chimeneas	234
Art. 261.- Requisitos complementarios y prohibiciones.....	235
SECCIÓN 14 : PISCINAS.....	236
Art. 262.- Alcance.....	236
Art. 263.- Definición.....	236
Art. 264.- Permiso de la autoridad de salud.....	236
Art. 265.- Equipamiento básico.....	236
Art. 266.- Piscinas infantiles.....	237
Art. 267.- Piscinas intermitentes.....	237
Art. 268.- Plazo de adecuación	237
Art. 269.- Materiales y acabados.....	237
Art. 270.- Profundidad	237
Art. 271.- Pendientes al fondo de la piscina.....	237
Art. 272.- Asideros.....	237
Art. 273.- Escaleras.....	238
Art. 274.- Entrada y evacuación de agua	238
Art. 275.- Trampolines	238
Art. 276.- Lavatorios para pies	238
Art. 277.- Circulación perimetral.....	238
Art. 278.- Capacidad	239
Art. 279.- Carga máxima	239
Art. 280.- Iluminación artificial	239
Art. 281.- Vestuarios.....	239
Art. 282.- Servicios sanitarios.....	239
Art. 283.- Instalaciones hidráulicas sanitarias.....	239
Art. 284.- Equipo de limpieza	240
Art. 285.- Vivienda para conserje.....	240
SECCIÓN 15 : FERIAS Y APARATOS MECÁNICOS.....	240
Art. 286.- Protecciones.....	240
Art. 287.- Servicios sanitarios.....	240

Art. 288.- Primeros auxilios	240
Art. 289.- Protección contra incendios	240
Art. 290.- Estacionamientos	240
Art. 291.- Instalaciones Eléctricas	240
CAPÍTULO 4 : ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	240
Art. 292.- De la accesibilidad.....	240
Art. 293.- Edificios y áreas destinadas a uso público.....	241
Art. 294.- Accesibilidad en el plano horizontal	241
Art. 295.- Pavimentos para circulación peatonal y mixta	242
Art. 296.- Elementos volados	242
Art. 297.- Parques y jardines.....	242
Art. 298.- Estacionamientos	243
Art. 299.- Accesibilidad en cambios de nivel.....	243
Art. 300.- Edificios públicos – privados	243
Art. 301.- Baños públicos	243
Art. 302.- Vestuarios.....	244
Art. 303.- Mobiliario Urbano	244
Art. 304.- Movilidad y Barreras Arquitectónicas	244
CAPÍTULO 5 : NORMAS URBANISTICAS SOBRE EL DISEÑO VIAL	244
Art. 305.- Jerarquización Del Sistema Vial.....	244
Art. 306.- Sistema Vial Urbano.....	245
Art. 307.- Vías expresas (autopistas).....	245
Art. 308.- Vías arteriales principales	246
Art. 309.- Vías Arteriales secundarias.....	247
Art. 310.- Vías colectoras	248
Art. 311.- Vías locales	249
Art. 312.- Vías peatonales.....	250
Art. 313.- Cruces peatonales.....	251
Art. 314.- Refugios peatonales.....	252
Art. 315.- Ciclovías	252
Art. 316.- Escalinatas	253
Art. 317.- Vías colectoras secundarias suburbanas.....	253
Art. 318.- Vías locales suburbanas	254
Art. 319.- Integración al Sistema Vial Provincial, Regional y Estatal	254
Art. 320.- Especificaciones mínimas para el diseño de vías.....	254
Art. 321.- Del diseño y la construcción vial	257
Art. 322.- Ocupación de aceras.....	257
Art. 323.- Facilidades de tránsito.....	257
Art. 324.- Derecho de vías	258
CAPÍTULO 6 : DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	258
Art. 325.- Alcance	258

Art. 326.- Ámbito.....	258
Art. 327.- Categorías de los programas habitacionales	258
Art. 328.- Usos de suelo en una Propiedad Horizontal	259
Art. 329.- Edificaciones que se exceptúan de la propiedad horizontal	259
Art. 330.- Espacios para propiedad horizontal	259
Art. 331.- Disposiciones generales.....	259
Art. 332.- Aprobaciones no municipales	261
Art. 333.- Normas de edificación en una Propiedad Horizontal	261
Art. 334.- Superficies de vivienda.....	261
Art. 335.- Número máximo de unidades en propiedad horizontal.....	261
Art. 336.- Clasificación de las áreas comunales	261
Art. 337.- Consideraciones para las áreas comunales	262
Art. 338.- Normativa para áreas comunales	262
Art. 339.- Áreas verdes	264
Art. 340.- Servicios colectivos	264
Art. 341.- Áreas de circulación	265
Art. 342.- Características de los espacios residenciales	265
Art. 343.- Baterías sanitarias en viviendas.....	266
Art. 344.- Áreas para lavado y secado de ropa.....	266
Art. 345.- Patios de servicio y ductos.....	266
Art. 346.- Estacionamientos en una Propiedad Horizontal	266
Art. 347.- Normas técnicas.....	267
Art. 348.- Construcciones aprobadas con anterioridad al reglamento.....	267
Art. 349.- Edificios por etapas para declaratoria de propiedad horizontal	268
Art. 350.- Edificios antiguos a declararse en Propiedad Horizontal.....	269
CAPÍTULO 7 : DE LOS FRACCIONAMIENTOS, REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO Y URBANIZACIONES	269
Art. 351.- Ámbito.....	269
Art. 352.- Fraccionamiento o subdivisión	269
Art. 353.- Urbanización.....	270
Art. 354.- Reestructuraciones parcelarias.....	270
Art. 355.- Integración parcelaria	270
Art. 356.- Características de los lotes	270
Art. 357.- Los proyectos de urbanización y fraccionamiento	271
Art. 358.- Normas para los proyectos.....	271
Art. 359.- Casos especiales	272
Art. 360.- Obras de infraestructura	273
Art. 361.- Garantías.....	274
Art. 362.- Levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar del o los lotes hipotecados por obras de infraestructura	274
Art. 363.- Partición judicial y extrajudicial.....	275

Art. 364.- Áreas verdes y comunales	275
Art. 365.- Casos exentos de cesión	275
Art. 366.- Ubicación de áreas verdes y comunales.....	276
Art. 367.- Inmuebles de áreas verdes y comunales no susceptibles a donación	277
Art. 368.- Áreas de equipamiento comunal.....	277
Art. 369.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.....	277
Art. 370.- Catastro de áreas comunales	277
Art. 371.- Fraccionamiento en áreas históricas.....	278
Art. 372.- Las urbanizaciones de interés social	278
Art. 373.- Vigencia de la aprobación	278
Art. 374.- Nulidad	278
CAPÍTULO 8 : DE LA REGULACIÓN DE DIFERENCIAS, DE EXCEDENTES, QUE NOSUPERAN EL ERROR TÉCNICO Y DE EXCEDENTES QUE SUPERAN EL ERROR TÉCNICO DE INMUEBLES CON LINDEROS CONSOLIDADOS Y NO CONSOLIDADOS URBANOS Y RURALES	278
Art. 375.- La regulación	278
Art. 376.- Error técnico	279
Art. 377.- Bien con linderos consolidados.....	279
Art. 378.- Bien con linderos no consolidados.....	279
Art. 379.- Regularización de terreno que tenga diferencia de superficie (El área de terreno es inferior a la constante en el título de propiedad).....	279
Art. 380.- Regularización de excedentes que no superan el error técnico aceptable	280
Art. 381.- Regularización de terrenos con linderos determinados y con error de cálculo de la superficie	280
Art. 382.- Regularización de excedentes en terrenos con linderos consolidados	280
Art. 383.- Regularización de excedentes en terrenos con linderos NO consolidados.....	280
CAPÍTULO 9 : DE LOS LOTES NO CONSTRUIDOS	280
Art. 384.- Alcance	280
Art. 385.- Disposiciones generales.....	280
Art. 386.- Las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados	281
Art. 387.- Exenciones de impuestos.....	281
Art. 388.- Exenciones temporales	282
SECCIÓN 1 : EXPROPIACIONES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS EN SOLARES NO EDIFICADOS.....	282
Art. 389.- Expropiaciones de predios para vivienda de interés social	282
Art. 390.- Valor de las Expropiaciones	283
TÍTULO III : DEL ORNATO	284
CAPÍTULO 1 : DE LA PUBLICIDAD	284
Art. 391.- Vía Pública	284
CAPÍTULO 2 : DE LA VÍA PÚBLICA.....	284
Art. 392.- Vía Pública	284

Art. 393.- Espacio Público	284
Art. 394.- Obstrucción de la vía pública	284
Art. 395.- Prohibiciones y Sanciones	284
SECCIÓN 1 : DE LOS TRABAJOS EN LA VÍA PÚBLICA.....	285
Art. 396.- Depósito de materiales de construcción en la vía pública	285
Art. 397.- Pasadizos cubiertos	285
Art. 398.- Letreros o vallas publicitarias en la vía pública.....	285
SECCIÓN 2 : DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.....	285
Art. 399.- Ocupación de la vía pública	285
Art. 400.- Ventas autorizadas en la vía pública.....	286
SECCIÓN 3 : CUIDADO DEL ASFALTO	286
Art. 401.- Cuidado y mantenimiento de vías asfaltadas	286
SECCIÓN 4 : DEL TRÁFICO PESADO Y DE ACÉMILAS	286
Art. 402.- Prohibiciones al tráfico pesado	286
Art. 403.- Tráfico de acémilas	286
Art. 404.- Obligación de los propietarios	286
TÍTULO IV : DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.....	287
CAPÍTULO 1 : PREAMBULO.....	287
Art. 405.- Fines	287
Art. 406.- Obligatoriedad	287
Art. 407.- Intervención profesional	287
Art. 408.- Actos sujetos a autorización urbanística	288
Art. 409.- Actos no sujetos a autorización urbanística.....	288
Art. 410.- Del proceso general.	288
CAPÍTULO 2 : DE LOS TRAMITES Y PROCEDIMIENTOS	289
SECCIÓN 5 : LICENCIA URBANISTICA	289
Art. 411.- Requerimientos	289
Art. 412.- Análisis de la petición	289
Art. 413.- Vigencia	290
Art. 414.- Formación de expediente	290
SECCIÓN 6 : DE LA APROBACIÓN DE PLANOS PARA EDIFICACIONES	290
Art. 415.- Requerimientos	290
Art. 416.- Presentación de los planos	290
Art. 417.- Contenidos de planos.....	291
Art. 418.- Estudios Complementarios	292
Art. 419.- Verificación	293
Art. 420.- Devolución de trámite.....	293
Art. 421.- Modificación de planos aprobados.....	293
Art. 422.- Plazo de Aprobación	293
Art. 423.- Revalidación de planos	293

SECCIÓN 7 : DE LOS PERMISOS	294
Art. 424.- Permiso	294
Art. 425.- Clases de permisos	294
Art. 426.- Permiso para edificación nueva	294
Art. 427.- Actualización de permiso.....	295
Art. 428.- Permiso para remodelación	296
Art. 429.- Permiso para aumento de edificación	296
Art. 430.- Permiso para obras de reparaciones o mantenimiento	297
Art. 431.- Permiso para cerramiento de solares	298
Art. 432.- Permiso de demolición	298
Art. 433.- Obras que no requieren permiso de construcción	299
SECCIÓN 8 : DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	299
Art. 434.- Aprobación de proyecto de Propiedad Horizontal.....	299
Art. 435.- Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados.....	299
Art. 436.- Resultado del trámite.....	300
Art. 437.- Planos Protocolizados	300
Art. 438.- Permiso de construcción de una Propiedad Horizontal	300
Art. 439.- Traspaso de dominio de un bien bajo el régimen de Propiedad Horizontal	300
SECCIÓN 9 : DE LAS SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS	300
Art. 440.- Facultad de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial	300
Art. 441.- Contenidos mínimos de los planos para subdivisiones y fraccionamientos	301
Art. 442.- Requisitos para fraccionamientos	301
Art. 443.- Trámite de la solicitud.....	302
Art. 444.- Aprobación Definitiva.....	302
Art. 445.- Permiso para fraccionamientos	303
Art. 446.- Control programado de obras	303
Art. 447.- Recepción de Las Obras de Fraccionamiento	304
SECCIÓN 10 : DE LAS URBANIZACIONES	304
Art. 448.- Requisitos	304
Art. 449.- Revisión e informe.....	305
Art. 450.- Aprobación definitiva	305
Art. 451.- Permiso de Construcción para Urbanizaciones	306
Art. 452.- Obligaciones de los propietarios o promotores de una urbanización	307
Art. 453.- Recepción provisional de obras de urbanización.....	308
Art. 454.- Planos modificatorios de urbanización.....	308
SECCIÓN 11 : DE LOS BIENES PATRIMONIALES	308
Art. 455.- Intervención en cubiertas	308
Art. 456.- Reparación de fachadas	308
Art. 457.- Mantenimiento menor	309
Art. 458.- Estímulos tributarios	309

Art. 459.- Requisitos para personas naturales	309
Art. 460.- Requisitos para personas jurídicas	309
Art. 461.- Requisitos especiales.....	310
Art. 462.- Procedimientos, plazos y costos	310
SECCIÓN 12 : TRÁMITES VARIOS	310
Art. 463.- Certificado de Uso de Suelo, Riesgos y Patrimonio Cultural	310
Art. 464.- Requisitos para trámite de unificación de predios	311
Art. 465.- Requisitos para compra-venta de predios urbanos o rurales	311
Art. 466.- Requisitos para trámite de compra-venta de solares municipales	312
Art. 467.- Requisitos para compra-venta de alícuotas	312
Art. 468.- Procedimiento para aprobación de los trámites de transferencia de dominio	313
Art. 469.- Requisitos para partición extrajudicial.....	313
Art. 470.- 5.3.4.3 Requisitos para replanteos en el área urbana y rural	314
Art. 471.- Requisitos para Afectación:.....	314
Art. 472.- Requisitos para instalación de medidores.....	314
Art. 473.- Requisitos para titularización de bienes inmuebles mostrencos	314
Art. 474.- Requisitos para regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada debido a errores de medición o cálculo:	315
TÍTULO V : DE LAS SANCIONES Y EL CONTROL.....	316
CAPÍTULO 1 : POTESTAD SANCIONADORA.....	316
Art. 475.- Generalidades	316
Art. 476.- Principio de proporcionalidad	316
Art. 477.- Principio de tipicidad.....	317
Art. 478.- Responsabilidad	317
Art. 479.- Prescripción	318
Art. 480.- Concurrencia de sanciones	318
Art. 481.- Procedimiento.....	318
Art. 482.- Caducidad del procedimiento administrativo sancionador.....	319
Art. 483.- Recursos	319
CAPÍTULO 2 : DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES	319
Art. 484.- Infracciones	319
Art. 485.- Cobro mediante coactiva.....	319
Art. 486.- Permisos.....	319
Art. 487.- Penas aplicables	320
Art. 488.- Multas	320
Art. 489.- Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal en protección ecológica	320
Art. 490.- Infracciones y sanciones aplicables para la edificación	321
Art. 491.- Inmueble destinado a actividades o usos prohibidos.....	323
Art. 492.- Falta de permisos de funcionamiento	324
Art. 493.- . Falta de medidas de seguridad	324

Art. 494.- Obstaculización a las inspecciones de control municipal	324
Art. 495.- Ocupación de espacios públicos	324
Art. 496.- Falta del permiso de trabajos varios	324
Art. 497.- Falta de letrado de identificación del constructor de la obra y técnicos a cargo	324
Art. 498.- Daños a bienes de uso público	325
Art. 499.- Edificios y solares abandonados	325
Art. 500.- Solares vacíos o abandonados	325
Art. 501.- Anulación de autorizaciones	325
Art. 502.- Penas mínimas	325
Art. 503.- Demolición de obras	326
Art. 504.- Cancelación de la multa impuesta	326
Art. 505.- El Municipio podrá promover o realizar la ejecución de obras.....	326
Art. 506.- Inicio de procedimiento.....	326
Art. 507.- Caducidad del procedimiento administrativo sancionador.....	327
Art. 508.- De persistir la infracción	328
Art. 509.- Inexistencia de respuesta a la notificación.....	328
Art. 510.- Persistencia de la infracción.....	328
CAPÍTULO 3 : DEL CONTROL TERRITORIAL.....	328
Art. 511.- Control territorial	328
Art. 512.- Acción institucional para el control territorial	328
Art. 513.- Modalidades y momentos de los controles obligatorios.....	329
Art. 514.- Presentación de documentos en las inspecciones de control	329
Art. 515.- Suspensión de la construcción.....	330
Art. 516.- Controles especiales	330
Art. 517.- Medidas cautelares previas.....	330
Art. 518.- Tipos de medidas cautelares previas.....	330
Art. 519.- Suspensión de las medidas cautelares.....	330

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

Art. 1.- Objetivo

El presente reglamento tiene por objeto principal, que toda obra de edificación y urbanización se proyecte hacia mejorar las condiciones del hábitat considerando las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles normales de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene y además se considera para su ejecución las disposiciones emitidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Santa Rosa y la ordenanza de aplicación del mismo, en lo referente al planeamiento urbanístico y arquitectónico con el fin de lograr un ordenamiento urbano sostenible del cantón.

Art. 2.- Alcance

Las disposiciones establecidas en este reglamento y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, la apertura y ensanche de vías públicas, los fraccionamientos y englobamiento de lotes, los volúmenes edificables, etc., además de los procesos tengan relación con el ordenamiento territorial del cantón.

Art. 3.- Ámbito de aplicación

Este reglamento de aplicación directa dentro del cantón Santa Rosa, específicamente en lo relacionado a los trámites administrativos y a los procesos de urbanización y edificación.

Art. 4.- Sujeción

Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en este reglamento.

Art. 5.- Vigencia

Todas las disposiciones de este reglamento entrarán en vigencia a partir de la fecha de aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo y no tendrán carácter retroactivo.

Art. 6.- Modificaciones

Corresponde a la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial , evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento, conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Planes de Ordenamiento urbanístico y demás planes sectoriales.

Las modificaciones no podrán realizarse para beneficio de ciertos grupos si no deberá demostrarse que las modificaciones se realizan por el bien de la colectividad, o porque se requiere mayor énfasis en la norma, o por cambios de normas a nivel nacional. Deberá emitirse un informe, que debe ser socializado con la población al menos una vez y entregado al pleno de Consejo para su aprobación. Ningún organismo o institución del

Estado, fiscal, municipal o persona natural o jurídica, podrá modificar las disposiciones del PDOT y PUGS, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación.

Art. 7.- Susceptibles de modificación

Únicamente podrán modificarse en los siguientes casos:

- Cambio de normativa nacional o alineación a las mismas.
- Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado;
- Trazados viales, en cuanto a desplazamientos de ejes viales, sin reducción de ancho total de vía. Las vías planificadas por la Municipalidad, que aún no han sido habilitadas no podrán ser eliminadas en ninguna circunstancia;
- Localización de nuevos equipamientos urbano, zonal, sectorial y local que modifiquen el componente estructurante.

Art. 8.- No susceptibles de modificación.

- Si una persona particular se considerase afectada por la aplicación de las disposiciones presentes en este documento, relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.
- De existir edificaciones que se afectasen por la aplicación del PUGS, cuya construcción no haya sido autorizada por la Municipalidad, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al Plan o a las Normas de este reglamento para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, por lo que deberán ser derrocadas sin derecho a indemnización alguna, conforme lo estipula el Código Orgánico de Ordenación Territorial Autonomía y Descentralización, para lo cual debe existir juzgamiento y emisión de una resolución del departamento correspondiente.
- La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, otorgada por funcionarios municipales o por quien deba otorgarla, dará lugar a la sanción correspondiente e inmediata a quien así lo hubiere hecho, para lo cual se instaurará el correspondiente sumario administrativo.
- Los proyectos de nuevas urbanizaciones y Fraccionamientos no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas en el PUGS.

Art. 9.- Interpretaciones

En caso de ser necesario, frente a la usencia de una norma urbanística para un caso específico o frente a una situación de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de reglamento para la interpretación de casos similares.

Art. 10.- Autoridades y facultades

El GAD Municipal de Santa Rosa ejercerá las siguientes atribuciones técnicas, que le confiere la Ley y este Reglamento:

- Aplicar las disposiciones contenidas en el presente “Reglamento”.

- Regular el crecimiento urbano, las densidades de crecimiento de la población de acuerdo al interés público, con sujeción a los planes y programas de desarrollo urbano, a las ordenanzas, al reglamento, a otras normas cuya observancia estén relacionadas con dicho crecimiento.
- Otorgar o negar permisos y autorizaciones para la ejecución de las obras, el uso de edificaciones y predios.
- Autorizar y registrar a los profesionales que cumplan los requisitos que establece este reglamento para los profesionales, directores técnicos de obra, corresponsables.
- Establecer, de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos en los términos de lo dispuesto por las leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes en la materia.
- Fijar los requisitos urbanos y técnicos a los que deberán sujetarse las construcciones, instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buena imagen urbana.
- Fijar las condiciones a las que deberán sujetarse las edificaciones localizados en zonas de patrimonio cultural, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico.
- Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características o proyectos previamente registrados y autorizados.
- Dictar disposiciones técnicas acerca de los trabajos a realizar en edificios en estado de deterioro u obra peligrosa y dictaminar lo conducente para prevenir o suprimir las molestias que causen los inmuebles o establecimientos que no cumplan las disposiciones sanitarias y, en su caso, determinar el cierre o la adecuación de tales inmuebles u obras.
- Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras ordenadas en cumplimiento a lo dispuesto en este reglamento, que no se hayan ejecutado en el plazo fijado.
- Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones, en los casos previstos por este reglamento.
- Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la ley, ordenanzas y este reglamento.
- Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas de este reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de este reglamento.
- Imponer las sanciones que correspondan por violaciones a la ordenanza y reglamento; y
- Las demás que le confieren las leyes, reglamento y cualquier otra norma legal correspondiente.

TÍTULO II: NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPÍTULO 1: EXIGENCIAS TÉCNICAS

Art. 11.- Requisitos básicos

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán

planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

a) Relativos a la funcionalidad

- Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios; así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.
- Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.
- Acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad

- Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.
- Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
- Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad

- Higiene, salud, y protección del medio ambiente: Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.
- Protección contra el ruido: Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades
- Ahorro de energía y aislamiento térmico: Que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
- Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso.

CAPÍTULO 2: NORMAS GENERALES

Art. 12.- De los predios en zonas no urbanizables

Los predios de los territorios que, de conformidad con este reglamento y Plan de Uso y Gestión de Suelo, han sido calificados como no urbanizables, quedan exonerados del pago de todo impuesto municipal, así como de toda contribución especial de mejoras. En el caso de predios parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exoneración será proporcional a la superficie declarada como no urbanizable.

Art. 13.- Disposiciones generales

- a) Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros.
- b) Se prohíbe en todo el territorio del Cantón la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%.
- c) Los retiros no serán considerados como áreas edificables. Se deberá garantizar el área libre y en ningún caso se podrá ocupar con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse ni destinarse a otro uso distinto de su carácter.
- d) En las áreas residenciales, se permitirá pavimento rígido únicamente en el 70% del retiro; es decir se deberá plantera hasta un mínimo del 30% de zona blanda.
- e) Los retiros frontales pueden ser susceptibles a modificaciones considerando el patrón de línea de fábrica del tramo urbano.
- f) En los predios esquineros únicamente se exigen aislamientos laterales.
- g) Toda edificación deberá contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos lateral y posterior, que sirvan de aislamiento visual con respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor a 2.20 m., ni superior a 3.00 m.
- h) n tanto los lotes resultantes de las subdivisiones no formen parte de núcleos de población que justifiquen la dotación de vías, infraestructuras y servicios básicos, no habrá obligación alguna para que la Municipalidad asuma tal dotación, incluso en el caso de que sobre tales lotes se haya construido edificaciones.
- i) La Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, será otorgada por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- j) Se considerarán como normativa los estándares urbanísticos determinados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón.

Art. 14.- Sanciones

Los particulares, sean propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, responsable de la realización de actos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados de conformidad con lo establecido en este reglamento.

SECCIÓN 1 : ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art. 15.- Locales habitables y no habitables

Para efectos de este Reglamento, se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, cocina, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cuartos de baño, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

Art. 16.- Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.

El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 25% área del piso del local. El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 10% de

la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

El área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art. 17.- Ventilación e iluminación indirecta

Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

- a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente aire y luz del exterior, excepto dormitorio.
- b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el presente reglamento.

Art. 18.- Casos especiales

Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

- a) Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable en el cual reciba directamente del exterior luz y aire y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el Artículo anterior.
- b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el Artículo anterior.

Art. 19.- Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables

Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación natural, pudiendo realizarse de manera artificial o a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Art. 20.- Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta

- a) Los locales, sean o no habitables, 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.
- b) Ningún local habitable podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Art. 21.- Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6.00 m²., y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- a) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.
- b) Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3.00 m.

Art. 22.- Ventilación por medio de ductos

- a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, los locales destinados a baños con una superficie máxima de 6.00 m² y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.16 m², con un lado mínimo de 0.40 m., en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.
- b) La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.
- c) En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 2.00 metros como mínimo.

Art. 23.- 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 van 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 3.00 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.
- b) Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- c) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 24.- Edificación destinada a usos comerciales e industriales

- a) La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, 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 del 10% de la superficie de piso del local.
- b) La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.
- c) Los locales comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0.32 m² con un lado mínimo de 0.40 m., en edificaciones hasta de dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.
- d) En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo

de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Art. 25.- 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 volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo de 50 cm., de tal manera que garantice la ventilación.

De igual manera se permitirá cubrir los patios destinados a la iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones del presente Reglamento y que no afecten a locales habitables.

Art. 26.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Tabla A2-01: Dimensiones para patios de iluminación y ventilación

ATURA DE LA EDIFICACIÓN	LADO MÍNIMO	AREA
De 1 a 2 pisos	2.00 metros	6.00 m2
De 3 a 4 pisos	3.00 metros	9.00 m2
De 5 a 6 pisos	4.00 metros	12.00 m2
Mayor a 6 pisos	4.00 metros	16.00 m2

Para edificaciones existentes de 1 y 2 plantas que efectúen ampliaciones o adecuaciones sustanciales se exigirán a nivel de esos pisos un patio mínimo de 4.00 m2 y lado mínimo de 2.00 m.

Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos, deberá ser por lo menos la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 27.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables

Todo local no habitable podrá recibir aire y luz desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6.00 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 m., hasta una altura máxima de 3 plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 28.- Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

Art. 29.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares

Los claros de patio que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficies mínimos, de acuerdo a las disposiciones mencionadas anteriormente, según se trate de locales habitables o no habitables.

Art. 30.- Accesos a patios de iluminación y ventilación

Cada patio o pozo destinado a la iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Art. 31.- 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 9.00 m.

SECCIÓN 2 : DIMENSIONES DE LOCALES

Art. 32.- Condiciones 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. 33.- Altura de locales

A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 3.05m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.80 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

Las alturas máximas establecidas por piso serán de 3.50 metros.

Art. 34.- Altura de locales habitables

La altura mínima de los locales habitables será de 3.05 m., entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Art. 35.- Altura de los locales habitables en sótanos o subsuelos

- a) Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a 2.80 metros.
- b) La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Entre otras consideraciones para los subsuelos se tiene que:

- a) Estos no podrán desarrollarse a partir de la línea de fábrica, es decir no podrán ocupar las zonas de retiro.
- b) En ningún caso podrán superar el nivel más bajo de acera.

Art. 36.- Profundidad los locales habitables

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción:

- Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9.00m.

Art. 37.- Mezanines

Un Mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

- a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla este reglamento.
- b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- c) No se utilice como cocina.
- d) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a la planta baja. Se planteará realizando un retroceso mínimo de 3.00 m., con relación a la línea de construcción del primer piso.
- e) Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja.
- f) El mezanine será considerado como un piso completo, su altura libre mínima será de 2.60 metros.

Art. 38.- Baños

- a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están complementados en el presente reglamento.
- b) Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.

Dimensiones mínimas de baños:

- Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0.10 m.
- Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0.15 m.
- Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0.65 m.

- c) No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
- d) La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m². con un lado de dimensión mínima de 0.80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.
- e) 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).
- f) El tipo de aproximación para urinarios, 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 3 : DE LAS CIRCULACIONES

Art. 39.- Circulaciones

La denominación de “circulaciones” comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los enunciados de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Art. 40.- Circulaciones horizontales

Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.
- b) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1.20 m, en edificios de departamentos y los lugares de oficina será de 1.50 mínimo.
- c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2.20m.
- d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente enunciado.

Art. 41.- Escaleras

Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor a 25 m. de alguna de ellas.
- b) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 1.20 m.
- c) En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1.50 m.
- d) En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
- e) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.

- f) Sólo se permitirá escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m².
- g) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0.28 m. y la contra huella una altura máxima de 0.18 m.; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0.30 m y la contrahuella no será mayor de 0.17 m.
- h) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
- i) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- j) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Art. 42.- Escaleras de seguridad

Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Las escaleras de seguridad, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Las escaleras y cajas de escaleras deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego.
- Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.
- Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.
- Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.
- Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0.90 m² por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- La antecámara tendrá como mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo.
- Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
- Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.20 m de ancho y 2 m de altura.

Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentre gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, instituciones, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los cuatro pisos.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad.

Art. 43.- Rampas

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Tendrán una sección mínima igual a 1.20m.
- b) La pendiente máxima será del 10%.
- c) Los pisos serán antideslizantes.
- d) El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m.
- e) 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

Art. 44.- Pasamanos en las circulaciones

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 85 cm. y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

- a) 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) 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.

SECCIÓN 4 : CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES, ACCESOS Y SALIDAS

Art. 45.- Generalidades

Todo vano que sirva de acceso, de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Art. 46.- Dimensiones mínimas

El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1.20 m.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1.20 m por cada 200 personas.

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 de edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 1.00 m.

Art. 47.- Accesos y salidas en locales de uso público

Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1.80 m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del enunciado anterior.

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.

Art. 48.- Salidas de emergencia

Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centros de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1000 m², deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada nivel de establecimiento.
- b) Su número y dimensiones se regirán por las normas de los enunciados anteriores de este reglamento, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas y,
- d) Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrá acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Art. 49.- Señalización

Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el enunciado anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Art. 50.- Puertas

Las puertas de salida o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales,

considerarán las normas INEN 747,748,749,754,805,806,1473,1474 y deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- b) Se construirán con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
- c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m; y
- d) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.
- e) Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.05 m.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Las puertas giratorias no son accesibles 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.

SECCIÓN 5 : PORTALES

Art. 51.- Alcance

Las presentes disposiciones están destinadas a regular el uso de los portales, a fin de precautelar su libre utilización, así como garantizar su mantenimiento y condiciones de ornato.

Art. 52.- Normas generales

- a) En los predios en los cuales se determina por parte del Plan de Uso y Gestión de Suelo la implantación de portales, se entenderá dichos espacios como elementos de transición entre el área de la vía pública y la privada que determinan condiciones ambientales adecuadas para el desarrollo de las actividades previstas en la planificación, por tanto, su establecimiento y construcción no supone afectación a la propiedad.
- b) La determinación de dimensión de los portales se efectuará desde la línea de fábrica hacia el interior del predio, sin considerar para el efecto el ancho de acera de la vía pública.
- c) Los portales deberán mantener una continuidad en cuanto a los niveles de aceras y cielos rasos en todo el tramo y su altura libre mínima será de 2.80 metros.

- d) En aquellos casos en los cuales debido a la presencia de edificaciones con anterioridad a la aprobación del Plan no sea posible mantener la continuidad señalada en el párrafo anterior, la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá establecer las determinantes que garanticen la transición de alturas o niveles, evitando la incorporación de elementos que supongan barreras arquitectónicas.
- e) Se prohíbe sin excepción la construcción o ubicación de elementos que limiten la continuidad de los portales en el tramo.
- f) Se permite la utilización de mobiliario con fines de servicios turísticos, los mismos que deberán ser autorizados por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, en cuyo caso se garantizará que la disposición de dichos elementos contribuye a mejorar el ornato y posibilita en forma mínima la movilidad de los transeúntes al interior del portal.
- g) Sobre el área de portales, en las plantas superiores se permite la utilización y edificación del predio respetando los coeficientes de ocupación y utilización establecidos en las respectivas fichas de ordenación urbanística.
- h) Los propietarios deberán efectuar el mantenimiento y limpieza de los portales a los cuales el predio tenga frente.

SECCIÓN 6 : ELEVADORES

Art. 53.- Alcance

Cumplirán con las normas de esta sección, todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Art. 54.- Número de ascensores por altura de edificación

Es obligatoria la instalación en todas las edificaciones cuya altura sea cuatro plantas, incluida planta baja, dispondrán por lo menos de un ascensor, y sobre esta altura, por lo menos de 2 ascensores.

En caso de existir mezanine, éste se tomará como un piso adicional.

Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle, de manera que aquel se encuentre por debajo de ésta, y si el proyecto arquitectónico contempla plantas por debajo y por encima de la rasante de la calle y la altura entre la planta baja, o sea la del acceso, y la planta más alta hacia arriba, sea igual o mayor a 12m o 4 pisos.

Art. 55.- Pisos que se excluyen del cálculo de la altura

Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

Las plantas bajo el nivel de acera (subsuelo).

La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:

- Cuartos de máquinas,

- Depósito de material de limpieza,
- Parte superior de unidades de vivienda dúplex,
- Áreas de subsuelo,
- Vestuarios y Sanitarios,
- Tanques de reserva de agua,
- Otros como antenas, depósitos, etc.

Los cuartos de máquinas deberán tener acceso directo desde el espacio público comunal e independiente de las unidades habitacionales para facilitar las actividades de mantenimiento.

Art. 56.- Memoria técnica para ascensores

El número, ubicación y características de los ascensores proyectados en un edificio, se ajustarán mediante un estudio de tránsito que deberá aprobarse junto con los planos de los edificios y satisfacer las siguientes condiciones:

- a) Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación.
- b) El intervalo de tiempo medio de espera de los pasajeros, no podrá ser superior a 45 segundos en oficinas y 120 segundos en vivienda. El tiempo de evacuación no podrá ser superior a 60 segundos en oficinas y 150 segundos en viviendas. En otros tipos de edificios, se adoptarán las normas que, según el caso, disponga el Gobierno Municipal, a través de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores.
- c) Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o Compañía responsable.
- d) Los resultados de los estudios de tránsito que se realicen, deberán ser ajustados además a los requisitos siguientes:
 - En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 unidades habitacionales o fracción.
 - En edificios para hoteles y residenciales de más de cinco pisos, deberá proveerse de por lo menos dos ascensores.
 - En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor monta camillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud.
 - De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente reglamento.
 - Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir con las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas. Sin embargo, en edificios de comercio, oficinas, reuniones u otros, en los cuales se contemple su instalación, deberá realizarse un estudio de tránsito que se entregará al Gobierno Municipal, para que la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial pueda pronunciarse al respecto.

Art. 57.- Vestíbulo de ascensores

El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1.50m. Este ancho se incrementará en 10 cm., por cada dos pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores, a partir de seis pasajeros, para este cálculo, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno.

Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores, tendrán una longitud mínima de 2m., dispuesta simétricamente delante de la puerta del ascensor. Cuando hubiere dos o más ascensores contiguos, esta longitud será igual a la que haya entre los lados más apartados de las puertas extremas, más 50 cm. adicionales en cada uno de ellas.

En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que el de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambios de dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida de la planta baja.

En el caso de la instalación de ascensores en edificios ya construidos, que no los hubieren previsto en su planificación, se admitirá que las puertas de los ascensores den hacia otros planos verticales diferentes al de la planta baja, para lo cual se deberá solicitar expresamente la autorización a la dependencia municipal correspondiente. Esta la concederá solamente cuando el edificio tuviere por lo menos quince años de construcción y que no hubiere más de un cambio de dirección en la ubicación de las puertas de los ascensores, de otra manera se procederá según lo dispuesto en el presente artículo.

Art. 58.- Condiciones del cubo de ascensores

Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios; el cubo sí podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra.
- b) Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia.
- c) No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.
- d) La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios.
- e) Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.
- f) Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Art. 59.- Salas de máquinas

- a) Será destinada exclusivamente a su finalidad específica; no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.
- b) El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio.

- c) Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria.
- d) Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.
- e) El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo a lo indicado en la sección anterior de este reglamento, con tramos de hasta 15 contrahuellas. Se permitirá el uso de escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor a 1,20 metros.

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.

Art. 60.- Condiciones de la cabina

Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso hacia el vestíbulo de ascensores.
- b) Toda cabina deberá estar provista de una puerta, de accionamiento manual o automático, que debe contar con las debidas seguridades.
- c) 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.
- d) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
- e) Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
- f) Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema autosoportante.
- g) Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.
- h) 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.
- i) Las cabinas que tengan elementos de vidrio que reemplacen a las paredes o puertas, deben ser vidrios de seguridad.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible:
- m) Abrir o entreabrir, manualmente, la puerta de cabina desde el acceso del piso.
- n) 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.

- o) Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.

Art. 61.- Dimensiones de la cabina

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 m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Art. 62.- Elevadores no usuales

Los tipos no usuales de elevadores de transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberá presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

Art. 63.- Montacargas

Los elevadores de servicio y carga, cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que fuera aplicable y con las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
- b) No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores.
- c) Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.
- d) Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones anteriores, presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Art. 64.- Escaleras mecánicas y eléctricas

- a) En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
- b) Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1,50 metros.
- c) La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras es del 75%.
- d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 y 0,60 metros/segundo.

SECCIÓN 7 : VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Art. 65.- Alcance

Todos los locales destinados a centro de reunión, espectáculos deportivos y similares, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente sección.

Art. 66.- Construcción

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. 67.- Cálculo de la isóptica

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante "k" que 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. Esta constante tendrá un valor mínimo de 12 centímetros.

Art. 68.- Otros sistemas de trazo de isópticos

Para el cálculo de 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. 69.- 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 metros, cuando éste se encuentre en posición de sentado y de 1,50 metros cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art. 70.- Cálculo de isóptica en teatros y espectáculos deportivos.

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 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. 71.- Cálculo de isópticas 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. 72.- Requisitos de aprobación de planos

Cuando se trate de la aprobación de planos para este tipo de establecimientos, se deberán anexar los planos de las isópticas y los cuadros de cálculo correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de la 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 0,5 centímetros para facilitar la construcción de los mismos; y,
- d) La magnitud de la constante «k» empleada.

SECCIÓN 8 : NORMAS PARA CONSTRUCCION SISMORESISTENTE

Art. 73.- Alcance.

Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para sollicitaciones de origen sísmico.

Art. 74.- Normas Generales.

Para la elaboración del proyecto estructural se seguirán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción -C.E.C.-, parte reglamentaria, Volumen I, preparado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), en abril de 1977 y aprobado por el Acuerdo No. 592 del 7 de junio de 1977 del Ministerio de Industrias, Comercio e Integración, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del C.E.C., promulgado el 12 de febrero de 1951.
- b) Cuando se pusieren en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan modifiquen o complementen a las indicadas en el numeral a). Estas normas deberán ser aplicadas por los profesionales proyectistas o constructores.
- c) En todo caso, se podrá recurrir a Normas de Carácter Internacional para los cálculos respectivos.
- d) Cuando se presente esta situación el profesional responsable acompañará a la Memoria Técnica de Cálculo las justificaciones respectivas por las cuales se optó por estas normas.

Art. 75.- Responsabilidad Técnica.

Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación.

Para determinar esta responsabilidad cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos y de diseño estructural suscrito por un profesional de la rama.

SECCIÓN 9 : DISPOSICIONES VARIAS

Art. 76.- Locales viciados

En los locales habitables que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10 metros cúbicos por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

Art. 77.- Espejos y vidrios

No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo como revestimiento de los muros de fachadas de todo tipo de edificio.

Art. 78.- Locales a nivel de terreno

Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, aquel deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,15 metros por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art. 79.- Muros en sótanos

Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 m., sobre el nivel de la acera o patio adyacente

Art. 80.- Locales con pisos de madera

Cuando en un local los pisos y su respectiva estructura soportante sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberá tener una altura mínima de 0,30 m. entre el terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0.40 metros cuadrados.

Art. 81.- Marquesinas

En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 2.00 metros; tendrá una altura mínima de 2.70 metros y no será accesible. Para su autorización de emplazamiento y construcción por parte de la municipalidad, el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera y la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.

En el caso de las edificaciones con retiro frontal las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal.

Adicionalmente se permitirá la instalación de marquesinas en edificaciones con retiro frontal destinadas exclusivamente a proteger el ingreso de personas y bienes, y, para usos tales como: hoteles, cines, teatros, establecimientos educativos. Iglesias, hospitales, edificios de vivienda, multifamiliar y similares. Se instalarán desde el borde interior de la acera y no tendrán un ancho mayor a 2.00 m.

Art. 82.- Ocupación de retiros

En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frentes a vías expresas y arteriales.

Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando se trate de edificaciones para vivienda unifamiliar, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión mayor a 3.00 metros. No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote.

No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

Art. 83.- Balcones y voladizos

Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos hacia los retiros del lote.

Todo volado no sobrepasar el límite permitido de la edificación considerando la línea de fábrica establecida para el predio.

No se permitirán volados sobre las áreas verdes, zonas de aislamiento de canales y vías peatonales.

En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal y continua con portal, el volado tendrá un máximo de 0,60 metros y una altura mínima de 3 metros a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5 metros o más, el volado no será mayor a 1,50 metros sobre el retiro y si tal retiro es de 3 metros el volado no superará 1 metro.

Con excepción de aleros, todo volado de hasta 1.00 metros debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo; para dimensiones mayores, a una distancia de 1,5 veces el ancho del volado.

En las edificaciones con retiro lateral y posterior mínimo, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles tales como: Jardineras, quiebra soles, etc., hasta un ancho máximo de 0,60 metros.

La autorización y construcción de balcones y voladizos por parte de la municipalidad, estará condicionada al cumplimiento de las normas de protección en cuanto a distancia de la red eléctrica establecidas por la Empresa Eléctrica Local, para lo cual el interesado presentará el levantamiento del área frontal del predio que incluirá el ancho de la acera (existente y planificada) así como la ubicación de los postes de tendido eléctrico más próximos, información en base a la cual se autorizará o negará el respectivo permiso.

Art. 84.- Vestíbulo de acceso.

En toda edificación de cuatro o más pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso con un área mínima de 6.00 metros cuadrados y un lado mínimo de 2.00 metros.

La puerta principal de acceso tendrá 1.20 metros de ancho como mínimo. En el vestíbulo de acceso se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1,20 m., de ancho, sujetándose a lo dispuesto en este reglamento.

El vestíbulo de acceso deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio

Art. 85.- Chimeneas para habitación

Las chimeneas deberán elevarse por lo menos 1.00 m, sobre la cobertura de la edificación.

Las chimeneas que atraviesen techos contruidos con estuco, hierro, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de éstos con materiales aislantes térmicos.

Las chimeneas se podrán ubicar en los retiros hasta con un ancho máximo de 0.60m. Las chimeneas deberán tener una salida de humo situada con relación a la masa de aire.

Art. 86.- Ductos y equipos de aire acondicionado

La autorización para este tipo de instalaciones se efectuará en base a la presentación de un estudio elaborado por parte de un Ingeniero Mecánico o profesional debidamente calificado y que garantizará las condiciones de ventilación y servicio de climatización. Los elementos que por su naturaleza deban ser emplazados en el exterior de las edificaciones recibirán un especial tratamiento de fachadas para su integración al proyecto arquitectónico. Preferentemente las edificaciones deberán diseñarse para un funcionamiento bioclimático armónico considerando el entorno: vegetación, ventilación y soleamiento de tal manera que disminuyan la necesidad de instalación de este tipo de equipos.

Art. 87.- Porterías

Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

- a) Tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3 metros.
- b) Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 metros cuadrados.
- c) La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

CAPÍTULO 3: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACION

SECCIÓN 1 : EDIFICIOS DE VIVIENDA

Art. 88.- Alcance

Los siguientes incisos de este reglamento, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Art. 89.- Unidad de vivienda

Para los efectos de estas normas, se considerará como prioridad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño, y área de servicio.

Art. 90.- Dimensiones mínimas de locales

- a) Locales Habitables. - Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
- b) Dormitorios exclusivos. - Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8.10 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0.72 m² y ancho no menor a 0.60 m libres.
- c) Otros dormitorios con excepción del de servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54 m² y ancho no menor a 0.60 m libres o incrementarán su área mínima de 0.72 m².
- d) Sala de estar. - Tendrá una superficie mínima de 7.30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
- e) Comedor. - Tendrá una superficie mínima 7.30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
- f) Cocina. - Tendrá una superficie mínima 4.50 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60 m.
- g) Baños. - Las dimensiones mínimas de baños serán de 1.20 m el lado menor de una superficie útil de 2.50 m².
- h) Área de servicio. - Tendrá una superficie de 2.25 m², como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1.50 m libres pudiendo anexarse espacialmente el área de cocina y dividida de ésta por medio de un muro o tabiquería de 1.50 m de altura.
- i) Área de secado. - En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 m². Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m.

Art. 91.- Servicios Sanitarios de la Vivienda

Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

- Cocina: fregadero con interceptor de grasas.
- Baño: lavamanos, inodoro y ducha.
- Lavadero de Ropa.

Art. 92.- Departamentos de un solo Ambiente

En los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente cuando cumplan las siguientes características:

- a) Un local destinado a la habitación que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado que incluya closet, y un área mínima de 12 m² libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.

- b) Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas del presente reglamento.
- c) Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2.25 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0.60 m libres.

Art. 93.- Dimensiones de Puertas

Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:

- a) Altura mínima: 2.00 m
- b) Secciones Mínimas:
 - Acceso a vivienda o departamento: 0.90 m
 - Dormitorios, salas, comedores: 0.80 m
 - Cocinas y áreas de servicios: 0.85 m
 - Baños: 0.70 m

Art. 94.- Estacionamientos

El número de puestos de estacionamiento por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda cuando estas sean de tipo unifamiliar, bifamiliar o conjuntos habitacionales.
- b) En conjuntos habitacionales horizontales o verticales se deberá plantear un estacionamiento para visitantes por cada diez unidades habitacionales.
- c) Un puesto de estacionamiento de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m².
- d) La norma establecida en este reglamento no es de obligatorio cumplimiento para los predios ubicados dentro de la zona comercial, establecida a continuación:
- e) Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente reglamento en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

Art. 95.- Normas para Construir Conjuntos y Condominios Habitacionales de Interés Social

Todo Conjunto Habitacional o Condominio de interés social se acogerán a las siguientes características de ocupación de suelo:

- a) Un estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- b) Retiro frontal de 3.00 m y/o 5.00m (de acuerdo a línea de fábrica) con volado máximo 1.00m.
- c) Retiro posterior de 3.00 m sin volado en pisos superiores
- d) Frente mínimo 7.00 m.
- e) Superficie mínima de lote 90.00 m²
- f) En viviendas adosadas se determinará las dos fachadas principal y posterior.
- g) Altura de edificación dos/ tres pisos.
- h) C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del suelo).

i) C.U.S. (Coeficiente de utilización del suelo).

El urbanizador de conjuntos habitacionales debe asumir áreas de recreación pasiva (juegos infantiles, zonas de tertulia y más que ayuden a embellecer el ornato del conjunto)

Todo conjunto horizontal y/o vertical deberá ser declarado en propiedad horizontal, se exceptúan la entrega de áreas verdes y comunales que fueron derogadas en el COOTAD 424.

La vivienda estará establecida con una propuesta progresiva de ampliación en su aprobación.

Los conjuntos habitacionales o condominios que no sean catalogados de interés social deberán acogerse a las características de ocupación de suelo establecidas en el PUGS para el sector en donde se implantarán los conjuntos habitacionales o condominios.

SECCIÓN 2 : EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS

Art. 96.- Alcance

Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales, o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este reglamento.

Art. 97.- Edificios de oficinas para fines de dotaciones exigidas

Para los efectos de estas normas los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones de referidas a los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal y se relacionará el área neta total de oficinas a razón de un departamento por cada 75 m² de oficinas o fracción mayor de 50 m².

Art. 98.- Servicios sanitarios en oficinas

Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100 m², dispondrá de un servicio higiénico equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 m² de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 m², se incrementará un servicio higiénico de iguales características al señalado inicialmente.

Art. 99.- Servicios sanitarios en comercios o servicios

Todo local comercial o de servicios de hasta 50 m² de área neta, dispondrá de un servicio higiénico equipado con un inodoro y un lavamanos.

Cuando el local supera los 100 m² dispondrá de dos servicios higiénicos de las mismas características anteriores.

Art. 100.- Servicios sanitarios para el público en oficinas

En las áreas de oficina, cuya función sea de servicio público se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas en el inciso anterior.

Art. 101.- Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios

Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 1000 m² de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación:

- Por los primeros 400 m² o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario, y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres.
- Por cada 1000 m² o fracción excedente de esta superficie se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Art. 102.- Cristales y Espejos

En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior este 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.

Para los espacios cubiertos con vidrio este será templado, laminado o llevará otro sistema de protección, a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

Art. 103.- Servicio médico de emergencia

Todo comercio o servicio con área de ventas o de atención de más de 1000 m² y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

Art. 104.- Locales de comercio de productos alimenticios

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente reglamento, 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 almacene productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de otros elementos nocivos.

Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

Art. 105.- Estacionamientos para oficinas

Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 50 m² de área neta de oficinas, o fracción mayor de 40 m².

Estacionamiento para locales de comercios y servicios

El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo con las siguientes relaciones:

- a) Un puesto por cada 40 m² para locales individuales de hasta 200 m² de superficie.
- b) Un puesto por cada 30 m² de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.
- c) Un puesto por cada 25 m² de local para supermercados y similares cuya área de venta o atención sea menor a 400 m².
- d) Un puesto por cada 15 m² de local para supermercados y similares cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m².

SECCIÓN 3 : PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS

Art. 106.- Alcance

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos deberá cumplir con las especificaciones del presente reglamento.

Art. 107.- Entradas y salidas

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de transición. - Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3.50 m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones.
- b) Número de Carriles. - Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán de dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
- c) Anchos mínimos de carriles. - Los estacionamientos tendrán que tener un ancho mínimo de 2.50m por carril, debidamente señalado y una banda independiente para peatones.
- d) Señal de alarma luminosa. - Toda edificación que al interior del previo tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.
- e) Uso de retiros. - Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos, ni rampas de entrada y salida de vehículos.

Art. 108.- Áreas de Espera para Recepción y Entrega de Vehículos en Estacionamientos Públicos

Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el inciso anterior y deberán tener una longitud mínima de 6 cm. y un ancho no menor de 1.20 cm. El piso terminado estará elevado 15 cm. sobre el nivel de tales carriles.

Art. 109.- Caseta de Control

En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2.00 m².

Art. 110.- Altura libre Mínima

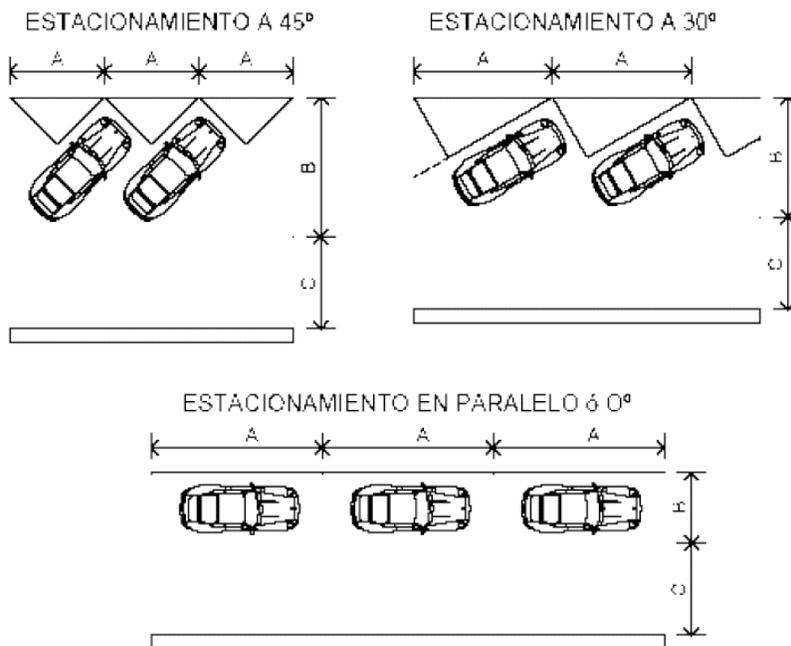
Las construcciones para estacionamientos tendrán una altura libre mínima de 2.80m.

Art. 111.- Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamiento

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo del siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación.

Tabla A2-02: Dimensiones para estacionamientos

ESTACIONAMIENTO	A (m)	B (m)	C (m)	ÁREA DE VEHÍCULO
En 45°	3,40	5,00	3,30	28,20m ²
En 30°	5,00	4,30	3,30	34.00m ²
En 60°	2,75	5,50	6,00	28.00m ²
En 90°	2,5	5,20	6,00	28.00m ²
En paralelo	6,1	2,50	3,30	34.00m ²



Art. 112.- Anchos mínimos de puestos de estacionamientos

Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

- a) Lugar de emplazamiento para automóviles normales
- b) Abierto para todos los lados o contra un obstáculo 5.00 m x 2.50 m

- c) Con pared en uno de los lados 5.00 m x 2.55 m
- d) Con pared de ambos lados (box) 5.00 m x 2.80 m.

Art. 113.- Colocación de vehículos en fila

En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Art. 114.- Puestos con muros frontales

Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 15 cm. de alto, colocados a una distancia mínima de 1.20 m cuando existan antepechos o muros frontales.

Art. 115.- Protecciones

Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art. 116.- Circulaciones para vehículos

Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3.00 m en las rectas y de 3.50 m en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5 m de longitud. El radio de curvatura mínimo al eje de la rampa será de 7.50 m.

Art. 117.- Señalización

Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, la cual deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color amarillo y negro:

- a) Altura máxima permisible.
- b) Entradas y salidas de vehículos.
- c) Casetas de control.
- d) Sentido de circulaciones y rampas.
- e) Pasos peatonales.
- f) Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art. 118.- Ventilación

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica:

- a) Ventilación natural. - El área mínima de vanos para ventilación natural será del 10% del área del piso correspondiente.
- b) Ventilación mecánica. - Cuando no se cumpla con disposición anterior 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.

El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Art. 119.- 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: inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y cancelas.

Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estarán de acuerdo a la siguiente relación: hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres.

Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Art. 120.- Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público

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 y casetas de control.

Art. 121.- Estacionamiento en terrenos baldíos

Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Art. 122.- Edificios de estacionamientos

Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

- a) Circulaciones: serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.
- b) Servicios sanitarios: se preverán en cada planta de estacionamiento.
- c) Escaleras: cumplirán con los incisos referidos a las circulaciones en las construcciones.
- d) Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores.
- e) Altura máxima de edificación con rampas: las edificaciones no podrán exceder los 7 pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.
- f) Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar a la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Art. 123.- Protección contra Incendios

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendio.

SECCIÓN 4 : EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Art. 124.- Alcance

Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria, y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes del presente reglamento.

Art. 125.- Cambio de Uso

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos Municipales correspondientes y Sanitarios previa inspección de dichos locales.

Art. 126.- Accesos

Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a la calle o espacio público de un ancho no menor a 10 m exclusivo para peatones.

Art. 127.- Locales en pisos bajos

Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a primero, segundo y tercero de educación básica estarán situados únicamente en la planta baja.

Art. 128.- Áreas mínimas de recreación

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) Primero a segundo de educación básica: 1.50 m² por alumno;
- b) De tercero de educación básica a tercer de bachillerato: 5.00 m² por alumno y en ningún caso será menor a 200.00 m².

Art. 129.- Patios de piso duro

Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Art. 130.- Servicios Sanitarios

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

Art. 131.- Servicios sanitarios para los alumnos

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un inodoro por cada 40 alumnos.
- b) Un urinario por cada 100 alumnos.
- c) Un inodoro por cada 30 alumnas.
- d) Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios.
- e) Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as)
- f) Un bebedero higiénico por 100 alumnos (as).
- g) Los servicios sanitarios serán independientes con cada sexo.
- h) El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.

Art. 132.- Altura de edificación

Las edificaciones de Educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Art. 133.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines, cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente reglamento.

Art. 134.- Salas de clase especiales

Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape para su fácil evacuación en casos de emergencia.

Art. 135.- Construcciones con materiales combustibles

Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Art. 136.- Materiales inflamables

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables 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. 137.- Servicio médico

Toda edificación estará equipada de un local destinado al servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesario.

Art. 138.- Locales destinados a la enseñanza

- a) Aulas. - Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:
- b) Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3.00 m libres
- c) Área mínima por alumno:

- Primero de educación básica: 1.00 m² por alumno
 - Segundo de educación básica a tercero de bachillerato: 1.20 m² por alumno
- d) Capacidad máxima 40 alumnos
- e) Distancia mínima entre pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 metros libres.
- f) 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; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Art. 139.- Iluminación

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local.

Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

Art. 140.- 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. 141.- Soleamiento

Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Art. 142.- Visibilidad

Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área dónde se imparta la enseñanza.

Art. 143.- Muros

Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50m.

Art. 144.- Volumen de aire por alumno

Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3.50 m³ por alumno.

Art. 145.- Puertas

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m para una hoja y de 1.23 m. para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

Art. 146.- Elementos de madera

Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Art. 147.- Escaleras

Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente reglamento, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b) El ancho mínimo útil será de 2 m libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0.60 m por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00 m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada.
- c) El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- d) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto con las normas de protección contra incendios.
- e) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
- f) Las puertas de salida cuando comuniquen con escaleras distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
- g) En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
- h) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
- i) Tendrán una huella no menor a 28 cm. ni mayor de 34 cm. y una contrahuella máxima de 16 cm. para escuelas primarias y de 17 cm. para secundarias.
- j) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m de distancia de la escalera que le dé servicio.
- k) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

Art. 148.- Pasillos

El ancho de pasillos para sales de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso anterior, pero en ningún caso será menor a 2.00 m libres.

En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

Art. 149.- Aleros

En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza estos serán de 0.90 m como mínimo.

Art. 150.- Distancias entre bloques

Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Para una sola planta, 3.00 m libres
- b) A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1.50 m por cada piso adicional.

Art. 151.- Dormitorios en Internados

A demás de las disposiciones de este inciso, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente reglamento:

- a) Superficie mínima por alumno: 5.00 m².
- b) Volumen de aire mínimo por alumno: 12 m³.
- c) Servicios sanitarios: se aplicará lo indicado en los Art. 108 y 109 de esta sección, con la siguiente variación:
 - 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos
 - 2 inodoros por cada 70 alumnas.

Art. 152.- Servicio médico dental

Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos estará equipado con un local destinado a enfermería con dormitorio para enfermos y otro para servicio médico y dental con botiquín.

Art. 153.- Radio de Influencia

La ubicación de los edificios, dependerá de los siguientes radios de influencia.

- Preprimaria 400 m
- Primaria: 800 m
- Secundaria: 1.600 m
- Escuelas Técnicas: 2.500 m

SECCIÓN 5 : DE LOS CEMENTERIOS

Art. 154.- Cementerios y salas de velación

Los cementerios de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no dispongan de ese servicio, y no pueden ser atendidos directamente por la Municipalidad, o que el Cabildo considere necesario promoverlos. Estarán ubicados dentro y fuera del perímetro urbano de la ciudad, y se atenderán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los cementerios municipales. Como mínimo en su planificación, deberá destinarse un área no menor al 5 % de la superficie para la inhumación gratuita de fallecidos indigentes en el caso de los cementerios municipales.

El proyecto debe ser previamente socializado por la comunidad.

Art. 155.- Consideraciones generales

- a) La autorización para el funcionamiento del proyecto será por expresa resolución del Concejo, previo informe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Gestión Ambiental.
- b) La construcción de un cementerio requiere la aprobación de los proyectos y diseños, con un porcentaje del 60 % para inhumaciones y, el 40 % restante para caminos, jardines, sistemas de instalaciones eléctricas, alcantarillado y servicios, los que contemplarán las especificaciones de saneamiento Ambiental de la Dirección Provincial de Salud y recibirán su aprobación, previa a la del Cabildo.

- c) Para la instalación de los cementerios, se observarán los siguientes criterios:
- El sitio debe ser seco, con un nivel freático como mínimo a 2.5 m de la profundidad y que no tenga comunicación con vertientes subterráneas.
 - La instalación debe ser hecha en sectores en que los vientos dominantes cursen en sentido contrario a la ciudad, y en las vertientes opuestas a la topografía urbana.
 - Debe ser aislado a través de muros de ladrillo y bloques con una altura no menor a 3 m. El cerramiento puede realizarse con bloques de bóvedas, siempre y cuando en su parte posterior estén lo suficientemente protegidas.
- d) Dispondrán además de los siguientes servicios:
- Sala de velaciones;
 - Sala de cremación;
 - Sala de necropsias;
 - Áreas destinadas a la inhumación subterránea;
 - Áreas destinadas a mausoleos de instituciones;
 - Áreas destinadas a nichos para adultos;
 - Áreas destinadas a nichos para instituciones;
 - Áreas destinadas a sepultura de niños;
 - Osarios;
 - Espacios verdes;
 - Parqueos para vehículos;
 - Calles pavimentadas y/o adoquinadas; y
 - Mausoleos familiares.
- e) Los aislamientos de las sepulturas en tierra serán de mampostería de ladrillo, el fondo de hormigón simple y la tapa de hormigón armado. Sobre cada losa se podrá colocar lápidas de mármol, bronce o piedra labrada; o insignias o cruces, guardando el estilo de su entorno.
- f) La Municipalidad permite la autogestión para la construcción de cementerios, bajo las normas constructivas y su control.

SECCIÓN 6 : ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS

Art. 156.- Alcance

Los siguientes enunciados de esta sección a más de los pertinentes del presente reglamento afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicios, situadas tanto en la zona urbana como carreteras.

Art. 157.- Condiciones del terreno en el área urbana como en el área de protección

Los terrenos situados en el área urbana consolidada, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- frente mínimo del terreno: 25m
- área mínima del terreno: 2000m²

Art. 158.- Condiciones del terreno en el área de protección urbana

Los terrenos situados con frente a carreteras donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

g) Con frente a carreteras:

- Frente mínimo del terreno 50m
- Fondo mínimo de los terrenos 70 m, medidos desde el eje de la vía.
- Línea de fábrica: 30m

h) Observancia del derecho de vía:

- Para carreteras: 25m, desde el eje de la vía más 5m de retiro de construcción.

Art. 159.- Distancias mínimas de localización en el área urbana

La construcción e instalación de estaciones de servicio de combustibles se sujetarán a lo siguiente:

- a) Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:
- b) Cien metros de estaciones o subestaciones eléctricas.
- c) Cien metros a cualquier construcción o proyecto aprobado por el I. Municipio destinados a establecimientos educacionales, mercados, hospitales, iglesias y otros sitios de espectáculos públicos.
- d) Quinientos metros hacia plantas de gas.
- e) En vías de uno o de doble sentido de tráfico, mil metros entre estaciones de servicios o gasolineras en el área urbana consolidada. Esta regulación regirá fuera de los límites del área considerada como Centro Histórico.
- f) En avenidas de veinte metros o más de ancho, mil metros entre estaciones de servicio de combustible.
- g) Se prohíbe la instalación de estaciones de combustibles dentro del perímetro del Centro Histórico.
- h) Mil metros entre ellas, sean que se hallen situadas en el mismo u opuesto lado de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.
- i) Para aprobar el sitio para la implantación de estaciones de combustibles en el área de influencia urbana, por parte de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero.

Art. 160.- Ubicación de tanques

No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios los tanques no se ubicarán a menos de 3m, en proyección horizontal de una construcción.

Art. 161.- Distancias entre accesos y salidas

Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince metros en avenidas principales y de diez metros en avenidas o calles de doce metros de ancho.

Estas distancias se medirán sobre el borde interior de la acera.

Art. 162.- Anchos de acceso y salidas

En el área urbana consolidada, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a seis metros, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.

Art. 163.- Ángulos de accesos y salidas

El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados, ni menor de treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alimento del borde interior de la acera.

Art. 164.- Número de accesos y salidas

Toda estación de servicio de combustibles, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, a excepción de espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima del 10% en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas, como de las aceras estará a cargo exclusivo del propietario.

Art. 165.- Radio de giro mínimo

El radio de giro dentro de las estaciones de servicio de combustibles será de catorce metros para vehículos de carga, autobuses; y de siete cincuenta metros para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio mínimo de giro de catorce metros, no podrán prestar servicios a vehículo de carga y autobuses y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

Art. 166.- Alturas mínimas

En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán:

- De dos metros cuarenta para automóviles o vehículos menores.
- De tres noventa metros para camiones, autobuses otros vehículos del mismo tipo.

Art. 167.- Materiales constructivos

El tipo de materiales utilizables para la construcción de las estaciones de servicio de combustibles deberán ser de clase “resistentes y retardante al fuego y al calor”

Art. 168.- Distancias de visibilidad

Las distancias de visibilidad en los accesos de las estaciones de servicio de combustibles, instaladas en las vías urbanas y carreteras tendrán como mínimo la

distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:

Tabla A2-03: Distancia de visibilidad

Velocidad directriz (km/hora)	Distancia de visibilidad (m)
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45
45	52
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20m; de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres metros del borde de la superficie de rodadura.

Art. 169.- Seguridad contra incendios

Las estaciones de servicio de combustibles cumplirán con las normas contra incendio señaladas por el Cuerpo de Bomberos considerando la sección gasolineras y estaciones de servicio del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios

Art. 170.- Servicios sanitarios

Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

a) Para el público:

- Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres
- Un inodoro, un lavamanos para mujeres

b) Para empleados:

- Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidores con canceles.

Art. 171.- Servicios complementarios

Además del equipamiento indicado en los enunciados anteriores, las estaciones de combustibles, dispondrán de surtidores de agua, servicio de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones.

SECCIÓN 7 : CENTROS DE REUNION

Art. 172.- Alcance

Además de las normas señaladas en el presente reglamento cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios y otros locales de uso similar.

Art. 173.- Categorías

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías.

- a) Primera Categoría: Capacidad superior a 1000 usuarios, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 10.00 metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a 3.00 metros.
- b) Segunda Categoría: Capacidad entre 500 y 1000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a 10.00 metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 3.00 metros.
- c) Tercera Categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a 5.00 metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes de ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.
- d) Cuarta Categoría: Capacidad inferior a 150 usuarios podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a éstos por dos pasajes de sección no menor a 2.50 metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Art. 174.- Altura de la edificación

Los locales destinados a: teatros, cines, espectáculos reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos en caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II, III; los de la categoría IV podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Art. 175.- Permiso de funcionamiento

Ninguna de las edificaciones señaladas en el inciso anterior, podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por el Cuerpo de Bomberos, la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

Art. 176.- Edificios existentes

A partir de la vigencia del presente reglamento, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la autoridad municipal respectiva.

Art. 177.- Altura Libre

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso será de 3.06 metros como mínimo.

Art. 178.- Ventilación

El volumen mínimo del local se calculará a razón de 3.00 m³ por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1 m² por usuario.

Art. 179.- Iluminación

A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a este con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Art. 180.- Condiciones Acústicas

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculo, bares, discotecas, karaokes. Deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impidan la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo los locales destinados a presentaciones se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento, para su aprobación y posterior verificación del sistema insonorización.

Art. 181.- Muros corta fuegos

Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art. 182.- Depósitos subterráneos

Cuando el poso de un local no fuere incombustible no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Art. 183.- Locales en pisos altos

Los locales destinados a teatros, cinemas, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales que garanticen la resistencia al fuego mínimo por dos horas.
- b) Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
- c) En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1.80 m., el máximo de escalones por tramo será de 16, la altura de contrahuella no mayor a

0.16m. y el ancho de la huella no menor a 0.30m. Debiendo en todo caso mantenerse la relación $2ch + 1h = 0.62m$.

Art. 184.- Palcos y Galerías

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos.

Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1.50m.

Art. 185.- Pasillos

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Sección mínima 1.50m. la cual se calculará a razón de 1.20m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción.
- b) 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%.
- c) No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
- d) Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- e) Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Art. 186.- Escaleras

Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios.
- b) Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1.50m.
- c) La huella mínima será de 0.30m. y la contrahuella máxima de 0.16m.
- d) Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.
- e) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
- f) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3.60m, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
- g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
- h) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
- i) Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
- j) No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Art. 187.- Accesos y salidas

Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente reglamento.

Art. 188.- Puertas

A más de lo estipulado en sobre accesos y salidas del presente reglamento, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas.
- b) Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
- c) Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo y para los de segunda categoría dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo.
- d) Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
- e) Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
- f) En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberá garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

Art. 189.- Puertas de emergencia

Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente reglamento, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones y las establecidas en la Ley de Defensa Contra Incendios:

- a) Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad de local, pero en ningún caso será menor a dos.
- b) Se las dispondrá en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
- c) No se dispondrá de puertas cercanas al escenario.
- d) Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda "salida", el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
- f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
- g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.
- h) Las puertas de emergencia siempre dispondrán de la barra antipánico.

Art. 190.- Accesos de vehículos y de servicio

Los accesos para vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se provean para el público.

Art. 191.- Butacas

En las salas de espectáculo 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 especificados sobre "visibilidad en espectáculos" en el presente reglamento.
- d) Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad.
- e) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos.
- f) Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.
- g) Las filas limitadas por dos pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por un solo, no más de 7 butacas.
- h) La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla 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.
- i) El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

Art. 192.- Pasillos Interiores

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 m.
- b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90 m.
- c) No podrán existir pasillos transversales, además del pasillo central de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida y su ancho estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
- d) No podrá existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de tres metros, en relación al nivel del piso de los mismos.
- e) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.
- f) Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

Art. 193.- 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 de materiales resistentes al fuego.

Art. 194.- 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) El área mínima será de 4 metros por persona.
- c) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.
- e) El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras.

Art. 195.- Cabinas de proyección

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cinemas, 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 resistente al fuego y dotadas interiormente con extintores de incendio.
- c) Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.
- d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático. La ventilación se hará directamente al exterior.
- e) Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

Art. 196.- Talleres y vestidores para empleados

Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art. 197.- Ventanas

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida las salidas 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 y éstas serán de vidrio templado.

Art. 198.- Servicios Sanitarios

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción.
- b) Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción.
- c) Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable.
- d) Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a y b de este Artículo.

Art. 199.- Taquillas

Las taquillas para ventas 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 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art. 200.- Estacionamientos

Todo local destinado a centro de reuniones, excepto el de la categoría IV, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este reglamento sobre "Edificios de Estacionamientos".

SECCIÓN 8 : MECANICAS AUTOMOTRICES, MECANICAS EN GENERAL Y VULCANIZADORAS

Art. 201.- Alcance

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este reglamento.

Art. 202.- Clasificación

Los establecimientos a que se refiere el enunciado anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- a) Taller automotriz.
- b) Mecánica automotriz liviana.
- c) Mecánica automotriz semipesada.
- d) Mecánica automotriz pesada.
- e) Mecánica en general.
- f) Vulcanizadoras.
- g) Lavadoras.

Art. 203.- Definiciones

Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del inciso anterior, los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores.

- a) Taller automotriz. - Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
- b) Mecánica automotriz liviana. - Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- c) Mecánica automotriz semipesada. - Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- d) Mecánica automotriz pesada. - Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de

- más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, trailers y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- e) Mecánica en general. - Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: Torno, cerrajería, gasfitería (plomería), y fundición.
 - f) Vulcanizadoras. - Se denomina Vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
 - g) Lavadoras. -Se denomina lavadoras a los establecimientos dedicados al lavado y lubricación de vehículos.

Art. 204.- Actividades en mecánicas automotrices

En las mecánicas automotrices de los tipos: de la clasificación del inciso anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- a) Afinamiento de motores.
- b) Reparación de máquinas.
- c) Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.
- d) Enderezada de carrocerías y pintura.
- e) Servicio de soldadura.
- f) Cambio de ventanas y parabrisas
- g) Arreglo de tapicería e interiores.
- h) Sistema eléctrico y baterías.
- i) Todo trabajo a fin a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.

Art. 205.- Normas mínimas de construcción

Los establecimientos destinados a mecánicas y vulcanizadoras cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) Materiales: serán enteramente contruidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- b) Pisos: El piso será de pavimento rígido.
- c) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
- d) 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 estará de acuerdo a lo dispuesto en las normas pertinentes
- e) Revestimientos: todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80m.
- f) Cerramientos: los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo a lo dispuesto en este Reglamento.
- g) Altura mínima: la altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m.

Art. 206.- Servicios sanitarios

Todos los establecimientos especificados en la presente sección, serán equipados con servicios sanitarios para el público y para el personal, así como con vestidores con canceles para empleados.

Art. 207.- Ingreso y salida de vehículos

Si son independientes su ancho no será menor a 2,80m libres, caso contrario su ancho no será menor a 5,00 m. libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 m. del vértice de edificación en las esquinas.

Art. 208.- Servicios de agua, canalización y energía eléctrica

Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y Vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica, las lavadoras de vehículos contarán con los servicios antes mencionados y obligatoriamente un pozo de agua natural, no podrán utilizar agua potable para las actividades de lavado.

Art. 209.- Protección contra incendios

Todos los establecimientos indicados en la presente sección se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las edificaciones colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión, a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor a 6,00m. Además, cumplirán con las normas de protección contra incendios.

SECCIÓN 9 : EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art. 210.- Alcance

Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal tales como: Hoteles, hotel, residenciales, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este reglamento que les fueren aplicables, además de la base normativa del Ministerio de Turismo.

Art. 211.- Clasificación.

Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, se considerará la sección Hoteles, Moteles, Hostales, Pensiones, Hosterías, Residenciales, Residencias y Albergues del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios, además se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

- a) Hoteles.
- b) Hotel.
- c) Hotel residencial.
- d) Hotel apartamento.
- e) Pensiones, hostales, hostales residencias.
- f) Paradores, moteles, refugios.
- g) Establecimientos hoteleros especiales.
- h) Establecimientos turísticos no hoteleros (extra hoteleros).
- i) Ciudades vacacionales.
- j) Campamentos (camping).
- k) Apartamentos, villas, cabañas.

l) Otros.

Art. 212.- Definiciones

- a) Hotel. - Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.
- b) Hotel Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el 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.
- c) Hotel Apartamentos. - Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.
- d) Hostal. - Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.
- e) Hostal Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios 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.
- f) Pensión. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.
- g) Parador. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.
- h) Motel. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberá prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos

Art. 213.- Aprobación previa por el Ministerio de Turismo

Los planos arquitectónicos de los nuevos establecimientos hoteleros, deberán obligatoriamente contar con el visto bueno de Ministerio de Turismo antes de someterlos a la respectiva aprobación municipal. De no contarse con este requisito, los proyectos no podrán ser enviados a la Municipalidad.

Art. 214.- Aprobación del Gobierno Municipal

Se incluirá como requisito general para la obtención de la Licencia única anual de funcionamiento la aprobación por parte de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial del proyecto arquitectónico del local que dará cumplimiento a las

determinaciones del presente reglamento, para lo cual se dispondrá su presentación y aprobación en el plazo máximo de un año, y las readecuaciones de construcción a que hubiere lugar en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación del presente reglamento.

Art. 215.- Locales comerciales

Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Art. 216.- 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. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

Art. 217.- Pasillos

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos. Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre “circulaciones en las construcciones” contempladas en este reglamento.

Art. 218.- Servicios sanitarios

Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos. Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Art. 219.- Dotación de agua

El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente y de 75 litros en los demás.

Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención del agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Art. 220.- Generador de emergencia

En los establecimientos de 5 estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

Art. 221.- Suites

Para los efectos de este código, se consideran suites, los conjuntos de dos o más habitaciones con sus cuartos de baño correspondientes y al menos un salón conforme a la base normativa del Ministerio de Turismo.

Art. 222.- Tratamiento y eliminación de basuras

Complementariamente con las disposiciones emanadas por la Unidad de Gestión Ambiental del Gobierno Municipal se deberá respetar lo siguiente:

- a) La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.
- b) Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

Art. 223.- Condiciones específicas para edificaciones de alojamiento

Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, paradores, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular en las disposiciones emitidas por el Ministerio de Turismo, así como por otros reglamentos que emane el Gobierno Municipal, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en este reglamento.

SECCIÓN 10 : EDIFICACIONES DE SALUD

Art. 224.- Alcance

Para los efectos de este reglamento, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centro de rehabilitación y otras de uso similar, se considerará la sección Salud y Rehabilitación del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios

Art. 225.- Accesos

Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

Art. 226.- Estacionamientos

Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal.

Art. 227.- Elevadores.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección Quinta del Capítulo I del presente reglamento, correspondiente a "Elevadores", se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

- b) Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores.
- c) Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Art. 228.- Altura Libre de los Locales

Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m. entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este reglamento.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,80 m. libres.

Art. 229.- Rampas

Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1,20 m.; su pendiente máxima será del 10% y el tipo de piso antideslizante.

Art. 230.- Escaleras

Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.

La contrahuella máxima será 0,16 m., y la huella mínima igual a 0,30 m. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Art. 231.- Pasillos

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas no menos de 25 m, con aislamiento acústico.
- El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m.
- Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m. de ancho.
- Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m. de ancho.
- Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m². de espera por persona mínimo.

Art. 232.- Puertas

Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- Baños: 0,90 m. el ancho de la hoja.
- Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m. el ancho de la hoja.
- Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 m. en dos hojas.
- Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m. en dos hojas.

- Cocinas y otros servicios: 0,90 m. en una hoja o 1,40 m. en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Art. 233.- Generador de emergencia

Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalarán el Ministerio de Salud Pública a través de la Jefatura Provincial de Salud.

Art. 234.- Lavanderías

Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 m² por cama. Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes.

Art. 235.- Cocinas

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m². por cama.
- Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas en azulejo hasta una altura de 2.00 m.
- La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora, variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
- Los equipos pesados de tipo estacionario tales como hornos, lavadores y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m. de altura.

Art. 236.- Esterilización

El área mínima se calculará a razón de 0,90 m² por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.

Art. 237.- Salas de Enfermos

La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% de total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%.

El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación.

Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.

Las salas de aislamiento tanto para infecto contagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m² en el primer caso y 6,00 m² en el segundo.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m. cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m. en total.

En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m² que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y preescolares.

Art. 238.- Sala de Operaciones y Curaciones Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico

Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, por cada quirófano deben existir dos lavabos quirúrgicos.

Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales.

El área mínima para quirófano será de 30,00 m². El área mínima para sala de partos 20,00 m². Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable. La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m., como mínimo.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso y fácilmente higienizable, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización. Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.

El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Curaciones. En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables.

Anatomía patológica. También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m².

Art. 239.- Servicios Sanitarios

- En las salas de hospitalización 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.
- En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.
- Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros.
- Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.
- Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
- En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Art. 240.- Revestimientos

Se debe utilizar materiales de fácil mantenimiento, higiene y esterilización, así como pisos antideslizantes.

Art. 241.- Prevenciones Contra Riesgos

A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m. de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas.
- b) Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
- c) El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas.
- d) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- e) Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio;
- f) Medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

SECCIÓN 11 : EDIFICIOS DESTINADOS A CULTO

Art. 242.- Alcance

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a "centros de reunión", del presente reglamento que les sean aplicables, considerando la sección Concentración de Público del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Art. 243.- Área de la sala

El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Art. 244.- Volumen de aire

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m³. de aire por asistente.

Art. 245.- Altura libre mínima

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.

Art. 246.- 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 del presente reglamento que les sean aplicables.

Art. 247.- Estacionamientos

Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.

SECCIÓN 12 : EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art. 248.- Alcance

Para efectos del presente reglamento se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Art. 249.- Graderíos

Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 0,45 m.
- b) La profundidad mínima será de 0,70
- c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Artículo correspondiente de la sección referida a “centros de reunión”, del presente reglamento.
- d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,00 m.
- e) El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m.
- f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a “visibilidad en espectáculos” del presente reglamento.

Art. 250.- Circulaciones en el graderío

Cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.
- b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Art. 251.- Salidas

Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Art. 252.- Servicios sanitarios

Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
- b) Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

Art. 253.- Clubes deportivos o sociales

Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este reglamento que fueren pertinente.

Art. 254.- Estacionamientos

Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

SECCIÓN 13 : EDIFICIOS PARA LA INDUSTRIA

Art. 255.- Alcance

Para efectos del presente reglamento, se considerarán edificios para industria a todos aquellos que lleven a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos o semejantes a gran escala y por lo tanto cumplirán todas las disposiciones de esta sección.

Art. 256.- Estacionamientos

Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por cada 100 m² de área construida. Dichos estacionamientos se destinarán para uso del personal y ocasionales.

Adicionalmente se destinarán áreas de estacionamiento para descarga y despacho de los bienes producidos. Dichas plazas de estacionamiento se establecerán en función del tipo de vehículo de transporte y su número no será inferior a 2 plazas.

Art. 257.- Prevención contra incendios

Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos, y cumplirán con lo establecido en la sección Edificios Industriales o Fabriles del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10 m., de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

Art. 258.- Servicios Sanitarios

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Art. 259.- Primeros auxilios

Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Art. 260.- Chimeneas

Las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15 m. de altura.

En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Art. 261.- Requisitos complementarios y prohibiciones.

- a) Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.
- b) Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles.
- c) 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.
- d) Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.
- e) Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.
- f) Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.
- g) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- h) Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas.
- i) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.
- j) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.
- k) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportar los humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- l) La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo la Municipalidad suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición.
- m) Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.

- n) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledaños a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas.
- o) Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica.

SECCIÓN 14 : PISCINAS

Art. 262.- 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. 263.- Definición

- a) Piscina: 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.
- b) Piscina pública: Piscinas públicas, son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
- c) Piscina semipública: Piscinas semipúblicas, son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
- d) Piscina privada: Piscinas privadas, son aquellas de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados.
- e) Piscina intermitente: Piscinas intermitentes o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
- f) Piscina continua: Piscinas continuas, son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje.
- g) Piscina de recirculación: Piscinas de recirculación, son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
- h) Límite de carga: Límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Art. 264.- Permiso de la autoridad de salud

Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en el Gobierno Municipal, será necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

Art. 265.- Equipamiento básico.

Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

- a) Vestuarios con guardarropas.
- b) Duchas.

- c) Servicios Higiénicos.
- d) Lavatorios de pies.
- e) Implementos para control de calidad del agua.
- f) Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
- 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.
- h) Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a las normas técnicas pertinentes.

Art. 266.- Piscinas infantiles

Toda piscina pública o semipública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el 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. 267.- Piscinas intermitentes

Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Art. 268.- Plazo de adecuación

A partir de la vigencia del presente reglamento, la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Unidad de Turismo fijará el plazo correspondiente para que las piscinas existentes realicen todas las adecuaciones necesarias de acuerdo a las normas aquí establecidas.

Art. 269.- Materiales y acabados

Las piscinas se construirán de hormigón o de otros materiales impermeables y resistentes, con las paredes y el fondo completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas ni hendiduras, el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro con todas las esquinas redondeadas.

Art. 270.- Profundidad

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 metros en la parte más baja y de 1,80 a 3,60 metros en la profunda. Entre el 80% y el 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 metros la parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m. más atrás del trampolín.

Art. 271.- Pendientes al fondo de la piscina

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5% y 6%.

Art. 272.- Asideros

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Art. 273.- Escaleras

En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, la 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 metros.

Art. 274.- Entrada y evacuación de agua

Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Municipal.

Art. 275.- Trampolines

La estructura para los trampolines será construida en concreto, y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 m. de distancia entre el trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación a la profundidad de la piscina.

Tabla A2-04: Distancias para trampolines

Elevación de la plataforma (en metros)	Profundidad de la piscina (en metros)
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3 metros en las piscinas públicas.

Art. 276.- Lavatorios para pies

Los lavatorios para pies pueden ser localizados de dos maneras y en tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

- a) A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 metros y el nivel del agua será mantenido a 0,20 metros.
- b) Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 metro de ancho y 0,10 metros de profundidad.

Los lavatorios serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Art. 277.- Circulación perimetral

Rodeando a la piscina o al lavatorio, se construirá un pasillo de 1,20 metros de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

Art. 278.- Capacidad

La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Art. 279.- Carga máxima

La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 metros cuadrados 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 metros de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Art. 280.- Iluminación artificial

La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones:

- a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 lux.
- b) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz
- c) Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 watts por cada metro cuadrado de piscina.

Art. 281.- Vestuarios

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados 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 metros antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelos individuales con llave, cuyo número corresponderá a la piscina en su carga máxima.

Art. 282.- Servicios sanitarios

Los servicios sanitarios, estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavatorios de pies, 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 servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:
Número de piezas sanitarias hombres mujeres:

- 1 inodoro por cada 60 hombres, 1 inodoro por cada 40 mujeres.
- 1 lavamanos por cada 60 hombres, 1 lavamanos por cada 60 mujeres.
- 1 ducha por cada 30 hombres, 1 ducha por cada 30 mujeres.
- 1 urinario por cada 60 hombres.

Art. 283.- Instalaciones hidráulicas sanitarias

En general, todas las instalaciones hidráulicas sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Art. 284.- Equipo de limpieza

Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Art. 285.- Vivienda para conserje

Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje, la que cumplirá con las condiciones expuestas en el Artículo 66 de este reglamento.

SECCIÓN 15 : FERIAS Y APARATOS MECÁNICOS

Art. 286.- Protecciones

El área donde se instalen 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. 287.- Servicios sanitarios

Las ferias con aparatos mecánicos, contarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Art. 288.- 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 menor de 20.00 metros.

Art. 289.- Protección contra incendios

Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requisitos que para “locales de concentración de público”, exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

Art. 290.- Estacionamientos

Las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 25 m² de área ocupada con juegos.

Art. 291.- Instalaciones Eléctricas

Estas instalaciones se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establezca la Empresa Eléctrica.

CAPÍTULO 4: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Art. 292.- De la accesibilidad

La accesibilidad funcional en inmuebles y áreas libres se refiere a la existencia de elementos auxiliares que permitan el disfrute de función. En consecuencia, se integrarán en ellos los que de manera específica la hagan efectiva.

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona minusválida puede desplazarse libremente en él, disfrutar de su uso y función de forma autónoma.

La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Esta instrucción técnica municipal será de obligado cumplimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas y privadas que puedan ser utilizadas por personas minusválidas.

Como norma municipal, el arquitecto o ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma está obligado a conocerla y tenerla en cuenta bajo su personal responsabilidad.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde exista imposibilidad estructural o funcional grave para la aplicación de este reglamento, se adoptarán las soluciones técnicamente posibles previo a un informe técnico y en caso de estar considerada Patrimonio contar con la respectiva autorización.

Art. 293.- Edificios y áreas destinadas a uso público

Edificios y áreas públicas y privadas donde se observarán principalmente las normas de esta sección:

- a) Residencias colegiales con capacidad mayor de 50 plazas
- b) Orfanatos.
- c) Hoteles con capacidad superior a 50 plazas.
- d) Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones.
- e) Estaciones de autobús.
- f) Aeropuertos.
- g) Comercio, más de 500,00 m²., construidos en un único establecimiento.
- h) Servicios bancarios, más de 500,00 m².
- i) Centros sanitarios de todo tipo, más de 500,00 m².
- j) Centros asistenciales, más de 500,00 m².
- k) Servicios de la administración pública, más de 500,00 m²., construidos o con aforo total en sus salas públicas superior a 50 personas.
- l) Centros de educación.
- m) Servicios religiosos, más de 500,00 m²., construidos con aforo superior a 50 personas.
- n) Servicios culturales, más de 500,00 m². Construidos con aforo total de sus salas públicas superior a 50 personas.
- o) Teatros con aforo superior a 50 plazas.
- p) Cinematógrafo, con aforo superior a 50 plazas.
- q) Estadios deportivos.

Art. 294.- Accesibilidad en el plano horizontal

La accesibilidad en el plano horizontal entraña la inexistencia de barreras en este medio. Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores los siguientes elementos constructivos según las características señaladas en el presente reglamento: Vía, paso de peatones, sendas peatonales en parques y jardines, pavimento, espacios de libre circulación y aparcamientos.

Cuando en el espacio de libre circulación señalado sea imprescindible instalar barreras funcionales, como: Buzones, señales, faroles, etc., deberán colocarse éstas lateralmente de formas que no dificulten la accesibilidad al menos en un ancho de 1,20 metros con trayectoria rectilínea.

En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea superior a 2,50 m. se salvará el desnivel entre éstas y las calzadas, dando a la acera forma de vado con rampas de pendiente no superior al 8% y ancho igual al del paso peatonal.

Art. 295.- Pavimentos para circulación peatonal y mixta

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobús o cualquier obstáculos, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimentos de un metro de ancho en todo su entorno, formadas por losetas especiales, cuya textura indique al tacto su presencia.

En los tramos de aceras correspondientes a los pasos de peatones se colocarán igualmente, pavimentos especiales de advertencia, cuyas características de diseño quedan a criterio del técnico del proyecto, si bien, como mínimo se colocará una franja transversal de un metro de anchura en los extremos del paso.

Art. 296.- Elementos volados

Todos los elementos volados, ya sean señales de circulación, elementos vegetales, accesorios de establecimientos como toldos, rótulos publicitarios, etc.; y que se sitúen sobre el paso de libre circulación, deberán estar por encima de una altura mínima de 2,10 m.

Para salvar los obstáculos que se sitúen en los espacios de libre circulación como zanjas, terrazas, kioscos, etc., se deberá situar en su perímetro vallas opacas, estables y continuas, sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas y a un metro de distancia un elemento ligero, por ejemplo, una cuerda, que sirva de advertencia y guía a las personas invidentes. Estas terrazas, kioscos y similares deberán dejar libre de ocupación al menos 1,80 m., de paso y con una trayectoria rectilínea.

No se podrá colocar ningún tipo de elemento (tubería) que descargue el agua lluvia directamente hacia la vía pública, está deberá ser conectada hacia las bajantes de la edificación y descargada a la red pública.

Art. 297.- Parques y jardines

En los parques y jardines, así como en las zonas deportivas, de recreo y expansión, se dispondrá de caminos o sendas de 1,80 m. de anchura mínima, pavimentados con material indeformable y antideslizante. Su distribución en esas áreas de recreo y expansión posibilitará el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público, así como un recorrido general de la zona.

Los hitos mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos deberán dejar una luz libre mínima de 0,85 m., para permitir de este modo el paso de una silla de ruedas.

Art. 298.- Estacionamientos

En los aparcamientos o estacionamientos se preverá para vehículos que transporten minusválidos de los miembros inferiores, una plaza especial por cada cien o fracción, que estarán situados en los lugares más accesibles y serán debidamente indicados.

Para impedir que los conductores que no sufran minusválida usen indiscriminadamente las plazas especiales de aparcamientos, el símbolo de minusválida deberá estar pintado en el suelo de la plaza, con la leyenda “conductores minusválidos”.

Art. 299.- Accesibilidad en cambios de nivel

- a) La accesibilidad en cambios de nivel entraña la no existencia de barreras en este medio, para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores, aquí definidos, los siguientes elementos constructivos según las características de la presente normativa: Escaleras, rampas y ascensores.
- b) Las escaleras serán de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico si en cualquier punto de la planta de sus huellas éstas no alcanzan un fondo superior a 0,30 cm., las gradas serán sin aristas vivas. La huella se construirá en material antideslizante en su totalidad, o al menos en su borde.
- c) El ancho mínimo de las escaleras será de 1,20 metros con peldaños de huella no inferior a 0,30 m.
- d) Quedan prohibidos los desniveles que se construyen con menos de tres peldaños.
- e) Las rampas, con recorridos cuya proyección horizontal sea superior a 3,00 m. tendrán una pendiente máxima del 8%, admitiéndose para los desarrollos inferiores a 3,00 m. de longitud en proyección horizontal, una pendiente no superior al 11%. La pendiente idónea será del 6%.
- f) Las rampas de un solo sentido de circulación deberán tener una sección mínima de 1,00 m. y cuando sea de doble sentido de circulación, la sección mínima será de 1,80 m.
- g) Cada 10,00 m. como máximo, del desarrollo longitudinal de las rampas, medido en proyección horizontal, deberá preverse un descanso no inferior a 1,50 por 1,50 m., procurándose en su diseño que los descansos se coloquen solamente cuando las rampas cambien de sentido, para evitar la confusión a los invidentes. Si se trata de un descanso para cambio de dirección o sentido, él se ajustará a idénticas dimensiones mínimas.
- h) Las rampas estarán construidas con material antideslizante y preferentemente rugoso. Cuando la superficie sea de hormigón se recomienda su tratamiento con un dibujo en espina de pez.

Art. 300.- Edificios públicos – privados

Los edificios públicos y privados se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles y utilizables por minusválidos, para lo cual se adoptará las normas señaladas en este reglamento. Los espacios destinados a espectáculos dispondrán de una plaza cada 100 localidades que se ajustará a las condiciones mínimas que se señalan en el gráfico adjunto.

Art. 301.- Baños públicos

Los aseos públicos se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles a las personas minusválidas, debiendo estar éstos convenientemente señalizados. A tal efecto, en su interior y en la parte correspondiente a la zona de distribución será posible el giro de una silla de ruedas, lo que requiere un espacio libre de 1,50 m. de diámetro. Como mínimo, dispondrán de una cabina con inodoro y lavabo, pudiendo también tener el lavabo instalado separadamente.

Art. 302.- Vestuarios

Los inmuebles y espacios abiertos contemplados en este reglamento que pudiendo ser utilizados por minusválidos requieran para su uso la existencia de vestuarios, como es el caso de las instalaciones deportivas y similares, estarán dotados de cabinas accesibles a minusválidos, y como mínimo de aseo compuesto de inodoro y ducha para ellos.

Art. 303.- Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano de necesaria utilización pública, tales como cabinas telefónicas, bancas, paradas de buses, kioscos y otros, responderán a las características de diseño que les hagan accesibles al minusválido.

Art. 304.- Movilidad y Barreras Arquitectónicas

La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

CAPÍTULO 5: NORMAS URBANISTICAS SOBRE EL DISEÑO VIAL

Art. 305.- Jerarquización Del Sistema Vial

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación de la red vial cantonal urbana.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, Ley orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, Reglamento a la Ley orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, Ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, Ley orgánica del Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial y su Reglamento, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Resolución N° 006-CNC—2012 del Consejo Nacional de Competencias, Resolución 025-DE-ANT-2013, Especificaciones generales para la construcción de caminos y puentes MOP-001-F2002, Normas de Diseño Geométrico 2003, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, Plan de movilidad del Cantón.

Para los efectos del presente reglamento en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales de conformidad con las directrices viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo y las que se deriven del Plan de Movilidad del cantón Santa Rosa, se establece la siguiente clasificación:

- Sistema Vial Urbano: correspondiente a las zonas definidas como urbano y urbanizables, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 306.- Sistema Vial Urbano

Para el Sistema Vial Urbano se establece la siguiente estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población.

Funcionalmente se clasifican de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclo vías; y, Escalinatas, cuyas especificaciones se establecen en los Artículos siguientes.

Art. 307.- Vías expresas (autopistas)

Conforma la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
- Fácil conexión entre áreas o regiones.
- Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan el tráfico directo del tráfico local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
- Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Características Técnicas:

Tabla A2-05: Características vías expresas

Item	Datos
Velocidad del proyecto	90 Km /h
Velocidad de operación	60 - 80 Km/h
Distancia paralela entre ellas	8.000 - 3.000 m
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Distancia de visibilidad de parada	80 Km/h = 110m
Radio mínimo de curvatura	80 Km/h = 210m.
Galibo vertical mínimo	5,50m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 6,00 m.
Retiro	5 m

Espaldón	Mínimo 2,50 m. (laterales). De 4 carriles / sentido en adelante, espaldones junto a parterres mínimo 1,80m.
Longitud carriles de aceleración	Ancho de carril x 06 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración	Ancho de carril x 06 x Velocidad de la vía (km/h) / 4,8
Ciclovia	1 x sentido

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada.

“Las normas referidas a este ítem están sujetas a las especificaciones vigentes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas ministerio rector de la vialidad, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados.

Art. 308.- Vías arteriales principales

Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales).

Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos (rurales) proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Características Funcionales:

Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias.

- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Características Técnicas:

Tabla A2-06: Características vías arteriales

Item	Datos
Velocidad del proyecto	70 Km /h
Velocidad de operación	50 - 70 Km/h
Distancia paralela entre ellas	3.000 - 1.500 m
Control de accesos	Pueden tener intersecciones a nivel con vías menores; se requiere buena señalización y semaforización
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ciclovia	1 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Distancia de visibilidad de parada	70 Km/h = 90 m
Radio mínimo de curvatura	70 Km/h = 160m.

Galibo vertical mínimo	5,50m.
Radio mínimo de esquinas	4 m.
Separación de calzadas	Parterre
Longitud carriles de aceleración	Ancho de carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración	Ancho de carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4,8
Ciclovía	1 sentido
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre
Espaldón	1,80 m. mínimo, pueden no tener espaldón
Longitud carriles de aceleración	Ancho de carril x 0,60 x Velocidad de la vía (Km/h).
longitud carriles de desaceleración	Ancho del carril por Velocidad de la vía (km/h) / 4,8

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada.

“Las normas referidas a este Artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas ministerio rector de la vialidad, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados.

Art. 309.- Vías Arteriales secundarias

Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Características Técnicas:

Tabla A2-07: Características vías arteriales secundarias

Item	Datos
Velocidad del proyecto	70 Km /h

Velocidad de operación	30 - 50 Km/h
Distancia paralela entre ellas	1,500 - 500 m
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	2 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Carril de estacionamiento lateral	Mínimo 2,20m.; deseable 2,40m.
Distancia de visibilidad de parada	50 Km/h = 60m.
Radio mínimo de curvatura	50 Km/h = 80m.
Galibo vertical mínimo	5,50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Sin Parterre o Parterre mínimo de 1,0 m a 4,0 m.
Aceras	Mínimo 4m.
Ciclovía	1 sentido

Nota: Las normas referidas a este Artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas ministerio rector de la vialidad, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados.

Art. 310.- Vías colectoras

Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

Características Funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario.
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades de las áreas o zonas urbanas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Características Técnicas:

Tabla A2-08: Características vías colectoras

Item	Datos
Velocidad de proyecto	50 Km/h
Velocidad de operación	20- 40 Km/h
Distancia paralela entre ellas	1000 – 500 m
Control de Accesos	Todas las intersecciones son a nivel

Número mínimo de carriles	2 por sentido
Ciclovía	1 por sentido
Ancho de carriles	3,50 m
Carriles estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m
Distancia de visibilidad de parada	40 Km / h = 45 m
Radio mínimo de curvatura	5,50 m
Separación de calzadas	Separación con señalización horizontal. Pueden tener Parterre mínimo de 2,0 m
Longitud máxima vías sin retorno	300 m
Aceras	Mínimo 2,50 m. como excepción 2 m

Nota: Las normas referidas a este Artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas ministerio rector de la vialidad, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados.

En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobatorio por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, se permitirá utilizar bahías de estacionamientos públicos en el área ocupada por la acera, siempre y cuando se destine el retiro frontal integrado a la acera. Estos estacionamientos serán paralelos a la calzada.

Para el dimensionamiento se debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante:

En las áreas suburbanas, se puede considerar como vía colectora secundaria a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

Art. 311.- Vías locales

Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

Características Funcionales:

- Se conectan solamente con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.

- Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses.

Características Técnicas:

Tabla A2-09: Características vías locales

Item	Datos
Velocidad de Proyecto	50 Km/h
Velocidad de Operación	Máximo 30 Km/h
Distancia paralela entre ellas	100 – 300 m
Control de Accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	1 por sentido
Ancho de carriles	3,50 m
Ciclovías	1 por sentido
Estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m
Distancia de Visibilidad de parada	30Km/h = 40 m
Radio mínimo de esquinas	5m
Separación de circulación	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno	300 m
Aceras	Mínimo 1,50 m

El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

Nota: Las normas referidas a este Artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas ministerio rector de la vialidad, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados.

Art. 312.- Vías peatonales

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, escalinatas, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

Dimensiones

- Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 6.00 m.
- Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 6.00 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 2,50 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 2,50 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.

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.
- 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. 313.- Cruces peatonales

- Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo de 1.50m libre de obstáculos en vías con volúmenes peatonales insignificantes y se considerara lo establecido en la Norma INEN (señalización Vial).
- 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 1.50 m.
- Todo lo que no conste expresamente normado se atenderá a lo constante en NTE INEN 2246.

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.

Sustituir el último párrafo de Características funcionales específicas por el siguiente: “En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos. Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en NTE INEN 2243 y NTE INEN 2245.

Art. 314.- 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 NTE INEN 2245 y NTE INEN 2246.

Todo lo que no conste expresamente normado se atenderá a lo constante en NTE INEN 2246.

Art. 315.- Ciclovías

Están destinadas al uso exclusivo, tránsito y circulación de bicicletas. 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 1,20 y de doble sentido 2,40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas, tendrán un ancho mínimo de 1, 90m. con espacios de resguardo.

Características Funcionales

- En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra por cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y/o 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 del ciclo vía.
- Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.
- El carril de la 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.

Características Técnicas:

Tabla A2-10: Características ciclovías

Item	Datos
Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20m
Galibo vertical mínimo	2.50m
Pendiente recomendable	3-5%
Pendiente en tramos >300m	5%
Pendiente en rampas (pasos elev.)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15km/h=5m;25km/h=10m; 30Km/h=20m;40Km/h=30m
Número mínimo de carriles	2(1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2.40m
Radio mínimo de esquinas	3m
Ancho de carriles (un sentido)	1.80m
Separación con vehículos	Mínimo 0,50m; recomendable 0,80m
Aceras	Mínimo 1,50m

Art. 316.- 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. con zonas de amortiguamiento a ambos lados tipo jardineras de modo que cumplan con un ancho total de 6.00 m incluida la escalinata, 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. 317.- Vías colectoras secundarias suburbanas

Al igual que en el caso anterior (colectoras primarias), su función es atender al tráfico intercantonal e interparroquial, pero en condiciones técnicas inferiores, pues sus conexiones se realizan a centros poblados menores.

Características Funcionales:

- Asume el tráfico intercantonal e interparroquial en condiciones técnicas inferiores a las colectoras principales.
- Proveer de acceso y movilidad.
- Alimentador de los sistemas de más alta función.
- Conectar poblaciones superiores a los 2.000 habitantes y a las sedes parroquiales.
- Sirve a pequeños generadores de tráfico.

Art. 318.- Vías locales suburbanas

Su servicio se refiere a atender al tráfico interparroquial, barrial y de urbanizaciones, por lo tanto, su función principal es proveer accesibilidad. Dentro de este grupo se encuentran los denominados Caminos Vecinales y los Senderos, los cuales tendrán características mínimas con relación a la generalidad de las vías locales

Características Funcionales:

- Sirven al tráfico Inter parroquial, barrial y de urbanizaciones.
- Su función principal es proveer acceso.
- Puede sufrir discontinuidad, mas no ser aisladas del resto de la red.

Características Técnicas:

Tabla A2-11: Características vías locales suburbanas

Item	Datos
Extensión (% Km del sistema)	65 – 80
Servicio (% vehículo - Kilometro)	may-30
Extensión Media de Viajes (Km)	20
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	Menos de 100
Velocidad de Operación (Km/h)	20 – 50
Espaciamiento	No debe duplicar servicios. Establecido de acuerdo con la distribución a concentración poblacional.

Art. 319.- Integración al Sistema Vial Provincial, Regional y Estatal

Para el diseño y ejecución de vías correspondientes al sistema de la red vial urbana que se conecten con vías de la Red Vial Estatal, Regional o Provincial, se deberá coordinar y compatibilizar su funcionalidad con los entes a cuyo cargo corresponda la competencia.

Art. 320.- 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 Características y Especificaciones mínimas de Vías.

- a) Acera: Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.50 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.
- b) 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).
- c) 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.

- d) 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.
- e) Ancho de carril: El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3.50 m., su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía.
- f) 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 2.50 m.
- g) 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.
- h) 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 5,00 m. y para dos sentidos de circulación, mínimo 7 m, sin considerar carril de estacionamiento.
- i) 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, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 m.
- j) 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.
- k) En áreas históricas se normalizará la calzada de 4.00 m. como mínimo, y en calles donde no sean aplicables las normas se realizará un estudio específico de la vía, a cargo del departamento correspondiente.
- l) 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.
- m) 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 los siguientes:

Tabla A2-12: Especificaciones para diseños de vías

TIPO DE VEHICULO	DISTANCIA ENTRE EJES MAS ALEJADOS	RADIO DE GIRO MINIMO
Automóvil	3,35 m	7,32 m
Camión Pequeño	4,50 m	10,40 m

Camión	6,10 m	12,81 m
Tráiler con remolque	12,20 m	12,20 m
Tráiler 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 el departamento correspondiente.

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 rebasa 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 no deberán estar a una distancia menor de 0,45 m. al interior del bordillo.

Tabla A2-13: Características y especificaciones

Tipo de Vías	Volumen de Trafico	Veloc. Circulac. (km/h)	Derecho de Vía (m)	Pendiente máxima (%)	Distancia entre Vías (m)	Longitud Máxima (m)
Expresas	1200 - 1500	60 - 80	35	6%	8000 – 3000	Variable
Arterias Principales	500 - 1200	50 - 70	25	6%	3000 – 1500	Variable
Arterias Secundarias	500 - 1000	40 - 60	15	8%	1500 - 500	Variable
Colectoras	400 - 500	30 - 50	15	0,08	500 - 1000	1000
Locales	400 o menos	Max. 30	0	0,12	100 – 400	400

Tabla A2-14: Características y especificaciones

Tipo de Vías	Volumen de Trafico	Veloc. Circulac. (km/h)	Derecho de Vía (m)	Pendiente máxima (%)	Distancia entre Vías (m)	Longitud Máxima (m)
Expresas	3	3,65	No	6%	2,5	No
Arterias Principales	3	3,65	No	6%	1,8 sin aceras	Opción, 4,00
Arterias Secundarias	2	3,65	2 - 2,40	Opcional	4	4
Colectoras	2	3,50 - 3,65	2 - 2,40	3	--	2,00 - 2,50

Locales	1	2,80 - 3,50	2 - 2,40	No	--	1,50 - 3,00
---------	---	----------------	----------	----	----	----------------

Art. 321.- Del diseño y la construcción vial

La Municipalidad a través de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial diseñará las vías expresas, arteriales, colectoras, locales, en base al Plan de Movilidad del cantón.

Art. 322.- 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. 323.- Facilidades de tránsito

En los cruces de vías arteriales y colectoras, deben construirse facilidades de tránsito, según las alternativas técnicas definidas en el Plan de Movilidad del cantón.

Los giros derechos se diseñarán con un radio 5 m y una ochava de 10 m. de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14 m.

El cálculo de la longitud de transición mínima, se calcula con la siguiente fórmula:

- $L_t = \text{Ancho de carril de viraje} \times \text{Velocidad (Km/h)} 6,6$

Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla A2-15: Facilidades de tránsito

RADIO DEL REDONDEL (m)	ANCHO DE LA VIA DEL REDONDEL (m)		
	1 vehículo articulado	1 vehículo articulado + 1 liviano	1 vehículo articulado + 2 livianos
5	7,6	11,7	--
8	7,1	11,2	--
10	6,7	10,8	--
12	6,5	10,3	--
14	6,2	10,1	--
16	6	9,9	--
18	5,9	9,7	--
20	5,7	9,6	13,5
22	5,6	9,5	13,4
24	5,5	9,4	13,3
26	5,4	9,3	13,2

28	5,4	9,2	13
30	5,3	9,1	12,9
50	5	8,8	12,6
100	4,6	8,4	12,2

Los intercambiadores de tránsito: deben diseñarse de tal modo que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso y su número corresponda a una previsión de tráfico de por lo menos 20 años.

Art. 324.- Derecho de vías

El derecho de vías deberá sujetarse a la Ley y Reglamento del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte terrestre, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la UPyOT y de tránsito.

CAPÍTULO 6: DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 325.- Alcance

Son sujetos a las normas de régimen de propiedad horizontal los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio comunal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las en el suelo urbano de acceso carrozable, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada.

Art. 326.- Ámbito

- a) **Ámbito Territorial:** el presente reglamento se aplicará dentro del suelo urbano definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Es decir, no cabe la constitución o declaratoria de propiedad horizontal sobre inmuebles situados en el área rural.
- b) **Ámbito Jurídico Administrativo:** el presente reglamento regula el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos por el presente reglamento, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art. 327.- Categorías de los programas habitacionales

Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

- a) Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
- b) Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (tres pisos o más).
- c) Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

En los conjuntos habitacionales de indistinta índole, compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los

requisitos para el conjunto total. Se considerará como un sólo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana.

Art. 328.- Usos de suelo en una Propiedad Horizontal

Las edificaciones que contengan diferentes usos de suelo, como: vivienda, comercio o locales destinados a oficinas, podrán ser declaradas como propiedad horizontal, para lo cual se realizará la individualización de las propiedades y se estará a lo contemplado en los Estándares Urbanísticos, en cuanto a plazas de parqueo, dimensiones mínimas y demás características de la edificación.

Art. 329.- Edificaciones que se exceptúan de la propiedad horizontal

No podrá declararse bajo el régimen de propiedad horizontal conjuntos habitacionales que utilicen este instrumento para legalizar fraccionamientos con áreas inferiores a las características de lote mínimo, donde no esté motivado el régimen de propiedad horizontal, es decir donde no existan áreas comunales (accesos, escaleras, patios, áreas de recreación, áreas sociales) debidamente demarcadas en los planos respectivos.

Art. 330.- Espacios para propiedad horizontal

Las edificaciones en altura o los conjuntos habitacionales destinados a vivienda, que vayan a ser declarados en régimen de propiedad horizontal, deberán disponer además de los bienes comunes que forman parte de la edificación (suelo, estructura, instalaciones, etc.), espacios que motiven su declaratoria, como son:

- a) Áreas comunales, es decir espacios de uso de todos los condóminos: accesos, escaleras, patios, áreas de recreación, áreas sociales, de acuerdo a la normativa establecida para el efecto.
- b) Áreas de uso exclusivo, es decir áreas destinadas al uso exclusivo de cada uno de los condóminos; y,
- c) Eventualmente podrán existir áreas comunales de uso exclusivo, como retiros frontales, o patios

Los numerales a y b serán requisitos indispensables para la declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 331.- Disposiciones generales

En las propiedades que se constituyan en propiedad horizontal, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes constitutivos para el uso común.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros, las paredes soportantes, la estructura, los entresijos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, retiros, jardines 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, o podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. 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) La alícuota o el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios comunales, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.
- d) Cuando un propietario requiera realizar alguna intervención interna en su propiedad, sin cambiar el uso de la misma, se deberá contar con la autorización de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.
- e) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GADM mediante el certificado de uso conforme. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.
- f) En razón de que las áreas comunes no se les asigna alícuota ni se establecen linderos, se debería señalar y detallar su área y ubicación de conformidad a los planos arquitectónicos y en el correspondiente cuadro de áreas comunes. Los linderos de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo (alícuotas), deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalarán sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales :norte, sur, este, oeste, además se deben señalar los linderos superiores e inferiores (área) con respecto a otras unidades de dominio exclusivo (alícuotas) si las hubiere dependiendo de la modalidad (edificios en altura, horizontal – conjuntos habitacionales o la combinación de los dos anteriores). Si un bien exclusivo (alícuota) ha sido planificado en varios niveles los linderos pueden ser descritos de manera total e integral; es decir señalando sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) y los niveles correspondientes con los cuales se planifico, con respecto a otras unidades de dominio exclusivo (alícuota).
- g) Una vez aprobada la propiedad horizontal de un inmueble y realizados los traspasos de dominio de las propiedades resultantes, solo se podrá modificar, rectificar y/o desafectar con la voluntad expresa de la totalidad de los propietarios condóminos la misma que estará debidamente protocolizado.
- h) La Unidad Geomática Avalúos y Catastros no emitirá ningún informe para traslado de dominio de una propiedad individualizada sin el certificado del Administrador del Edificio donde se indique que el vendedor se encuentra al día en el pago de expensas o cuotas extraordinarias. El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir ningún título de traspaso de dominio si no existiese dicha certificación.

Para autorizar la declaratoria de propiedad horizontal de una edificación se exigirá previamente los informes favorables referente a la factibilidad de los servicios agua

potable y alcantarillado, de energía eléctrica y telefónica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

Art. 332.- Aprobaciones no municipales

Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

Art. 333.- Normas de edificación en una Propiedad Horizontal

Para garantizar las condiciones de habitabilidad, los edificios en altura, que requieran la utilización del subsuelo para destinarlo a áreas de parqueo, emplearán rampas con una pendiente del 15 % o máxima del 18 % y un radio de giro mínimo de 7.5 metros, medidos al eje de la rampa. La rampa iniciará en el plano del paramento de fachada. Se prohíbe la utilización del subsuelo correspondiente al retiro frontal. En todo lo demás se estará a lo estipulado en los estándares urbanísticos que forman parte del Plan de uso y gestión de suelo.

Art. 334.- Superficies de vivienda

Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

- a) Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados.
- b) Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados.
- c) Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 335.- Número máximo de unidades en propiedad horizontal

Clasificación por número de unidades de vivienda, comercios u oficinas para la declaratoria de propiedad horizontal.

Tabla A2-16: Unidades para propiedad horizontal

GRUPO	UNIDADES DE VIVIENDA	UNIDADES DE COMERCIO	UNIDADES DE OFICINA
A	1 a 4	Hasta 20	Hasta 20
B	5 a 10	21 a 40	41 a 80
C	11 a 20	41 a 80	81 a 160
D	21 a 40	81 a 140	164 a 280
E	41 a 70	---	---
F	71 o mas	---	---

Art. 336.- Clasificación de las áreas comunales

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).

Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

- a) Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- b) Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
- c) Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
 - Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
 - Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
 - Espacio para reunión de los propietarios y/o para el uso de la administración.

Art. 337.- Consideraciones para las áreas comunales

En las edificaciones declaradas en Propiedad Horizontal, no podrán colocarse muros o rejas de hierro que segreguen una porción del terreno común para el uso exclusivo de algún copropietario.

No obstante, lo anterior, se autoriza la colocación de rejas para la defensa de jardines, de una altura no mayor de 50 cm, que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, como asimismo rejas de hierro en el perímetro total del conjunto habitacional. En estos casos deberán contemplarse también las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan la mantención de los bienes destinados a patios y áreas verdes.

Art. 338.- Normativa para áreas comunales

- a) Las edificaciones de vivienda requerirán:
 - Las viviendas del grupo A no requiere de áreas verdes ni áreas comunales construidas.
 - Los grupos B, C, D, E, y F tendrán un área no menor a 9.5 m² (habitación y batería sanitaria) para ser utilizada por el portero o conserje, conforme las dimensiones mínimas de los locales determinadas en este reglamento, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m² que deberá incluir medio baño, en caso de tener frente a dos vías se puede ubicar una guardianía en cada frente.
 - Cuando el grupo B este conformado exclusivamente por unidades de vivienda tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a 20 m², incluido medio baño para hombres y mujeres un mesón de cocina con un lavaplatos. El grupo C de vivienda, comercios u oficinas tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a 20 m², incluido medio baño para hombres y mujeres y un mesón de cocina con un lavaplatos. Para los grupos D, E y F, la sala comunal será igual a 1.00 m² por unidad, con un máximo de 400 m² que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, con áreas no menores a 100 m² cada una, con sus respectivas baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres; una de estas baterías sanitarias tendrá las medidas reglamentarias para permitir el acceso de personas con capacidades reducidas.
 - Se podrán ubicar áreas construidas comunales: Ocupando como máximo el 30% del área de la terraza, para salas comunales, cuarto de máquinas y otros usos comunales, las áreas de circulación comunales (gradas, ascensores, circulaciones apergolados, voladizos de cubiertas que sirvan de protección contra las inclemencias del clima no son parte de este porcentaje).

- Estas áreas construidas serán exclusivamente de uso comunal y no serán contabilizadas en el número de pisos asignados a la edificación y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m., desde el límite frontal de cada terraza, a excepción de la caja de grada y ascensores. Para ubicar en las terrazas de los edificios, instalaciones especiales para energías alternativas CNEL EP emitirá el informe favorable basado en los estudios técnicos suscrito por el profesional competente;
 - Las áreas comunales construidas cubiertas no se contabilizarán en el área útil de construcción.
- b) Edificios para centros comerciales: En general para centros comerciales se requerirán: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado para cada unidad de comercio, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de requerimientos mínimos de estacionamientos de por usos.
- c) En edificios para oficinas: se requerirán de guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada unidad de oficinas, en ningún caso será menor a 20m² ni mayor a 400m². En todo edificio de oficinas se deberá cumplir con las Reglas Técnicas en materia de baterías sanitarias previstas en este instrumento.
- d) Para edificios de estacionamientos exclusivamente se requerirán: baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres calculadas de acuerdo al capítulo X predios y edificios para estacionamientos de este reglamento, oficina de administración, guardianía y sala de copropietarios en una proporción de 1.00 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
- e) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes. Los estacionamientos se calcularán de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos del presente documento.

Tabla A2-17: Requerimientos mínimos

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERMIIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	Ninguno	---
	B/C/D/E/F	Área mínima para conserje o guardia	9.50 m ² de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m ²
	B/C	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m ² .
	D/E/F	Sala de copropietarios/sala de uso múltiple	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m ² . De acuerdo a las normas de este reglamento.
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios, baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, estacionamiento para clientes	1 m ² por cada unidad de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² . De acuerdo a las normas de este reglamento.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias	1 m ² por 25 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² .

		guardería infantil, guardiana oficina de administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a las normas de este reglamento.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardianía, oficina de administración.	1 m2 por cada unidad de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2.
	Edificios para estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardiana Oficina de administración.	1 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.
	Edificios para bodegas	Guardiana, oficina de administración, estacionamiento clientes,	De acuerdo a las normas de este reglamento
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E/F		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a las normas de este reglamento

Art. 339.- Áreas verdes

Se dotará de un área recreativa mínima de 12 m2 por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser, espacios cubiertos o abiertos con un lado mínimo de 3.00 m. en edificios en altura; y, con un lado mínimo de 6.00 m, en una relación máxima 1:5 frente-fondo para conjuntos con desarrollo horizontal y combinados concentrados hasta en dos cuerpos en los grupos B, C y D y hasta en cuatro cuerpos en los grupos E y F susceptibles de implantarse equipamientos recreativos, En edificaciones con usos combinados residenciales, de comercio y oficinas la norma de 12 m2, de áreas verdes será aplicable únicamente para el uso residencial.

Las áreas verdes abiertas en terrenos con pendiente máxima de 30° tendrán una superficie plana de al menos el 60% del área requerida por la norma.

Las alturas de cerramiento de estas áreas recreativas abiertas comunales en planta Baja serán de máximo 2 m y deberá usarse vegetación natural que no supere en su crecimiento máximo dicha altura.

Art. 340.- Servicios colectivos

- a) Escaleras y Pasillos. - Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones.
- b) Ascensores. - Será obligatoria la colocación de ascensores, de acuerdo a la sección 6 de este reglamento.
- c) Cuartos de basura.- Para el almacenamiento temporal de desperdicios para las edificaciones de los grupos C,D,E y F se destinara un espacio construido de 3 m2, por cada 20 unidades de vivienda, con un lado mínimo de 1.5 m. en el que se proveerá una llave de agua y sumidero de piso En este espacio podrá ubicarse un contenedor para depósito de basura, no deberá construirse a menos de 6 metros de la cisterna ni junto al acceso principal del edificio y será de fácil accesibilidad al servicio de recolección de basura.

- d) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal y estén comprendidos en los grupos B, C, D y E, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales;
- e) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- f) Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos C, D y E, contará con casilleros o buzones para el servicio postal;
- g) Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial comprendidos en los grupos D y E, podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- h) Podrán instalarse en remplazo de los requerimientos individuales, lavadoras y secadoras de uso comunal, así como compactadoras de basura.
- i) Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.
- j) Deberán contar con plan de contingencia.

Art. 341.- Áreas de circulación

- a) Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínima de 0,28 metros y contrahuella máxima de 0,19 metros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 0,80 metros, huella mínima de 0.28 metros y contrahuella máxima de 0.19.
- b) La distancia máxima desde la puerta de acceso de un local comercial, un departamento u oficina, hasta la primera grada de bajada de ese mismo piso, no será superior a 40 m.
- c) La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán mínimo 1.2 m. de ancho; y, Se presentará un informe técnico sobre la estabilidad.
- d) Los pasillos comunes que atiendan una superficie no mayor de 300 m² de oficinas o 500 m² de departamentos, tendrán un ancho mínimo de 1,40 m. Este ancho se aumentará en 10 cm por cada 100 m² o fracción de oficinas, o por cada 150 m² o fracción de departamentos.

Art. 342.- Características de los espacios residenciales

La profundidad de cualquier ambiente 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 espacios, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

En espacios de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Las áreas utilizables 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 0,54 m² en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0,60 m.

Ningún dormitorio o batería sanitaria será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de una batería sanitaria, ésta será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

Cuando se requieran bodegas dentro de las viviendas, éstas no podrán disponer de baterías sanitarias completas o medias baterías. El área de la bodega no será mayor al área mínima de un dormitorio de servicio.

Art. 343.- Baterías sanitarias en viviendas

Toda vivienda dispondrá como mínimo de una batería sanitaria que cuente con inodoro, lavabo y ducha. El área mínima para ducha será de 0,96 m² con un lado mínimo libre de 0,80 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha

Art. 344.- Áreas para lavado y secado de ropa

Toda vivienda dispondrá de un espacio para lavado y secado de ropa. En edificios de departamentos se deben disponer de espacios cubiertos individuales con un área mínima de 1.50 m², lado mínimo de 1.00 m para viviendas iguales o menores a 120 m²; y, para todas las viviendas mayores a 120 m² con un área mínima de 3.15 m²., lado mínimo de 1.50 m., que pueden ser anexas a la cocina e incorporación de lavadoras y secadoras automáticas. En edificaciones con varias viviendas o departamentos, podrá destinarse un espacio común para albergar las áreas de lavado y secado de cada una de las viviendas.

Art. 345.- Patios de servicio y ductos

Es un espacio abierto que es parte constitutiva de la unidad de vivienda, puede incluir la piedra de lavar o el área completa para lavado y secado de ropa. El patio de servicio no podrá exceder los 45 m².

El área mínima de 9 m² para patio de servicio se mantendrá hasta edificaciones de 3 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 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

El dormitorio de Servicio tendrá un área mínima de 6 m², este cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el capítulo I de este reglamento y contará con una batería sanitaria.

Art. 346.- Estacionamientos en una Propiedad Horizontal

En el caso de construcciones nuevas en altura, que vayan a acogerse al régimen de propiedad horizontal, se requerirá una plaza de parqueo por cada unidad de vivienda, destinándose para el efecto el subsuelo o la planta baja del edificio. No se permitirá la

ocupación del retiro frontal, mismo que permanecerá libre de todo tipo de ocupación, manteniendo el 50 % de su superficie como área verde.

Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, solo podrán venderse conjuntamente con el departamento, oficina o local, al que han sido asignados.

Los estacionamientos que excedieren la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente, a cualquiera de los copropietarios.

Los inmuebles al ser declarados en propiedad horizontal requieren de planos aprobados por el Municipio excepto aquellas propiedades construidas antes de 1994, quienes deben presentar el levantamiento del estado actual de la edificación

Art. 347.- Normas técnicas

Las normas técnicas del presente documento, se relacionan a los siguientes aspectos:

- a) **Condición estructural:** Se cumplirá lo establecido en las normas INEN, en el código de la construcción del Ecuador y en las Normas de este reglamento referente a las normas específicas de Construcciones Sismo Resistentes.
Además, deberá ser resistente al fuego, de acuerdo con lo que determina la LEY Y REGLAMENTO DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS.
- b) **Obras de Albañilería:** Podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entresijos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad y un nivel de ruido de máximo 30 Db., con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.;
Los entresijos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entresijos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible, con un nivel de ruido máximo de 40 Db. en todos los casos. En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.
- c) **Instalaciones sanitarias:** Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. Se dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse, de acuerdo con el estudio hidrosanitario del mismo.
- d) **Instalaciones eléctricas:** Serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.
- e) **Instalaciones mecánicas:** Tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los moradores del edificio, deberán construir la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.
- f) En todo inmueble de apartamentos y/u oficinas que consten de hasta cuatro pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor.
- g) **Instalaciones especiales:** Cumplirán de manera obligatoria con las normas de este reglamento y las normas INEN.

Art. 348.- Construcciones aprobadas con anterioridad al reglamento

Las construcciones autorizadas con anterioridad a la aprobación de este reglamento, que no cumplan con algunas de las características mínimas señaladas en este capítulo, podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) Que, al momento de acogerse la estructura del edificio concuerde con los planos originales y/o sus modificaciones, debidamente aprobados.
- b) Que, se acredite mediante los certificados que deberán extender los servicios competentes, el buen estado y correcto funcionamiento de los servicios de agua potable, alcantarillado, aguas servidas, electricidad y ascensores cuando proceda.
- c) Que la estructura del edificio se encuentre en buen estado de conservación y que posea las características mínimas de resistencia al fuego de acuerdo con el visto bueno del Cuerpo de Bomberos
- d) Que disponga de escaleras de hormigón armado de un ancho mínimo 1,2 m. Cumpliéndose con las exigencias del presente capítulo.

Los edificios que no cumplan con las condiciones de este capítulo, o que se encuentren fuera de la línea de edificación establecida en el respectivo instrumento de planificación, o que estén afectados por remodelación, o expropiación por causa de utilidad pública, no podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 349.- Edificios por etapas para declaratoria de propiedad horizontal

Cuando los edificios o los conjuntos de edificios en altura o en extensión, se ejecuten por etapas, deberá observarse el siguiente procedimiento:

- a) Al momento de requerirse el permiso de edificación, se acompañará una solicitud de ejecución del proyecto por etapas; plano de las edificaciones en el predio común, indicando las etapas del conjunto o las partes del edificio que se ejecutarán y las medidas de seguridad que se adoptarán durante la construcción de las siguientes etapas, y una declaración jurada que señale el compromiso irrevocable de la ejecución completa del proyecto dentro del plazo que se indique por el requirente del permiso.
- b) Al momento de requerirse la protocolización del plano correspondiente a la etapa ejecutada, se adjuntará para el Notario el Certificado de Recepción Definitiva parcial de la etapa correspondiente.

El plano correspondiente a la etapa recibida parcialmente, aprobado por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, singularizará claramente las partes del edificio o de los edificios del conjunto recibido en la respectiva etapa, y para cada uno de ellos, los recintos que los conforman y que se venderán separadamente, o en su caso, las edificaciones que están en dicha situación y que componen el conjunto en extensión que se recibe parcialmente. En el certificado de recepción definitiva parcial se dejará constancia que la construcción cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal y el presente reglamento.

La recepción definitiva parcial no libera al propietario o al responsable técnico de la construcción, de la obligación de requerir de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial la recepción definitiva total de la obra al término de la última etapa de la construcción. Sobre la base de los planos aprobados y protocolizados, al cursarse las recepciones definitivas parciales de las diferentes etapas de la construcción, se

confeccionará el plano definitivo que singularizará claramente cada una de las partes sobre las que se constituya propiedad separada, y se protocolizará ante un Notario, conjuntamente con el certificado de recepción definitiva total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 350.- Edificios antiguos a declararse en Propiedad Horizontal

Las edificaciones que siendo originalmente viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares y que no hayan sido declaradas como Propiedad Horizontal, para cambiarlas a este régimen de propiedad, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Las unidades de vivienda en las cuales se divida la edificación original, deberán tener acceso independiente, contar con un espacio de servicio para lavado y secado, mínimo de 3,00 metros cuadrados, siendo la dimensión menor, mínimo de 1,50 metros;
- b) En el proyecto que se realice para la declaratoria de propiedad horizontal se hará constar los cambios a realizarse, tanto en los aspectos funcionales como en los constructivos;
- c) Las viviendas o edificios construidos antes del seis de septiembre de 1994, estarán exentas de contar con espacios de parqueo, siempre y cuando las condiciones físicas de la edificación o el predio no lo permitan.
- d) El número de unidades de vivienda en que puede dividirse una edificación para la declaratoria de propiedad horizontal tendrá que acogerse a la característica de ocupación área de lote por unidad de vivienda.

CAPÍTULO 7: DE LOS FRACCIONAMIENTOS, REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO Y URBANIZACIONES

Art. 351.- Ámbito

Las urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones e integraciones parcelarias que se planifiquen ejecutar en el territorio cantonal, se sujetarán a las normas de este reglamento, así como a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón.

Los fraccionamiento, partición, subdivisión o urbanización son procesos mediante los cuales un predio se divide en varios por iniciativa pública o privada, se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 352.- Fraccionamiento o subdivisión

Se considerará fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la Municipalidad de conformidad con las normas del presente reglamento.

Estos conceptos también se aplicarán para las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales debidamente aprobados por el Concejo Municipal que cuenten con vías de acceso existentes o planificadas por parte de la Municipalidad que permitan el adecuado tránsito vehicular.

En los proyectos de fraccionamiento urbano que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por la Municipalidad, los promotores asumen la obligación

de ejecutar las obras de urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento.

En las áreas rurales del Cantón se permitirán la ejecución de proyectos de parcelación agrícola, que será entendido para fines de aplicación del presente reglamento a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Art. 353.- Urbanización

La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencias existentes para el efecto, que se regularán mediante este Documento y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

De la misma manera, los fraccionamientos en los que se haya aprobado solo manzaneros con el fin de proyectar una urbanización para evitar la construcción de las obras de infraestructura, serán consideradas como urbanización, para precautelar la construcción de las obras de infraestructura por parte del urbanizador.

Art. 354.- Reestructuraciones parcelarias

Se entenderá por reestructuración parcelaria la ejecución de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, cuya finalidad es regularizar o mejorar la configuración de los lotes de terreno y posibilitar la distribución equitativa de las cargas y beneficios de la ordenación territorial entre los propietarios.

La reestructuración de lotes de terreno producirá automáticamente la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, esta reestructuración estará en función del lote mínimo y el frente mínimo establecido en el PUGS.

Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa de la Municipalidad y deberá ser tramitada por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, y aprobada por el Concejo Municipal previo la presentación de los informes técnicos correspondientes.

En caso de reestructuración parcelaria, se hará constar en las respectivas memorias técnicas los planos del levantamiento del estado actual y la propuesta; se adjuntará la documentación legal pertinente de cada uno de los lotes involucrados debidamente organizados, sin perjuicio de que la reestructuración sea impuesta por la Municipalidad, previa notificación a los propietarios.

Art. 355.- Integración parcelaria

Es el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes y, tiene la finalidad de consolidar dos o más lotes de terreno en uno de mayor cabida acumulada, siempre que se cumplan las normas e instrumentos técnicos de la unidad planificación y ordenamiento territorial.

Art. 356.- Características de los lotes

En todo proyecto de urbanizaciones, fraccionamiento, reestructuraciones e integraciones parcelarias, los lotes deben cumplir con los siguientes requerimientos técnicos:

- a) Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, previa inspección de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b) Los lotes tendrán una relación frente fondo 1-2 y máximo 1-5, y en aquellos casos que no sea factible cumplir con estas relaciones, se requerirá un Informe Técnico de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- c) En caso de que la propuesta de fraccionamiento generará lotes con formas irregulares, la condición para que estos puedan ser aprobados, será la que los lotes de estas características no superen el 10% del número total de lotes y la que en los mismos se pueda implantar una edificación, cumpliendo con todos los parámetros de zonificación asignados al sector.
- d) No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 30 grados.
- e) Los lotes esquineros, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los parámetros de zonificación establecidos para el sector.
- f) En fraccionamientos que se tramiten en áreas consolidadas, se permitirá una tolerancia del 5% en el frente mínimo y el fondo mínimo del lote, y de hasta el 10% en el área mínima, solamente en un lote, del total del proyecto de fraccionamiento presentado, a excepción del lote municipal (correspondiente al 15 % de Área Verde, Art. 424 del COOTAD) y a excepción de los lotes esquineros.
- g) Cuando los fraccionamientos contemplen afectaciones como de franjas de protección natural, colectores, redes eléctricas y de agua potable, estas afectaciones en el Cuadro de áreas y Linderos del Proyecto de subdivisión, deberán ser detalladas con la especificación de áreas y linderos.
- h) En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote, el ancho total del pasaje.
- i) En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.
- j) En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.
- k) Cuando los predios a fraccionarse han sido afectados por una apertura de vía, previo al trámite de fraccionamiento, los propietarios deberán solicitar la legalización de la declaratoria de utilidad pública con la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón.

Art. 357.- Los proyectos de urbanización y fraccionamiento

Deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, diseño vial, establecidos por los organismos competentes y someterse a su aprobación previa tal como lo establece el PUGS

Todo propietario de una urbanización y fraccionamiento construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura dependiendo la zona en la que se ubiquen.

Art. 358.- Normas para los proyectos

- a) Los proyectos de fraccionamiento, de reestructuración parcelaria y urbanización de predios en territorio cantonal, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del suelo, retiro, alturas de las edificaciones y demás pertinentes.
- b) Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del cantón, en los proyectos de parcelación en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo Sector de Planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote. El acceso no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros:
- De 3.00 m de sección para profundidades de hasta 20 metros;
 - De 4.00 m de sección para profundidades mayores de 20 m y de hasta 30m;
 - De 6.00 m de sección para profundidades mayores de 30 m y de hasta 40m
- c) Los proyectos de parcelación agrícola de predios de las áreas rurales del Cantón, se sujetarán a las siguientes normas de división del suelo a más de las que se establece con carácter particular para cada sector:
- Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de Alcaldía de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55 literales a) y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
 - Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán suscribir e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Arts. 471, 472 y 473 del COOTAD.
 - En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población.
 - Se prohíbe todo emplazamiento de edificaciones, construcciones, cerramientos y desbanques en pendientes que superen el 30% o que presenten problemas de inestabilidad geológica, así como en los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas.
 - En todos los casos de fraccionamiento rural la sección mínima de vía no podrá ser menor a 8.00 m

Art. 359.- Casos especiales

- a) En los casos de fraccionamientos por herencia o división de hecho: Primero se deberá aprobar el fraccionamiento antes de realizar la adjudicación individual. Se permitirá la subdivisión por derechos y acciones en el caso de que no puedan

- urbanizar o fraccionar. Podrán realizar la subdivisión por declaratoria de propiedad horizontal en la zona urbana.
- b) En los casos de emprendimientos agro productivos, de protección ambiental y/o equipamientos en la zona rural.
 - c) Se permitirá el fraccionamiento del lote necesario, que sea corroborado por un proyecto, asociación o institución pública y/o privada.
 - d) En los casos de asentamientos de poblaciones en declaratoria de emergencia.
 - e) Se permitirá el fraccionamiento del área necesaria para la reubicación del mismo, de acuerdo al número de pobladores afectados multiplicado los habitantes por la tasa de crecimiento anual por diez años, dependiendo de cada caso.
 - f) Queda terminantemente prohibido fraccionar un inmueble sea urbano o rural mediante la figura de derechos y acciones. Los fraccionamientos que se realicen en contraposición a lo aquí establecido serán nulos, de nulidad absoluta y no conferirán derecho alguno a los intervinientes. Los notarios se abstendrán de tramitar cualquier expediente que se contrapongan a lo aquí señalado.
 - g) Si de hecho se diera una compra venta que transgreda lo aquí prescrito, el registrador de la propiedad se abstendrá de registrar en los libros a su cargo la indicada compraventa, así como también la Unidad Geomática Avalúos y Catastros municipal de hacer constar la misma en sus archivos.
 - h) Igualmente es de prohibición absoluta ejecutar vías u obras de cualquier naturaleza, sortear y/o adjudicar parcelas o lotes mientras los derechos y acciones no haya sido materia de fraccionamiento aprobado por el GADM. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a los derrocamientos pertinentes o a la imposición de multas equivalentes al valor de lo construido en el caso de ejecución de vías u obras similares.
 - i) Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público, el cual deberá someterse a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.
 - j) Los predios limitados o atravesados por un río o quebrada, mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el PUGS dentro de afectaciones sobre la Distancia de protección de afluentes de agua. Estas zonas de protección serán de uso comunitario y de libre acceso. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

Art. 360.- Obras de infraestructura

El GADM en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso los que serán entregados al GADM.

Para las obras de infraestructura se deberá considerar lo siguiente:

- a) Los proyectos de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las respectivas empresas. En el caso de urbanizaciones las redes eléctricas serán soterradas de conformidad a la normativa vigente.

- b) Las dependencias municipales responsables del servicio de agua potable y alcantarillado no podrán dar servicio ni factibilidad de estos, a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del área urbana cantonal.
- c) Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de
- d) incendios de conformidad a lo que establece el COOTAD y la Ley de Defensa contra incendios controlado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón.
- e) En toda urbanización y fraccionamiento con vía interna, los promotores construirán y entregarán sin costo a la municipalidad, las obras de infraestructura, servicios y equipamientos comunitarios. Para lo cual, en el caso de Fraccionamiento, en el informe de aprobación, se hará constar que quedaran lote o lotes hipotecados con la consecuente prohibición de enajenar, La determinación del valor de las obras de alcantarillado determinará la empresa municipal de agua y alcantarillado, el avalúo de los lotes de terreno se determinará de acuerdo a la valoración catastral vigente.
- f) El tiempo para la ejecución de obras de infraestructura en fraccionamiento no será mayor a 36 meses, contados a partir de la suscripción del convenio para la fiscalización de dichas obras, mismo que será suscrito por los propietarios y el GAD municipal.

La construcción de obras de infraestructura de las urbanizaciones podrá autorizarse por etapas en la respectiva ordenanza de creación de la urbanización, con la finalidad de estimular el desarrollo de la construcción, actividades económicas y laborales del cantón, a excepción de las obras de agua potable y alcantarillado, las mismas que deber ser ejecutadas en una sola etapa, en concordancia con el cronograma aprobado.

Art. 361.- Garantías

Para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura se constituirá una hipoteca y consecuentemente la prohibición de enajenar a favor del Municipio, sobre el o los lotes producto del Fraccionamiento de urbanización, en el monto del costo de las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma valorado de obras presentado por el proyectista o urbanizador, actualizado a los costos vigentes, emitidos por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial.

El inicio de las obras de Infraestructura, serán autorizados por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial., una vez suscrito el convenio de fiscalización de obras, su incumplimiento dará lugar a no levantar la hipoteca de los lotes para lo cual fueron hipotecados.

Concluidas las obras de infraestructura, el propietario entregará al Municipio dichas obras mediante un acta entrega recepción definitiva.

Art. 362.- Levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar del o los lotes hipotecados por obras de infraestructura

Para el levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar, solicitado por el proyectista, urbanizador y/o propietario/s, Procuraduría Sindica previo informe emitido por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial., además se elaborará el informe jurídico favorable para el señor Alcalde, el cual remitirá a la Comisión del Concejo Municipal correspondiente, de conformidad a lo que establece el artículo 483 del COOTAD, la cual a su vez elaborará el o los informes recomendando al Concejo Municipal su respectiva aprobación.

Si vencido el plazo establecido en la ordenanza de creación de la urbanización, el propietario no ha ejecutado las obras de infraestructura según el cronograma de ejecución de obras, incurrirá en mora; y, la municipalidad, previo al informe técnico de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, notificará al o los propietarios de los lotes de terreno producto del fraccionamiento o urbanización, con el siguiente procedimiento:

- a) El inicio de la ejecución de la obra por parte de la Municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas considerando la existencia de presupuesto, mismas que se las cobrará a los propietarios de los lotes productos del Fraccionamiento, y en las urbanizaciones y/o personas jurídicas constituidas para el efecto, a través de la emisión del título de crédito por concepto de contribución especial de mejoras específicas más un recargo del 50%, que en el caso de no ser cancelados de manera inmediata será cobrado mediante vía coactiva y cuya hipoteca no podrá ser levantada hasta que se concluya totalmente el pago por obras de infraestructura a la Municipalidad.
- b) El inicio del proceso de remate de los lotes hipotecados a favor del GAD municipal, previo informe técnico emitido por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, sobre el cumplimiento y porcentaje de ejecución de obras de infraestructura, se realizará por la vía judicial de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente.

Art. 363.- Partición judicial y extrajudicial

En el caso de realizarse una partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la Municipalidad del Cantón y no se podrá realizar la partición, sin informe favorable de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial. Si de hecho se realiza la partición será nula.

En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán a la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Art. 364.- Áreas verdes y comunales

En todo fraccionamiento del suelo, el propietario está obligado a ceder por una sola vez, gratuitamente a favor de la municipalidad, mínimo el 15% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes 10% y comunales 5% determinados en la planificación. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Siempre y cuando no haya dejado área verde al inicio de su creación.

En urbanizaciones se destinará el 15% del área útil del terreno para áreas verdes y comunales.

En caso de que existiere afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 35% del área útil.

Art. 365.- Casos exentos de cesión

No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:

- a) Cuando se solicita un nuevo fraccionamiento de un lote de terreno ubicado en el área que anteriormente fue fraccionado y por el cual se realizó aportaciones globales de áreas verdes y comunales, y el titular del bien es el mismo;
- b) Cuando el 15% del área útil del predio, sea menor al lote mínimo establecido para el sector, en cuyo caso se cancelará la compensación en dinero por porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario por fraccionamiento.
- c) Cuando las divisiones del predio las ocasionare el cruce de una vía pública planificada y ejecutada por el Municipio;
- d) En caso de donaciones para equipamiento urbano de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización:
- e) No se exigirá área verde en las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, pasos laterales, canales abiertos, riberas de ríos, esteros o quebradas, las vecinas a áreas de riesgo o que presenten pendientes superiores al 30%, cuando las áreas de afectación sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal equivalente al 5% del predio a fraccionar.
- f) Cuando el Concejo Municipal al analizar la procedencia de redistribuir la contribución del porcentaje de áreas verdes y comunales realizado en el primer fraccionamiento, guarde la debida proporcionalidad con el segundo fraccionamiento.
- g) Cuando sean tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización establecidos en el Art. 424 del COOTAD (reformado 05 de Julio 2016).
- h) En caso de predios con una superficie inferior a 3000 m², la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido (15%) para áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento (Art. 424 del COOTAD).

En casos especiales, el pago en efectivo del porcentaje de cesión, podrá realizarse en dividendos hasta por un plazo máximo de seis meses o se prorrateará para el número de lotes resultantes, mismo que se cancelará al avalúo catastral vigente al momento de la transferencia de dominio.

Art. 366.- Ubicación de áreas verdes y comunales

Para la ubicación de las áreas verdes y comunales, se observará lo siguiente:

- a) Las áreas destinadas para espacios verdes y comunales, por ningún concepto estarán ubicadas en áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, tuberías de agua potable y alcantarillado, en franjas de protección de ríos, en bordes de quebradas y su área de protección, zonas de riesgo, áreas de protección ecológica.
- b) Los espacios destinados a arcos verdes y comunales no podrán tener una inclinación superior a 27%.
- c) El promotor entregara obligatoriamente las verdes y comunales totalmente equipadas de acuerdo a los planos de detalles aprobados.
- d) Los espacios para áreas comunales deberán conformar un solo cuerpo, mientras que las áreas verdes podrán ubicarse hasta en dos cuerpos. Las áreas residuales

no serán consideradas dentro del cálculo del porcentaje para la cesión para áreas verdes o comunales.

La Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, obligatoriamente velará por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo, su inobservancia será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 233 de la Constitución de la República en concordancia con lo dispuesto en la LOSEP y su Reglamento General.

Art. 367.- Inmuebles de áreas verdes y comunales no susceptibles a donación

Al ser bienes de dominio y uso público, destinados al uso de la comunidad en forma directa en los términos del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son inalienables, esto es intransferibles, por estar fuera del mercado según los artículos 416 y 417 del COOTAD.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el GADM. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe en base al avalúo realizado por el GADM. (Art. 424. COOTAD Reformado el 05 de Julio de 2016).

El concejo municipal podrá acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado (bienes mostrencos, bienes activos de empresas municipales del GAD y/o acciones financieras directas); o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Art. 368.- Áreas de equipamiento comunal

El GADM a través de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, definirá el tipo de equipamiento a construirse en las áreas de equipamiento comunal mediante los estudios técnicos correspondientes, y en base a los requerimientos de equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, como son: bienestar social, cultural recreativo y deportes, seguridad, administración pública, servicios funerarios, infraestructura de transporte, especial (depósitos de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos) Art. 424. (Reformado 05 de Julio 2016).

Art. 369.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal

El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al GADM, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Art. 370.- Catastro de áreas comunales

La Unidad Geomática Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Art. 371.- Fraccionamiento en áreas históricas

En las áreas históricas, para autorizar Fraccionamiento del suelo se tomará en cuenta las siguientes disposiciones:

- e) Si se Fracciona el predio, la edificación protegida conservará un área de influencia establecida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y avalada por la Unidad Técnica de Patrimonio del GAD municipal.
- f) Las edificaciones protegidas podrán ser consideradas como equipamiento comunal, debiendo mantener el área de influencia determinado en el inciso anterior.
- g) Se permite el Fraccionamiento de unidades prediales edificadas solamente cuando están constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no se corten crujías o unidades con continuidad estructural.
- h) Los predios con edificaciones catalogadas como de protección absoluta, no podrán subdividirse en forma alguna ni tampoco agregar nueva edificación, a menos que esta sea accesoria o provisional, para uso de seguridad, información o mantenimiento.
- i) Se requiere autorización previa de la Unidad Técnica de Patrimonio del GAD municipal

Art. 372.- Las urbanizaciones de interés social

Las urbanizaciones de interés social a crearse, estarán sujetas a la ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos de Interés Social del GADM y de ordenanzas especiales correspondientes, así como lo señalado y determinado en el PUGS.

Art. 373.- Vigencia de la aprobación

Las autorizaciones de urbanizaciones; Fraccionamiento; Fraccionamiento de hecho; reestructuraciones e Integraciones parcelarias tendrán un tiempo de validez de tres años a partir de la fecha de la emisión del informe técnico favorable y/o de la resolución en la que se autorice el trámite administrativo solicitado.

Art. 374.- Nulidad

En el momento de llegar a determinarse que un Fraccionamiento, urbanización, reestructuración e integración parcelaria, ha sido aprobada al margen de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, este reglamento y demás ordenamiento jurídico vigente, se presumirá de derecho la nulidad de aquella y no surtirá efecto legal alguno.

CAPÍTULO 8: DE LA REGULACIÓN DE DIFERENCIAS, DE EXCEDENTES, QUE NOSUPERAN EL ERROR TÉCNICO Y DE EXCEDENTES QUE SUPERAN EL ERROR TÉCNICO DE INMUEBLES CON LINDEROS CONSOLIDADOS Y NO CONSOLIDADOS URBANOS Y RURALES

Art. 375.- La regulación

Es el conjunto de acciones determinadas en este reglamento para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural o urbana. La regularización es competencia exclusiva de la máxima autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Para efectos de este reglamento, la regularización comprende:

Los actos administrativos de titulación de tierras rurales o urbanas que se encuentran como excedentes de terrenos con linderos consolidados y no consolidados favor de personas titulares del dominio del bien de mayor extensión colindantes con el área que se encuentra en posesión ininterrumpida por un lapso mínimo de cinco años.

Art. 376.- Error técnico

Diferencia de áreas por errores técnicos de medición aceptada. Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual (certificado del Registro de la Propiedad del bien) con el levantamiento planimétrico actual o la que conste en el catastro cantonal.

El error técnico aceptable estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro), errores en los que aceptarán las siguientes tolerancias máximas:

a) Área urbana y área rural de expansión urbana.

- El error técnico aceptable de medición en las áreas urbanas y las áreas rurales de expansión urbana se considerará de un 10% del área original que conste en el respectivo título de dominio.

b) Área rural

- Para predios menores a 1.00 Ha. se considera un error técnico aceptable de 10%.
- Para predios de 1.01 a 10.00 Ha. se considerará un error técnico aceptable de 7.5%.
- Para predios de 10.01 a 50.00 Ha. se considerará un error técnico aceptable de 5%
- Predios mayores a 50.01 Ha. se considerará un error técnico aceptable de 2%.

Art. 377.- Bien con linderos consolidados

Se considera bien inmueble con linderos consolidados, aquél que se encuentra dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración, tales como árboles de madera dura de más de diez años.

Art. 378.- Bien con linderos no consolidados

Se considera bien inmueble con linderos NO consolidados, aquél que sus linderos son susceptibles de alteración o cambio.

Art. 379.- Regularización de terreno que tenga diferencia de superficie (El área de terreno es inferior a la constante en el título de propiedad)

La regularización de la diferencia en terrenos con o sin linderos consolidados, se realizará con la aprobación del levantamiento planimétrico, por parte de la Unidad Geomática Avalúos y Catastros. Esta aprobación se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad (replanteo).

Art. 380.- Regularización de excedentes que no superan el error técnico aceptable

Los excedentes que no superen el error técnico de medición, en terrenos con y sin linderos consolidados, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, con la aprobación del levantamiento planimétrico en el que se incluirá el excedente, por parte de la Unidad Geomática Avalúos y Catastros; en la aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere (replanteo).

Art. 381.- Regularización de terrenos con linderos determinados y con error de cálculo de la superficie

Se rectificarán y regularizarán, con la aprobación del levantamiento planimétrico en el que se corregirá la superficie, por parte de la Unidad Geomática Avalúos y Catastros; en la aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere. Esta aprobación se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón.

Art. 382.- Regularización de excedentes en terrenos con linderos consolidados

Los excedentes que superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, cancelando los títulos de crédito correspondientes y con la aprobación el levantamiento planimétrico en el que se incluirá el excedente, por parte de la Unidad Geomática Avalúos y Catastros, mediante acta de resolución del Concejo en la que se hará constar dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. Esta resolución se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón.

Una vez inscrita se entregará en Asesoría Jurídica, dos ejemplares, los mismos que se distribuirán así: una a la Unidad Geomática Avalúos y Catastros y otra se quedará en Asesoría Jurídica para su archivo.

Art. 383.- Regularización de excedentes en terrenos con linderos NO consolidados

Los excedentes que superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote de terreno, cancelando los títulos de crédito correspondientes mediante acta de resolución del Concejo.

CAPÍTULO 9: DE LOS LOTES NO CONSTRUIDOS

Art. 384.- Alcance

Con el propósito de evitar el acaparamiento y especulación del suelo urbano y propiciar un mejor uso y oferta del mismo, se ratifica el impuesto anual adicional del 10% del avalúo comercial a todo lote no construido o con edificación obsoleta que esté ubicado dentro del área urbana con factibilidad de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Art. 385.- Disposiciones generales

En caso de lotes destinados a estacionamiento de vehículos los propietarios deberán obtener del Municipio la respectiva autorización, demostrar su idoneidad y permanente funcionamiento como tal, para estar exento del recargo por lote no construido. Cuando por incendio, terremoto u otra causa similar se destruyere un edificio no habrá lugar al recargo de que trata esta sección en los cinco años inmediatos al siniestro.

En caso de transferencia de dominio sobre lotes sujetos al recargo le corresponde al vendedor entregar saneando dicho impuesto, mientras que, para el comprador, este recargo se aplicará a partir del segundo año de la fecha de la respectiva escritura. En el caso de lotes pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del área urbana o que estuvieren tramitando préstamos para construcción de vivienda en alguna institución afín, el recargo entrará en vigencia a partir del tercer año. Registro de lotes que la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con el Departamento Jurídico deberán llevar un efectivo control.

Los lotes ubicados dentro del perímetro urbano con la factibilidad de servicios en los cuales los propietarios pueden y deben construir y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona sea esta natural o jurídica, con excepción de derecho público por un período de cinco años o más, podrán ser expropiados por la Municipalidad.

Art. 386.- Las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados

Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de
- d) Demarcación urbana, según lo dispuesto en este documento y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este numeral, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- f) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Art. 387.- Exenciones de impuestos

Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de eficiencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
- d) Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- e) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- f) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 388.- Exenciones temporales

Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- d) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este numeral, así como los edificios con fines industriales.
- e) Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.
- f) No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

SECCIÓN 1 : EXPROPIACIONES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS EN SOLARES NO EDIFICADOS

Art. 389.- Expropiaciones de predios para vivienda de interés social

Se podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales:

- a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban urbanizar o construir conforme con el ordenamiento urbanístico, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea esta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años contados a partir de la respectiva notificación;
- b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y,
- c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.
Cualquier persona natural o jurídica, podrá solicitar al Municipio respectivo, la expropiación de los inmuebles que se hallen comprendidos en los casos previstos por los numerales anteriores, para destinarlo a un objetivo de beneficio social.
En este caso el Municipio declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consignándose el valor del inmueble a expropiarse en la forma prevista en el la ley.
- d) Declaración de zonas especiales de interés social. El Municipio, declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica. (Articulación con Art. 65 LOOTUGS)

Art. 390.- Valor de las Expropiaciones

Las Expropiaciones que se realizaren de conformidad con las disposiciones de esta sección se pagarán según el valor comercial con que las respectivas propiedades figuren en el correspondiente catastro municipal y de la siguiente forma:

- a) El 30% en efectivo;
- b) El 70% a 20 años plazo con bonos al máximo interés establecido para las cuentas de ahorro, vigente a la fecha de expropiación.
- c) Los inmuebles expropiados de conformidad de esta sección se destinarán a los siguientes objetivos:
 - Realización directa de programas de vivienda especialmente de interés social;
 - Venta de terrenos para construcción de vivienda por parte de particulares que no tengan vivienda o a cooperativas constituidas en avanzado proceso de formación; y,
 - Luego de satisfacer las demandas anteriores, para la venta a personas naturales o jurídicas para el uso residencial, servicios, equipamiento comunitario, comercial o industrial compatible al uso del suelo del sector.

El precio de venta de los terrenos comprenderá el valor de la expropiación, de las mejoras realizadas por la Municipalidad y el de la plusvalía si es el caso.

TÍTULO III: DEL ORNATO

CAPÍTULO 1: DE LA PUBLICIDAD

Art. 391.- Vía Pública

Se prohíbe manchar u ocupar las paredes de los edificios públicos o privados, sean con propagandas comercial, política, o de cualquier otra índole, los afiches, anuncios, avisos y carteles, se colocarán en los lugares que para el efecto designe la Municipalidad.

Quien contraviniere esta disposición, será sancionado como contraventor, de conformidad con lo señalado en el Código Penal en vigencia. Además, pagará los daños ocasionados, sin perjuicio de la disposición de la multa establecida.

Se concede acción popular para denunciar las contravenciones a la presente disposición, quedando facultado el Comisario Municipal para aplicar las sanciones a que hubiere lugar.

En el periodo electoral, es decir, 180 días antes del día en que se efectúan las elecciones populares, la aplicación de las sanciones a la presente disposición en cuanto tiene relación a la propaganda política, la realizará en forma conjunta y bajo ninguna circunstancia en forma unilateral, el Comisario Municipal, y el Presidente del Consejo Nacional Electoral de El Oro, debiendo para el efecto, aplicar las disposiciones legales en vigencia a la fecha del cometimiento de la contravención.

CAPÍTULO 2: DE LA VÍA PÚBLICA

Art. 392.- Vía Pública

Para efectos de este Capítulo se entenderá por vía pública, a más de los bienes de uso público que detalla el artículo 417 del COOTAD, los siguientes:

Parterres, puentes y todos los lugares públicos de tránsito vehicular o peatonal. • Los caminos y carreteras que comunican las parroquias urbanas.

Art. 393.- Espacio Público

Se entenderá como espacio público todo el entorno necesario para que el desplazamiento de las personas por la vía pública no sea afectado en forma directa o indirecta por olores, ruidos u otras situaciones similares, que afecten la salud y la salubridad de los habitantes o que atenten al decoro y a las buenas costumbres.

Art. 394.- Obstrucción de la vía pública

Es obligación de todas las personas no obstruir la vía pública; de modo especial, está terminantemente prohibido arrojar basura y desperdicios, prohibición que se extiende a las personas que se transporten en vehículos públicos o privados.

Art. 395.- Prohibiciones y Sanciones

Prohíbese construir andamios desenterrar o enterrar cañerías, cavar acequias, abrir desagües etc. en las calles, plazas y vías públicas, sin permiso escrito concedido por la

Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, así como dejar inconclusas dichas obras por más de treinta días. Igualmente prohibase ocupar las vías con materiales de construcción por más de cuarenta y ocho horas.

Queda terminantemente prohibido a los particulares, levantar el adoquinado o romper las calzadas de hormigón de las calles, con el fin de reparar instalaciones de los servicios de agua potable, alcantarillado, y aun para la colocación de postes o parantes, andamios u otros trabajos; debiendo hacerlo exclusivamente la Municipalidad a costa del propietario.

Caso de infringir estas disposiciones el propietario será sancionado

SECCIÓN 1 : DE LOS TRABAJOS EN LA VÍA PÚBLICA

Art. 396.- Depósito de materiales de construcción en la vía pública

Por razones de construcción se autorizará la ocupación de la vía pública. En ningún caso podrá permitirse la ocupación de más del cincuenta por ciento de la respectiva calzada. No se permitirá el uso de la vía pública para los efectos de este artículo por más de seis meses.

Para el depósito o desalojo transitorio de materiales de construcción, por períodos menores a ocho horas laborables, no será necesario la obtención de permiso alguno,

Los trabajos en la vía pública, deberán ordenarse y efectuarse con la máxima diligencia y previsión posible, y en horarios que establezca la Municipalidad para evitar obstrucciones prolongadas más allá de lo necesario y especialmente para evitar daños que puedan afectar a peatones o vehículos y a la ciudad en general.

Es obligación de quienes realicen trabajos en la vía pública, colocar los elementos de señalización adecuados, a fin de evitar accidentes de cualquier índole.

Art. 397.- Pasadizos cubiertos

Para la ocupación de la vía pública autorizada con el permiso correspondiente, el responsable técnico de la obra debe construir pasadizos cubiertos, para evitar peligros a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular del sector. El espacio libre para la circulación peatonal, tendrá como mínimo un metro de ancho por dos metros cincuenta centímetros de alto, y será construido con materiales en buen estado y debidamente ubicado en el sector correspondiente a la acera.

Para la protección de los vehículos que se parqueen o circulen frente a las construcciones, se exigirá la utilización de lonas de protección en la fachada de los edificios en construcción, reparación, remodelación y/o demolición.

Art. 398.- Letreros o vallas publicitarias en la vía pública

Cuando la instalación de letreros o vallas publicitarias, o kioscos requieran de trabajos de ruptura de la vía pública debe señalarse tal hecho en la solicitud correspondiente a la obtención del permiso.

SECCIÓN 2 : DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

Art. 399.- Ocupación de la vía pública

Ninguna persona natural o jurídica podrá usar la vía pública con otro objeto que no sea el tránsito. En consecuencia, queda prohibido instalar postes, letreros, negocios o realizar actividades que obstaculicen el tránsito o dedicar a otro destino las vías, salvo las siguientes excepciones:

- a) En el caso de las ferias libres se ocupará la vía pública, únicamente en el sitio destinado y por el tiempo señalado para su realización;
- b) De los espacios para estacionamiento de los vehículos señalado por el Municipio.

Art. 400.- Ventas autorizadas en la vía pública

La Municipalidad determinará los puestos exactos donde puedan establecerse las actividades de venta, así como de revistas y periódicos; atendiendo las necesidades de cada sector y las posibilidades de permitirlos sin afectar las normas generales establecidas.

En los lugares en que la Municipalidad autorice este tipo de ventas, deberán hacerlo en lugares con stands tipo comprometiéndose el arrendatario a mantener el aseo del entorno, bajo su responsabilidad.

En todos los casos, el Municipio verificará constantemente si la superficie, ubicación y finalidad de la vía pública ocupada corresponde a la otorgada en el permiso.

SECCIÓN 3 : CUIDADO DEL ASFALTO

Art. 401.- Cuidado y mantenimiento de vías asfaltadas

Las calles asfaltadas de la ciudad, como bien de uso público, precisan para su cuidado y mantenimiento, la colaboración de todos los vecinos. Las obligaciones especiales en relación a ese cuidado, y las consecuencias inherentes a su incumplimiento se regulan en este apartado.

Los propietarios frentistas, los conductores de vehículos, los que realizan actividades utilizando acémilas y todos los transeúntes están obligados al cuidado de las vías asfaltadas y son responsables de los daños que causen que no provengan del uso natural.

Está prohibido a los ciudadanos, romper el asfalto sin el correspondiente permiso, encender fogatas en las calles, arrojar desperdicios, reparar vehículos y toda acción que pueda desmejorar o destruir la vía asfáltica.

SECCIÓN 4 : DEL TRÁFICO PESADO Y DE ACÉMILAS

Art. 402.- Prohibiciones al tráfico pesado

Está prohibido el uso de la vía asfaltada para que se conduzcan sobre ella maquinaria de oruga, sin el dispositivo especial para el efecto.

Art. 403.- Tráfico de acémilas

Sólo se permitirá la circulación de semovientes por las vías asfaltadas a quienes tengan autorización especial para realizar esa actividad.

Art. 404.- Obligación de los propietarios

El propietario de un bien raíz está en la obligación de denunciar toda infracción a las disposiciones de este Capítulo, y está especialmente obligado a mantener las vías limpias y en estado de servir para el tráfico motorizado y de denunciar a la Dirección de Obras Públicas Municipales cualquier deterioro que se hubiera producido en las aceras y calles, con frente a su propiedad.

TÍTULO IV: DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO 1: PREAMBULO

Art. 405.- Fines

Son fines de este Título los siguientes:

- a) Regular el régimen administrativo y de tramitación para las actuaciones urbanísticas.
- b) Simplificar los trámites vinculados con el derecho de las personas a realizar actuaciones urbanísticas dentro de sus propiedades.
- c) Garantizar a la población la aplicación de principios de legalidad, celeridad, eficiencia, eficacia, transparencia, igualdad en la ejecución de los procedimientos administrativos.

Art. 406.- Obligatoriedad

A partir de la aprobación del PUGS, toda persona para desarrollar una actuación urbanística o de edificación tanto en suelo urbano como rural requieren de la aprobación y autorización municipal a través de un proceso administrativo específico establecido en el presente Título.

Art. 407.- Intervención profesional

Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso (de acuerdo a la normativa básica de construcción), y debidamente registrado en Gad municipal de Santa Rosa.

- a) Para los procesos de diseño de planos arquitectónicos de viviendas, lotizaciones, fraccionamientos, etc., podrá realizarlo un Arquitecto, mismo que deberá estar registrado en el GAD Municipal de Santa Rosa.
- b) Para procesos de diseño estructural, hidro-sanitario, vial y ejecución de obra podrá realizarlo un Ingeniero Civil, mismo que deberá estar registrado en el GAD Municipal de Santa Rosa.
- c) Para procesos de replanteos, podrá realizarlo un topógrafo, pero el proceso deberá estar abalizado por un Arquitecto, Ingeniero Civil y/o Ingeniero geógrafo, mismo que deberá estar registrado en el GAD Municipal de Santa Rosa.
- d) La Municipalidad determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros.

- e) Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en el GAD Municipal de Santa Rosa.
- f) Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero o profesional calificado, además en los mismos también se deben indicar además de sus nombres, las direcciones y números de registro municipal y profesional.
- g) La dirección técnica y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este artículo, el mismo que será responsable por:
 - Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños
 - Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros
 - Alteración de los planos aprobados
 - Inobservancia a las disposiciones del presente reglamento.

Art. 408.- Actos sujetos a autorización urbanística

Como son: fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de, urbanización, subdivisión de un terreno, reestructuración parcelaria, integración de parcelas; construcción de nuevas edificaciones; ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, construcción de cerramientos, entre otros, requieren la aprobación y autorización municipal a través de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial; para lo cual se debe cumplir con las Normas urbanísticas, contenidas en el presente reglamento.

Art. 409.- Actos no sujetos a autorización urbanística

No será exigible la obtención de una autorización urbanística en los siguientes casos:

- a) Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente, como por ejemplo la división que resulta de procesos de expropiación, trazados viales, entre otros.
- b) Las actuaciones de las entidades competentes del Gad municipal de Santa Rosa. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas y reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la autorización urbanística.
- c) Los proyectos públicos inmobiliarios sujetos a Autorización Urbanística a través de convenio de cooperación interinstitucional con el Gad municipal de Santa Rosa, de conformidad con este reglamento.

Art. 410.- Del proceso general.

El GAD municipal, mediante el departamento correspondiente entregará los informes o certificados de acuerdo al siguiente proceso:

- d) Formulación de pedido: El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite pertinente. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

- e) Emisión: Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer que lo que se solicita esté de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

CAPÍTULO 2: DE LOS TRAMITES Y PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN 5 : LICENCIA URBANISTICA

Art. 411.- Requerimientos

Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente solicitar la concesión de la Licencia urbanística expedida por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial. Este documento se emitirá considerando lo que determina el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ordenanzas vigentes y las normas establecidas en el presente reglamento.

La licencia urbanística, es de carácter informativo, en el cual se informará los parámetros de urbanización y/o edificación determinados por el Plan de Usos y Gestión del Suelo previamente aprobado, la emisión del mismo no vincula la obligatoriedad para autorizar planificación urbana o arquitectónica, autorización de permisos de construcción de obras menores.

Para la obtención de la licencia urbanística el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Pago de especies;
- b) Copias simples de escrituras públicas de la propiedad;
- c) Copia a color de cédula y certificado de votación vigente del propietario;
- a) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad
 - Certificado simple, para nuevas edificaciones, remodelaciones, ampliaciones, cerramientos;
 - Certificado linderado, para declaratoria de propiedad horizontal;
 - Certificado historiado y linderado, para fraccionamientos, subdivisiones, unificación de lotes.
- d) Certificado de Patrimonio y Riesgos (en caso de requerirse)
- e) Certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, exceptuando el suelo rural y los sectores identificados en el PUGS en los cuales se permitirá la construcción de biodigestores.
- f) Certificados de no adeudar: Al GADM de Santa Rosa, A la EMAPASR-EP, A Bomberos.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa establecida en la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos en el Municipio del cantón Santa Rosa.

Art. 412.- Análisis de la petición

Recibida la documentación y para emitir la certificación, la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) **Para edificaciones:** Se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de agua potable y alcantarillado.
- b) **Para cerramiento:** Se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular.
- c) **Para fraccionamientos:** Se concederá según el caso de conformidad a lo establecido en el PUGS.
- d) **Para otros fines:** Se concederá según requerimiento del peticionario.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación de la licencia urbanística en la que se harán constar: Clave Catastral, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso (CUS) y ocupación del suelo (COS), alturas máximas y mínimas permitidas, obras de infraestructuras; y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente.

Art. 413.- Vigencia

Este documento tendrá una vigencia de un año calendario a partir de la fecha de su expedición, el mismo será tramitado en quince días laborables.

Art. 414.- Formación de expediente

De todos los trámites realizados para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos y actividad a realizar, para futuras verificaciones.

SECCIÓN 6 : DE LA APROBACIÓN DE PLANOS PARA EDIFICACIONES

Art. 415.- Requerimientos

Toda persona natural o jurídica que dentro del territorio cantonal deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc. deberá realizar este trámite acompañado de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de aprobación de planos, en la cual se detallará el número de cédula del propietario, ubicación del bien inmueble, clave catastral e información de contacto del proyectista (nombre, teléfonos y correo electrónico);
- b) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- c) Copia de la cédula de ciudadanía del proyectista;
- d) Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en este reglamento y además que consideren las normas que establece el PUGS;
- e) Planos que cumplan con las regulaciones exigidas;
- f) Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dwg y pdf;
- g) En caso de requerirse estudios complementarios el departamento correspondiente, emitirá el oficio de requerimiento posterior ha visto Bueno;
- h) En caso de ampliaciones y remodelaciones, adjuntar los planos arquitectónicos aprobados de la construcción existente.

La aprobación del plano o proyecto no autoriza el inicio de la construcción, es responsabilidad del propietario solicitar adicionalmente el permiso de construcción de acuerdo al proyecto aprobado.

Art. 416.- Presentación de los planos

Los planos deberán sujetarse a las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Santa Rosa, así como a las normas determinadas en este reglamento.

Además de las normas de edificación se considerarán los siguientes datos para la presentación de planos:

- a) **Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos**, se utilizarán la lámina A1 en formato INEN
- b) **Cajetín:** Todo cajetín contendrá los siguientes datos
 - Tipo de intervención a realizad: nueva edificación, ampliación, remodelación, subdivisión, etc.
 - Nombre completo del propietario, número de cédula de identidad
 - Contenido de la lámina
 - Nombre del proyectista (con el número de registro municipal y número de registro del Senescyt).
- c) Firmas auténticas del proyectista y propietario
- d) Número de lámina
- e) Escalas
- f) Espacio para sellos municipales (12cmx12cm mínimo)
- g) Deberá estar ubicado en la parte derecha de la lámina

Art. 417.- Contenidos de planos

Para la presentación de planos para su aprobación y registro todo proyecto de edificación deberá contener lo que a continuación se especifica:

- b) Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, con escala gráfica (incluir parroquia, sector y/o urbanización).
- c) Fotografía del predio actualizada, tomada desde la calle principal y ubicando la demarcación del predio.
- d) El de áreas, deberá incluir el área total del terreno, el área de cada planta a edificarse y la sumatoria de las mismas.
 En el caso de ampliaciones, remodelaciones o estados actuales de la edificación, estos se deberán incluir en el cuadro de áreas.
 Se deberá indicar el área de aporte vial en el caso de regularización de vías, áreas de márgenes de protección de ríos y quebradas.
- e) Especificaciones técnicas, el cuadro incluirá los materiales que se van a utilizar en las edificaciones, de acuerdo a los planos y detalles constructivos.
- f) Emplazamiento, en donde conste:
 - Planimetría del predio georreferenciado.
 - El proyecto en la escala máxima de 1:200
 - Indicar ancho de aceras y el eje vial acotados
 - Retiros debidamente señalados y acotados
 - Se deberá representar los accesos peatonales y vehiculares
 - En el caso de existir afectaciones viales se representarán con un Hatch sobre el área afectada.

Las dimensiones del predio deberán ser semejantes a las establecidas en las escrituras del predio; en caso de no coincidir se requerirá una aclaratoria de linderos.

- g) Cimentación
- Deberá señalar los ejes, plintos, cadenas y cimientos debidamente acotados.
 - Se deberá colocar detalles estructurales del plinto o zapata, cadena y cimientos con medidas acordes al proyecto.
- h) Plantas arquitectónicas (escala 1:50 o 1:75), en donde se señalará la estructura de la edificación, el mobiliario fijo, nombre o nomenclatura en cada ambiente, niveles en cada planta y debidamente acotado (cotas: entre ejes, totales, de columnas, vanos y llenos, y cotas internas de cada ambiente).
- i) Elevaciones, se deberá incluir la elevación frontal, superior o laterales (siempre y cuando la edificación no esté adosada), además se señalan los niveles de entre piso y altura.
- j) Dos cortes o secciones, longitudinal y transversal, uno de ellos deberá pasar por la escalera principal; contendrán nombre en cada ambiente y los niveles (el nivel \pm 0.00 es considerado el nivel de acera).
- k) Detalles constructivos, los estructurales como zapatas, plintos, columnas, losas, etc.; detalle de cerramiento.
- l) Instalaciones eléctricas y sanitarias.
- m) Indicaciones generales:
- Todos los gráficos que serán colocados en los planos deberán ser en la misma escala 1:50. Si el proyecto es de gran magnitud, será posible el uso de escalas menores como son 1:75 / 1:100.
 - Cada dibujo tendrá la nomenclatura correspondiente.
 - Todas las láminas que se presenten tendrán el cajetín y numeración y deberán estar firmadas por el propietario y arquitecto.
 - Los archivos que se entregarán en forma digital serán en formato dwg y pdf.
 - En emplazamiento ubicar el norte, el biodigestor, medidas de acuerdo a escrituras y retiros de acuerdo a la licencia urbanística.
 - En emplazamiento, regular el camino, incluir área de aporte vial, colocar el eje de vía, vereda y acotar debidamente, de acuerdo a licencia urbanística.
 - El emplazamiento debe ser georreferenciado, con coordenadas, con curvas de Nivel y linderos de acuerdo a escrituras.
 - En plantas, la sección mínima en columnas de hormigón armado debe ser de 0.25 X 0.25 metros.

Art. 418.- Estudios Complementarios

En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones de los Estándares Urbanísticos.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas y/o hasta un máximo de doscientos metros de construcción, el estudio estructural quedará a criterio del propietario; mientras que para edificaciones que sobrepasen los 200 m² de construcción será de carácter obligatorio.

En este caso de futuras ampliaciones verticales, se deberá presentar la evaluación estructural y su respectiva memoria de cálculo que garantice la seguridad de la construcción.

Se requerirá de estudios complementarios de las edificaciones que superen los 400 m² de construcción y/o más de dos viviendas, que lo exija los Estándares Urbanísticos, los mismos que deberán ser aprobados por las empresas que brinden estos servicios.

Para las edificaciones ubicadas dentro de los polígonos de riesgo definidos en el PUGS, se requerirá el estudio de suelos.

En el caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por un técnico de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 419.- Verificación

La Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en este reglamento, de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de plano, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

Art. 420.- Devolución de trámite

En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de este reglamento y en los aspectos normativos del PUGS, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo correspondiente para su rectificación o complementación.

Art. 421.- Modificación de planos aprobados

Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

En caso de obras menores que no excedan de hasta el 5% del área aprobada deberán ser comunicadas a la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 422.- Plazo de Aprobación

La Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de quince días calendario, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente.

En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, y/ Propiedades Horizontales se hará uso de un plazo máximo de treinta días, estas últimas deberán ser remitidas a la Junta de Desarrollo Urbano para su aprobación, previo la emisión del Permiso de construcción.

El plazo de vigencia será de dos años calendario a partir de la fecha de su expedición.

Art. 423.- Revalidación de planos

En el caso de no iniciar los trabajos dentro del tiempo previsto en el artículo anterior caducará la aprobación y deberá solicitar la revalidación correspondiente, previa el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en especie valorada municipal
- b) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- c) Planos aprobados con sellos municipales;
- d) Permiso de construcción original;
- e) Fotografías del estado actual del predio;

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente.

SECCIÓN 7 : DE LOS PERMISOS

Art. 424.- Permiso

Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

La emisión del permiso es el único que habilita para iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados.

Art. 425.- Clases de permisos

Para toda habilitación del suelo se deberá emitir el permiso, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo correspondiente de esta sección. Los tipos de permisos establecidos son:

- a) Para edificación nueva;
- b) Actualización de permisos;
- c) Remodelación o aumento de edificación;
- d) Obras de reparaciones o mantenimiento;
- e) Cerramiento de solares;
- f) Demoliciones;
- g) De subdivisión.

El municipio podrá oponerse a la entrega de permisos de construcción para cualquier tipo de edificación, cuando estime que los mismos pueden detener u obstaculizar el proceso urbanístico o el mejoramiento del ornato de la ciudad o del cantón.

Art. 426.- Permiso para edificación nueva

Como construcción nueva se entiende aquella edificación que se inicia desde los cimientos.

El trámite para nueva edificación deberá presentarse en una carpeta de cartón y ser entregados en la secretaria de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM de Santa Rosa, contendrán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida Al jefe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial con información precisa del inmueble y motivo de la solicitud;
- b) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes.

- c) Mínimo 3 juegos de planos impresos (arquitectónicos y de estudios complementarios), en formato INEN, de acuerdo a cada proyecto a presentar (deben ser legibles y respetar las normas de edificación establecidas en este reglamento y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo).
- d) Adquisición de especies municipales para permiso de construcción y trabajos varios.
- e) Formulario del INEC llenado por el interesado
- f) Autorización o visto bueno del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santa Rosa en cuanto a prevención y seguridad contra incendios para el caso de que las edificaciones mayores de (4) plantas altas o más, bodega, fábricas, gasolineras, lugares de concentración de público u otros edificios especiales (Art. 53 de la Ley de Prevención Contra Incendios);

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa establecida en la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos en el Municipio del cantón Santa Rosa.

El permiso de construcción será otorgado dentro de setenta y dos horas laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación y tendrá una vigencia de dos años calendario a partir de la fecha de su expedición.

Una vez cumplidos los requisitos, se obtendrá el Permiso de Construcción y el responsable técnico de la obra está obligado a pedir al Departamento de Planeamiento Urbano la definición de la línea de fábrica. Los trabajos se deberán iniciar máximo dentro de los veinte y cuatro meses subsiguientes a la fecha de obtención de este permiso.

Toda persona natural o jurídica que dentro del centro de las áreas urbanas establecidas desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar, restaurar o demoler una existente, deberá, de forma obligatoria, colocar pasos alternos si la ejecución de la obra implica obstaculizar la libre movilidad peatonal.

Art. 427.- Actualización de permiso

Si transcurridos los doce meses desde la obtención del Permiso de construcción no se hubieren iniciado o culminado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la actualización del mismo, incluyendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida al jefe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial con información precisa del inmueble y motivo de la solicitud;
- b) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- c) Planos aprobados vigentes con sellos municipales;
- d) Permiso de construcción original;
- e) Adquisición de especies municipales para permiso de construcción y trabajos varios;
- f) Formulario del INEC llenado por el interesado.

En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la obra sean terminadas dentro del plazo propuesto, que no excederá los tres años.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa establecida en la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos en el Municipio del cantón Santa Rosa. Este documento tendrá una vigencia de dos años calendario a partir de la fecha de su expedición.

Art. 428.- Permiso para remodelación

Se considera remodelación cuando se realizan cambios de ubicación de elementos como: mamposterías, instalaciones, estructuras, etc. de la construcción existente. Para este trámite se adjuntarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado, dirigido al jefe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial con información precisa del inmueble y motivo de la solicitud;
- b) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- c) Planos originales vigentes con sellos municipales;
- d) Permiso de construcción original de la construcción;
- e) Mínimo 3 juegos de planos impresos, en formatos INEN, de acuerdo al proyecto a presentar, los cuales deben ser legible en donde se pueda identificar el lugar en donde se realiza la remodelación;
- f) Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dwg y pdf;
- g) Adquisición de especies municipales para permiso de construcción y trabajos varios.

Los literales e, f y g se pedirán de acuerdo a la complejidad de la remodelación.

Antes de iniciar la construcción, el responsable técnico de la obra está obligado a pedir del Departamento de Planeamiento Urbano la definición de la línea de fabrica, si fuera necesario.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa establecida en la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos en el Municipio del cantón Santa Rosa. Este documento tendrá una vigencia de dos años calendario a partir de la fecha de su expedición. El plazo de entrega para este permiso será de cinco días laborables.

Art. 429.- Permiso para aumento de edificación

Como aumento de construcción se entenderá a todo incremento realizado sobre el área original de la construcción existente. Los requisitos para otorgar permiso para aumento de construcción que deberá presentar el solicitante son los siguientes:

- h) Solicitud en papel valorado, dirigido al jefe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial con información precisa del inmueble y motivo de la solicitud;
- i) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- j) Planos originales vigentes con sellos municipales;
- k) Permiso de construcción original de la construcción;
- l) Mínimo 3 juegos de planos impresos, en formatos INEN, de acuerdo al proyecto a presentar, los cuales deben ser legible en donde se pueda identificar el lugar en donde se realiza la remodelación;
- m) Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dwg y pdf;

- n) Adquisición de especies municipales para permiso de construcción y trabajos varios.
- o) Autorización o visto bueno del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Santa Rosa en cuanto a prevención y seguridad contra incendios para el caso de que las edificaciones mayores de (4) plantas altas o más, bodega, fábricas, gasolineras, lugares de concentración de público u otros edificios especiales
- p) Cuando se requiere permiso para aumentar uno o más niveles sobre la edificación existente, el solicitante deberá presentar un certificado firmado por un profesional (arquitecto o ingeniero), en la cual explique técnicamente mediante una memoria de cálculo estructural, de que la estructura de dicha edificación está diseñada para soportar uno o más niveles, dependiendo de lo solicitado como aumento para construcción;

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa establecida en la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos en el Municipio del cantón Santa Rosa. Este documento tendrá una vigencia de dos años calendario a partir de la fecha de su expedición. El plazo de entrega para este permiso será de cinco días laborables.

Antes de iniciar la construcción, el responsable técnico de la obra está obligado a pedir del Departamento de Planeamiento Urbano la definición de la línea de fabrica, si fuera necesario

Art. 430.- Permiso para obras de reparaciones o mantenimiento

Se podrá autorizar la construcción de obras tales como: reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación. Como reparación de construcción se entenderá como una sustitución de un elemento defectuoso o deteriorado de una construcción por otro similar en buen estado; sustitución que no podrá superar el veinte por ciento (20%), del total de la obra; para lo cual se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado, dirigido al jefe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial con información precisa del inmueble y motivo de la solicitud;
- b) Copia de cédula y del certificado de votación a color de los solicitantes;
- c) Copia de la escritura del inmueble;
- d) Certificado simple del inmueble;
- e) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- f) Planos originales vigentes con sellos municipales;
- g) Permiso de construcción original de la construcción;
- h) Certificado de no adeudar al Municipio;
- i) Certificado de no adeudar a EMAPASR-EP;
- j) Certificado de no adeudar a Bomberos (Santa Rosa);
- k) Adquisición de especies municipales para permiso de construcción y trabajos varios;

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa establecida en la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos en el Municipio del cantón Santa Rosa. Este documento tendrá una vigencia de seis meses calendario a partir de la fecha de su expedición. El plazo de entrega para este permiso será de ocho días laborables.

Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable, previo a la ejecución de las obras, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Art. 431.- Permiso para cerramiento de solares

Para realizar actividades de levantamientos de paredes con estructura en el perímetro del solar se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado, dirigido al jefe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial con información precisa del inmueble y motivo de la solicitud;
- b) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- c) Levantamiento planimétrico (+ 2 copias) legible y con coordenadas georreferenciadas UTM y que contenga los siguientes detalles: firma de responsabilidad técnica, datos en donde se pueda verificar los detalles de acuerdo a la escritura con información de campo, codificación catastral de acuerdo a escritura con codificación actualizada, implantación general donde se visualice el terreno respecto a la manzana, y algún otro detalle de acuerdo a la complejidad de la solicitud.
- d) Croquis de cerramiento
- e) Adquisición de especies municipales para permiso de construcción y trabajos varios;

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente. El plazo de entrega para este permiso será de ocho días laborables. Este documento tendrá una vigencia de seis meses calendario a partir de la fecha de su expedición.

Art. 432.- Permiso de demolición

Como demolición de construcción se entenderá a la acción de derribar o demoler una construcción.

Para el caso de las edificaciones que requieran ser demolidas, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida al señor alcalde, con información precisa tomada desde la escritura y motivo de la demolición;
- b) Copia de cédula y del certificado de votación a color de los solicitantes;
- c) Copia de la escritura del inmueble a demolerse;
- d) Certificado simple del inmueble a demolerse;
- e) Certificado municipal de Uso de suelo, Riesgos y Patrimonio Cultural;
- f) Declaración juramentada (si el caso lo amerita);

Todos estos requisitos deberán incluirse en una carpeta de cartón y deberán ingresar a Secretaría General (previo a su ingreso deberá tener la revisión del técnico municipal)

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente de acuerdo al área a ocuparse de la vía pública por efecto de la demolición, el mismo que se regirá de acuerdo a la Ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos en el Municipio del cantón Santa Rosa. El plazo de entrega para este permiso será de ocho

días laborables. Este documento tendrá una vigencia establecida de acuerdo a la inspección realizada y que luego podrá ser renovado para continuar con dicha demolición, la misma estará sujeta a inspecciones temporales.

Art. 433.- Obras que no requieren permiso de construcción

No se requerirá permiso de construcción para efectuar las siguientes obras:

- a) Pintura y revestimientos interiores y exteriores;
- b) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales;
- c) Construcciones provisionales de obra menor (tabiquerías, aluminio y vidrio, pegado de cerámica en pisos y paredes) para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondiente;
- d) Reparación de aceras y/o portales, los mismo que deberán de contar con la autorización del Departamento de Planeamiento Urbano, y no se deberá de sobrepasar por ningún concepto el nivel de la acera o portal con referencia del bordillo o calzada.

SECCIÓN 8 : DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 434.- Aprobación de proyecto de Propiedad Horizontal

Se deberá presentar a la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial para la aprobación del proyecto de propiedad horizontal los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al director del UPyOT firmada por el o los propietarios, y con información precisa del inmueble y motivación de la solicitud;
- b) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- c) Copia de cédula del proyectista;
- d) Planos de declaratoria de propiedad horizontal, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderación; y que contendrá los siguientes detalles:
 - Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal y alícuotas;
 - Ubicación y linderos del inmueble;
 - Ubicación y número que corresponda a cada propiedad;
 - Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detallados;
- i) Archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dwg y pdf;
- e) Fotografías del estado actual y su entorno;
- f) Certificados de factibilidad de servicios de infraestructura otorgados por la CNEL EP, EMAPASR-EP,
- g) Certificado de seguridad, otorgado por el Cuerpo de Bomberos;
- h) Reglamento de copropiedad, cuadro de áreas y alícuotas;
- i) Copia de planos aprobados en tamaño A3 y con sellos municipales;
- j) Copia del permiso de construcción, según sea el caso.

Art. 435.- Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, la Unidad de Planificación y ordenamiento territorial emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:

- a) Planos de levantamiento de la construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto habilitado;
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil habilitado.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en este documento.

Art. 436.- Resultado del trámite

La Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico por escrito sobre la petición de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal, en el término máximo de quince días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

- a) Si la petición de declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento jurídico para que elabore la resolución administrativa de aprobación del proyecto o edificación, previo el análisis legal de la documentación respectiva y se expedirá la autorización en el término máximo de diez días laborables.
Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente
- b) Si la petición de la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe negativo, se indicará las razones de esta negativa, así como las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Art. 437.- Planos Protocolizados

Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos y alcótuas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales. Tales planos, deberán protocolizarse en la notaría del Cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral.

Art. 438.- Permiso de construcción de una Propiedad Horizontal

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que las edificaciones con unidades vivienda u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Art. 439.- Traspaso de dominio de un bien bajo el régimen de Propiedad Horizontal

Las edificaciones cuyo proyecto haya sido aprobado podrán enajenar las propiedades individualizadas cuando éstas tengan un avance de construcción del 50 % y previo informe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, y de la Unidad de Geomática Avalúos y Catastros.

SECCIÓN 9 : DE LAS SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Art. 440.- Facultad de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial

La Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico y legal, emitirá los informes para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual los interesados deberán presentar la siguiente documentación:

Art. 441.- Contenidos mínimos de los planos para subdivisiones y fraccionamientos

- a) Levantamiento planimétrico y topográfico del terreno georreferenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos, es decir coordenadas UTM; realizado por un profesional debidamente registrado en la municipalidad, en formato INEN A3, A2, A1 de acuerdo al área del predio
- b) Planos de fraccionamiento (sobre el levantamiento planimétrico y topográfico) conteniendo:
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificaciones de los colindantes;
 - División en lotes producto del diseño urbanístico;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir; áreas: útil, de afectación, de protección, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección, área de parcelas o lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies);
 - Cajetín, que contendrá: clave catastral, ubicación a escala (calles, entre otros), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y de él o los propietarios y/o de los representantes legales.
 - Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos, entre otros;
- c) Cuando el predio límite con quebrada o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición superior de la quebrada proporcionada por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- d) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- e) Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional.
- f) Cronograma valorado de obras de infraestructura en el caso que se proyecten calles o pasajes. En subdivisiones en áreas urbanizables en las que no exista posibilidad inmediata de servicios básicos de infraestructura, se exigirá la construcción de pozos sépticos, bordillos, veredas. En subdivisiones en áreas no urbanizables se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías o pasajes proyectados para la apertura y afirmado correspondiente. En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, y se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados.

Art. 442.- Requisitos para fraccionamientos

Para la aprobación de los planos de fraccionamiento de 2 a 10 lotes se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida al señor alcalde (compra de especie V:3) con información precisa tomada desde la escritura, para que resuelva con resolución administrativa;
- b) Certificado del Registrador de la Propiedad, del predio a divide de estar libre de desgravámenes;
- c) Copia de cédula y del certificado de votación a colores de el o los solicitantes;
- d) Copia de cédula del proyectista;
- e) Certificado municipal de Uso de suelo (pago por servicios administrativos (V:1) y compra de especie (V:3));
- f) Certificado municipal de Riesgos (pago por servicios administrativos (V:1) y compra de especie (V:3));
- g) Certificado municipal de Patrimonio Cultural (pago por servicios administrativos (V:1) y compra de especie (V:3));
- h) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- i) Levantamiento topográfico georreferenciado;
- j) Planos de subdivisión con la firma del propietario y proyectista con el número de registro municipal y número de registro del Senescyt;
- k) Archivo Digital del levantamiento topográfico y plano de subdivisión en formato dwg y pdf;
- l) En caso de predios rurales adjuntar:
 - Certificado del Ministerio del Ambiente de que no son áreas o bosques protegidos;
 - Certificado del Ministerio de Agricultura en la que indique si son áreas exclusivamente agrícolas o no.

Art. 443.- Trámite de la solicitud

La Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de veinte días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

El informe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial se remitirá a la Comisión de Planificación del Concejo, para su análisis respectivo, dicha Comisión remitirá la resolución de aprobación o no al Concejo en Pleno para su tratamiento en última instancia.

La Resolución de Aprobación del Concejo se protocolizará en la Notaría.

Art. 444.- Aprobación Definitiva

Para la aprobación definitiva del proyecto de subdivisión y lotización, el interesado presentará la solicitud dirigida al director de Planificación acompañada de los siguientes documentos:

- a) Planos del proyecto arquitectónico debidamente autorizados;
- b) Memorias técnicas de diseño vial y diseño de la capa de rodadura, agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario.
- c) De ser necesarios los diseños estructurales, eléctrico, telefónico y sus alternativas; de impacto ambiental, debidamente aprobados por los respectivos departamentos
- d) Área verde y comunal, entregada e inscrita en el registro de la propiedad.

Con la aprobación definitiva, se podrá obtener el permiso de construcción previo a la cancelación del valor establecido en la ordenanza correspondiente al cobro de tasas por servicios técnicos administrativos.

Con el permiso de construcción, se informará por parte de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial a la Dirección de Obras Públicas Municipales y EMPASR-EP para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de acuerdo a los planos presentados.

Art. 445.- Permiso para fraccionamientos

Para la concesión del Permiso, el promotor del proyecto deberá presentar en la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial con los datos generales del Proyecto y copia del Proyecto de fraccionamiento aprobado;
- b) Certificado de no adeudar a la municipalidad, Bomberos y EMAPASR-EP tanto del solicitante cuanto de su cónyuge.
- c) Certificación emitida por la Dirección de Obras Públicas de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.
- d) Certificación emitida por el Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.
- e) Certificación otorgada por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de pavimento y de construcción, de ser el caso, de las obras especiales previstas en el Art. 20 de este reglamento; y,
- f) Memoria de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización aprobado por la Unidad de Gestión Ambiental de la Municipalidad, que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor en relación a:
 - Transporte y disposición final de escombros de la construcción.
 - Transporte de materiales de construcción.
 - Interrupciones temporales de tráfico vehicular.
 - Espacios de circulación peatonal emergentes.
 - Seguridad de trabajadores de la construcción.
 - Suspensión temporal de servicios.
 - Precauciones con respecto a edificaciones, redes e instalaciones adyacentes al sitio motivo de intervención.
 - La construcción de obras especiales señaladas en el Art. 20 del presente reglamento; y,
 - Otros, que en cada caso juzgue pertinente la Unidad de Gestión Ambiental.
- g) Formulario para permiso de construcción, con la firma del profesional constructor;
- h) Copia a color de la cedula y certificado de votación de el o los propietarios y del profesional a cargo;
- i) Cronograma valorado de ejecución de obras;
- j) Presupuesto referencial de la obra.

Art. 446.- Control programado de obras

Para el control de la construcción de obras básicas en los fraccionamientos, las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas según

corresponda, realizarán inspecciones en el proceso constructivo de habilitación del suelo de las obras a ejecutarse, tales como:

- a) Cabidas y linderos;
- b) Replanteo de vías, incluye la nivelación de calzada
- c) Construcción de las redes de infraestructura básica;
- d) Amojonamiento de los lotes;
- e) Verificación de las redes de infraestructura; y,
- f) Verificación de áreas verdes y equipamiento comunal.

Art. 447.- Recepción de Las Obras de Fraccionamiento

En los proyectos de fraccionamiento o subdivisión, que requieran la ejecución de obras (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red eléctrica), el promotor estará obligado a ejecutar por su cuenta y a su costo, todas las obras de infraestructura correspondientes a la vía o vías propuestas, así como de ser el caso, las obras especiales señaladas en el art. 20 del presente reglamento.

Una vez construidas las obras, los promotores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción

El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince días a partir de la entrega de la emisión de actas de los departamentos correspondientes.

En caso de incumplimiento se aplicará lo determinado en el artículo de las disposiciones generales del presente reglamento.

La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Jefe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b) Actas de Entrega de Recepción de las obras de agua potable, alcantarillado fluvial y sanitario, otorgado por la institución respectiva.
- c) Actas de recepción de CNEL-EP
- d) Acta de recepción de CNT y/o Sistemas Alternativos de comunicaciones.
- e) Acta de recepción provisional de la Dirección de Obras públicas municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Recibida la documentación se solicitará, los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega de las obras de urbanización, autorizando la suscripción de escrituras individuales y se otorgará la Licencia urbanística y permisos de construcción.

SECCIÓN 10 : DE LAS URBANIZACIONES

Art. 448.- Requisitos

Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en Archivo Central en papel valorado acompañada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, en papel valorado, solicitando la revisión y aprobación del proyecto de urbanización;

- b) Licencia urbanística con sus documentos habilitantes y vigentes;
- c) Copia a color de la cédula y certificado de votación del proyectista;
- d) Levantamiento topográfico del inmueble;
- e) Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo y proyecto vertical de vías, firmados por el propietario y el profesional responsable, entregados en digital y georreferenciados;
- f) Memorias técnicas del proyecto, incluyendo el plan de etapas;
- g) Planos de áreas verdes, comunales y municipales, debidamente diseñadas con el equipamiento, de acuerdo al Reglamento Local de Construcciones y Ornato;
- h) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, conferido por la empresa municipal;
- i) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica;
- j) Certificado preliminar ambiental otorgado por la autoridad competente con los documentos de respaldo;
- k) Informe de factibilidad geológica, geotécnica, y de riesgos, avalados por la autoridad competente.
- l) El proyectista y/o propietario serán los responsables de los diversos estudios presentados al Municipio y las consecuencias que éstos deriven.

Art. 449.- Revisión e informe

La documentación referida en el artículo que antecede, será remitida a la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, para la revisión e informe que contendrá los aspectos técnicos favorables que cumple el proyecto. De emitirse un informe no favorable se devolverá la documentación al proyectista con las observaciones correspondientes.

El informe emitido, será revisado por la Junta, que de cumplir con los aspectos legales y técnicos pondrán en conocimiento de la de la Comisión Pertinente que designe el Consejo Cantonal, de conformidad con la legislación vigente, para que se pronuncie e informe al Cabildo sobre su pertinencia, quienes aprobarán o negarán dicho proyecto de urbanización.

La revisión de la documentación y los informes que trata el presente artículo, deberán presentarse en orden cronológico de llegada sin alteración de ningún tipo, excepto si la causa fuere plenamente imputable al peticionario, debidamente justificada, so pena de sanción administrativa a los servidores públicos de conformidad con las leyes correspondientes.

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la Empresa Eléctrica.

La Empresa de Agua Potable y Alcantarillado emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de ocho días contados a partir de la fecha de recepción del trámite.

Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto

Art. 450.- Aprobación definitiva

Para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico, el interesado presentará la solicitud dirigida al Jefe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial en Archivo Central acompañada de los siguientes documentos:

- a) Planos del proyecto arquitectónico debidamente autorizados;
- b) Memoria técnica del proyecto arquitectónico;
- c) Planos de proyectos y memorias técnicas de diseño vial y diseño de la capa de rodadura, agua potable, alcantarillado pluvial, eléctrico, telefónico, alcantarillado sanitario. De ser necesarios los diseños estructurales, eléctrico, telefónico y sus alternativas; de impacto ambiental otorgada por la autoridad competente con los documentos de respaldo.

Aprobado el trámite, se cancelará el valor establecido en la ordenanza correspondiente al cobro de tasas por servicios técnicos administrativos. Con la aprobación definitiva de la urbanización, se podrá obtener el permiso de construcción previa a la cancelación de la tasa correspondiente.

El Municipio podrá oponerse a la aprobación del proyecto de urbanización, cuando estime que la misma puede detener u obstaculizar el proceso urbanístico o el desmejoramiento del ornato de ciudad o del cantón

Art. 451.- Permiso de Construcción para Urbanizaciones

El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida al Director de planificación;
- b) Copia del Proyecto de Urbanización aprobado;
- c) Copia de la carta de pago del Impuesto predial del año en curso;
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- e) Copia a color de la cédula de ciudadanía del Propietario y el Director de la Obra;
- f) Formulario para permiso de construcción;
- g) Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado;
- h) Plan de Etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo;
- i) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 20% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario;
- j) Pago de permiso de urbanización de acuerdo a la ordenanza de tasas y cobros vigentes.
- k) Informe favorable del Concejo Cantonal para extender el permiso de Urbanización.

Recibida la documentación se informará a la Dirección de Obras Públicas Municipales y Empresa de agua potable y alcantarillado para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorados de acuerdo a los planos de etapas presentados.

La Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el título de crédito para el pago de la tasa respectiva de acuerdo al plan de etapas presentado, por concepto de

permiso de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de ocho días.

Art. 452.- Obligaciones de los propietarios o promotores de una urbanización

Los propietarios, para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido de hormigón; pavimento flexible con carpeta asfáltica, según diseño; y, de adoquín de piedra o de hormigón, y para la estructura de pavimentos se utilizará la subclase clase 1 ó 2 según las especificaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales.
- b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- d) Alcantarillado pluvial y sanitario. La EMAPASR-EP coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador.
- e) Aceras y bordillos;
- f) Electrificación;
- g) Agua potable. La EMAPASR-EP coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.
- h) Áreas verdes y espacios comunales destinados a parques infantiles, canchas deportivas, baterías sanitarias, etc. debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados;
- i) Instalación Telefónica y/o sistema de comunicación alternativos.
- j) Se proveerá de un área destinada a la colocación de contenedores de desechos orgánicos e inorgánicos, dichos contenedores cumplirán las exigencias que la municipalidad disponga para tal requerimiento.
- k) Todas las redes de infraestructura, por las que atravesarán las diversas líneas de conducción de energía eléctrica, telefonía, tv cable, fibra óptica, internet, gas, y otros; deberán ser subterráneas dentro de los límites urbanos del cantón.

Efectuada la apertura de las calles, se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajos.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías.

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

Se concederá autorización para la venta de lotes de las Urbanizaciones que hayan sido recibidas por la Municipalidad mediante Acta de Entrega Recepción Provisional.

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de Agua Potable y Alcantarillado.

Art. 453.- Recepción provisional de obras de urbanización

La recepción provisional de las obras de urbanización se solicitará y substanciará en la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación.
- b) Actas de entrega de recepción provisional de las obras de agua potable, alcantarillado fluvial y sanitario, otorgado por la EMAPASR-EP.
- c) Actas de recepción provisional de CNEL.
- d) Acta de recepción provisional de la CNT y/o Sistemas Alternativos de Comunicaciones.
- e) Acta de recepción provisional de Obras Públicas Municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Recibida la documentación se solicitará a la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Con el acta de recepción provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará la Licencia urbanística y permisos de construcción.

Art. 454.- Planos modificatorios de urbanización

Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar nuevamente el trámite para aprobación de urbanización.

SECCIÓN 11 : DE LOS BIENES PATRIMONIALES

Con la finalidad de promover la conservación y protección de los bienes patrimoniales se tomará en consideración los siguientes criterios.

Art. 455.- Intervención en cubiertas

La inversión de la intervención puede ser asumida por el propietario en un 50% y el Municipio de Santa Rosa absorbe el otro 50%, siempre que el presupuesto no supere los US \$30.000,00. Si este es mayor, el Municipio invierte US \$15.000,00 y el propietario cancela la diferencia a través del pago del impuesto predial, en un plazo de hasta 10 años sin intereses.

Art. 456.- Reparación de fachadas

El Municipio ayudará con el 50% de la inversión ejecutada y el propietario cancelará la diferencia a través del pago del impuesto predial, en un plazo de hasta 10 años sin intereses.

Art. 457.- Mantenimiento menor

En los inmuebles destinados a vivienda se pueden reparar elementos arquitectónicos representativos, tales como escaleras, pisos de piedra en patios interiores, fachadas internas, galerías, pintura mural, latones en cielo rasos, etc.

El Municipio ayudará con una inversión de hasta US \$10.000,00 por predio, que se deberá cancelar en su totalidad a través del pago del impuesto predial, en un plazo de hasta 10 años sin intereses.

Art. 458.- Estímulos tributarios

Además de los beneficios citados anteriormente, existen estímulos tributarios a los que el propietario puede acogerse; estos son:

- Exoneración del impuesto de alcabalas a la transferencia de dominio;
- La exoneración de hasta un 100% de costos de trámites municipales a los propietarios de bienes patrimoniales, tales como aprobación de planos y permisos de construcción.
- Rebajas del 50% en pagos del impuesto predial contribución especial de mejoras y patentes para edificaciones patrimoniales restauradas, rehabilitadas o que se encuentren en buen estado de conservación.
- Rebajas del 100% en patentes cuando la actividad realizada en un bien patrimonial es de tipo artístico, cultural, educativo, administración pública, comercio artesanal o turismo.
- Reconocimiento público al propietario y profesional que contribuyo a la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Los interesados deben presentar a la Unidad Técnica de Patrimonio Cultural la solicitud de interés, formulario y cumplir requisitos de cada programa.

Art. 459.- Requisitos para personas naturales

- a) Solicitud de interés - Formulario;
- b) Certificado de Gravámenes actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Rosa;
- c) Copia simple de escrituras y posesión efectiva, de ser el caso;
- d) Cuando un inmueble sea propiedad de varias personas, los propietarios deben nombrar un mandatario;
- e) Justificación de ingresos económicos mediante: rol de pagos de los últimos seis
- f) meses, certificados de aportes al IESS, o, declaración al SRI de los últimos seis meses a un año.
- g) Certificados de no adeudar al Municipio, Emapasr-ep y Bomberos
- h) Presentación de Planos Técnicos especializados del relevamiento de la Edificación Patrimonial con las áreas debidamente señaladas donde se va a intervenir.
- i) Presentación del presupuesto referencial por parte del propietario que será revisado por técnicos del GAD.
- j) Presentación de Recorrido Virtual del bien patrimonial a intervenir para su posterior difusión e incentivo para los demás propietarios de bienes patrimoniales
- k) Toda la documentación en carpeta manila.

Art. 460.- Requisitos para personas jurídicas

- a) Solicitud de interés firmada por el representante legal - Formulario;
- b) Copia simple de escritura;
- c) Nombramiento del representante legal debidamente registrado;
- d) Copia certificada del estatuto constitutivo de la persona jurídica y sus reformas, con las aprobaciones del Organismo pertinente;
- e) Copia certificada del acta de junta del máximo organismo de la persona jurídica, en la que se hubiera facultado al representante legal la aplicación al/os programa/s.
- f) Certificados de no adeudar al Municipio, Emapasr-ep y Bomberos.
- g) Presentación de Planos Técnicos especializados del relevamiento de la Edificación Patrimonial con las áreas debidamente señaladas donde se va a intervenir
- h) Presentación del presupuesto referencial por parte del propietario que será revisado por técnicos del GAD.
- i) Presentación de Recorrido Virtual del bien patrimonial a intervenir para su posterior difusión e incentivo para los demás propietarios de bienes patrimoniales
- j) Toda la documentación en carpeta manila.

Art. 461.- Requisitos especiales

Adjuntar a la solicitud de interés los siguientes documentos:

- Para las personas naturale:s
- a) En caso de que el propietario del inmueble no pueda comparecer de manera personal, quien lo represente deberá presentar un poder especial que le faculte acceder a los programas.

Art. 462.- Procedimientos, plazos y costos

Una vez ingresado el trámite en la ventanilla del GAD- Unidad Técnica de Patrimonio Cultural, se revisará el mismo en un plazo máximo de 15 días calendario, y se comunicará al propietario para su aceptación en 15 días posteriores. En caso de no asistencia del propietario se entenderá como renuncia a la participación en los programas solicitados.

Este trámite no tiene costo

SECCIÓN 12 : TRÁMITES VARIOS

En lo referente a otros trámites, se deberá adjuntar los siguientes documentos de acuerdo al requerimiento

Art. 463.- Certificado de Uso de Suelo, Riesgos y Patrimonio Cultural

- a) Petición del trámite que se vaya a realizar;
- b) Copia de escrituras del predio en consulta;
- c) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Copia a color de la cédula y certificado de votación vigente de el o los propietarios
- e) Certificado de no adeudar al Municipio;
- f) Certificado de no adeudar a EMAPASR-EP;
- g) Certificado de no adeudar a Bomberos (Santa Rosa);
- h) Certificado de Registro de la Propiedad o historia de dominio actualizada;
- i) Levantamiento planimétrico, firmado por el o los propietarios y el responsable técnico (deberá contener además el registro del Senescyt del responsable técnico);

- j) Copia a color de cédula y votación de la responsabilidad técnica;
- k) Pago por servicios administrativos;
- l) Entrega de documentos en sobre manila

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente. El plazo de entrega para este trámite será de cinco días laborables.

Art. 464.- Requisitos para trámite de unificación de predios

- a) Solicitud en papel valorado dirigida al señor alcalde con información precisa tomada desde la escritura, para que resuelva el Concejo Cantonal;
- b) Copia de escritura del bien a unificarse;
- c) Certificado municipal de Uso de Suelo, Riesgos y Patrimonio Cultural;
- d) Certificado simple del Registro de la propiedad actualizado de cada propiedad, de estar libre de desgravámenes;
- e) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- f) Certificado de no adeudar al Municipio;
- g) Certificado de no adeudar a EMAPASR-EP;
- h) Certificado de no adeudar a Bomberos (Santa Rosa);
- i) Copia de cédula y del certificado de votación a colores (de los solicitantes);
- j) Declaración juramentada (si el caso lo amerita);
- k) Informe de trabajadora social municipal (si el caso lo amerita)
- l) Levantamiento planimétrico con coordenadas georreferenciados UTM, con los siguientes detalles; legible, firma de responsabilidad técnica, detalles de acuerdo a escritura con información de campo, codificación catastral actualizada de acuerdo a escritura, implantación general donde se visualice el terreno respecto a la manzana, y algún otro detalle de acuerdo a la complejidad de la solicitud.
- m) Archivo Digital del levantamiento topográfico y plano de subdivisión en formato dwg y pdf;

Antes de ingresar el documento a secretaria general, debe de tener la revisión del departamento técnico y legal de los documentos, con sus respectivos vistos. Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente. El plazo de entrega para este permiso será de ocho días laborables.

Art. 465.- Requisitos para compra-venta de predios urbanos o rurales

- a) Solicitud dirigida al señor alcalde en papel valorado;
- b) Copia cédula y certificado de votación comprador, vendedor y cónyuges de ser el caso;
- c) Copia de escritura pública debidamente registrada en la Registraduría;
- d) Certificado linderado del registro de la propiedad actualizado;
- e) Certificado de la Unidad de Geomática Avalúos y catastros de titularidad del predio;
- f) Minuta (en donde se incluirá una cláusula con el siguiente texto: “Declaración Juramentada. - conocedor(es) de las penas del perjurio declaro (amos) bajo juramento que el PRECIO REAL por lo que se realiza esta compra venta es de (valor en dólares)”)
- g) Copia del pago del impuesto predial vigente;
- h) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio, datos del vendedor y comprador según tipo de transferencia a realizarse,

características del terreno (regular o irregular), realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3; A2; A1 de acuerdo al área del predio;

- i) CD que contenga el levantamiento planimétrico georreferenciado, con calles, accidentes;
- j) geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- k) Copia del RUC para transferencia de dominio de Cooperativas, Asociaciones o personas Jurídicas;

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de ocho días laborables.

Art. 466.- Requisitos para trámite de compra-venta de solares municipales

- l) Solicitud dirigida al señor alcalde en papel valorado (llenar hoja modelo);
- m) Certificado de Uso de Suelo, Riesgos y Patrimonio Cultural;
- n) Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad de no poseer bienes a su nombre y del cónyuge;
- o) Certificado de la Unidad de Geomática Avalúos y catastros de titularidad del predio a legalizar;
- p) Copia de pagos de impuestos prediales, si lo tuvieran;
- q) Copia de cédula y certificado de votación a colores del comprador y vendedor;
- r) Certificado de posesión otorgado por el Presidente del Comité Barrial o del Sector, con copias de cédulas;
- s) Foto del solar y casa si lo hubiera;
- t) Documento de pago por levantamiento planimétrico;
- u) Declaración juramentada (si fuera necesaria);
- v) Informe de trabajadora social municipal (si fuera necesario);
- w) En caso de venta de posesión (cesión de derechos posesorios notariado);
- x) Revisión y Visto Bueno de los documentos por parte del Procurador Síndico Municipal y técnico Municipal;
- y) Algún otro documento que amerite el caso, de acuerdo a petición del profesional que atienda el trámite.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de ocho días laborables.

Art. 467.- Requisitos para compra-venta de alícuotas

- a) Solicitud dirigida al señor alcalde en papel valorado (llenar hoja modelo);
- b) Planos aprobados por un profesional debidamente registrado en el municipio conteniendo cada componente de alícuota (Departamento, Área de servicio, Garaje, bodega y otros), cuadro de detalle de alícuotas y linderos con ubicación, niveles, porcentaje, clave catastral del predio, datos del vendedor y comprador, en tamaño INEN A4; A3; A2; A1 De acuerdo al área de la alícuota.
- c) Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
- d) Copia de la carta de pago predial del año en curso;
- e) Copia de la escritura debidamente registrada del vendedor;
- f) Copia a color de cédulas y papeletas de votación del comprador y vendedor actualizadas;
- g) Certificado de no adeudar al Municipio;

- h) Certificado de no adeudar a EMAPASR-EP;
- i) Certificado de no adeudar a Bomberos (Santa Rosa);
- j) En caso de que el predio sea parte de una Urbanización o fraccionamiento debe presentar una copia de la aprobación y Resolución Administrativa;
- k) Copia del RUC para transferencia de dominio de Cooperativas, Asociaciones o personas Jurídicas;

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de ocho días laborables.

Art. 468.- Procedimiento para aprobación de los trámites de transferencia de dominio

a) Área urbana:

Se inicia con la revisión de la documentación exigida en el Art. 342 y Art. 342.1, con lo cual el equipo de topografía puede ingresar al lote a verificar los puntos que debieron ser colocados por el profesional a cargo del trámite, y se procede a realizar el levantamiento de la ficha catastral y el registro fotográfico.

b) Área rural:

Se inicia con la revisión de la documentación exigida en el Art. 342 y Art. 342.1, con lo cual se verifica la ubicación mediante coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, posteriormente a ello el equipo de topografía puede ingresar al lote a verificar los puntos que debieron ser colocados por el profesional a cargo del trámite, y se procede a realizar el levantamiento de la ficha catastral y el registro fotográfico.

Art. 469.- Requisitos para partición extrajudicial

- a) Solicitud en papel para trámites administrativos dirigida al Sr. Alcalde, con información precisa tomada desde la escritura, para que el Concejo Cantonal autorice la partición extrajudicial;
- b) Papel valorado, uno por cada propiedad;
- c) Copia a color de cédula de identidad del solicitante y todos los herederos;
- d) Copia a color de cédula y certificado de votación del profesional a cargo;
- e) Copia de Escritura de posesión de efectiva del bien (en caso de herederos) en caso de requerirse;
- f) Planos de subdivisión debidamente aprobadas (en caso de requerir);
- g) Minuta en donde consten las hijuelas;
- h) Certificado Municipal de Uso de Suelo, Riesgos y Patrimonio Cultural;
- i) Certificado Historiado Linderado actualizado del registro de la propiedad de todos los bienes;
- j) Certificado del Registrador de la Propiedad, del predio de estar libre de desgravámenes;
- k) Copia del juicio de inventarios solemne máximo de 2 años de antigüedad;
- l) Copia de predios urbanos actualizados;
- m) Partida de Defunción
- n) Levantamiento planimétrico con coordenadas georreferenciados UTM, con los siguientes detalles; legible, firma de responsabilidad técnica, detalles de acuerdo a escritura con información de campo, codificación catastral actualizada de acuerdo

a escritura, implantación general donde se visualice el terreno respecto a la manzana, y algún otro detalle de acuerdo a la complejidad de la solicitud.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de ocho días laborables.

Art. 470.- 5.3.4.3 Requisitos para replanteos en el área urbana y rural

- a) Solicitud en papel para trámites administrativos, con información precisa tomada desde la escritura;
- b) Formulario para levantamiento planimétrico y/o replanteo;
- c) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio, características del terreno (regular o irregular), realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3; A2; A1 De acuerdo al área del predio.
- d) Copia del Certificado del registro de la propiedad actualizado;
- e) Carta de Pago de Impuesto predial Vigente;
- f) Copia de la escritura debidamente registrada del propietario y copia del planimétrico anterior;
- g) Terreno debidamente mojoneado que identifiquen la linderación del lote.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de cuatro días laborables.

Art. 471.- Requisitos para Afectación:

- a) Formulario de Afectación;
- b) Certificado de No adeudar al Municipio;
- c) Planimétrico anterior;
- d) Carpeta de color verde;

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de tres días laborables.

Art. 472.- Requisitos para instalación de medidores

- a) Solicitud dirigida a la EMAPASR-EP;
- b) Copia de cedula a color de el o los propietarios;
- c) Copia de la escritura debidamente registrada;
- d) Carta de Pago de Impuesto Predial Vigente;
- e) Certificado simple actualizado del Registro de la Propiedad;

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de tres días laborables.

Art. 473.- Requisitos para titularización de bienes inmuebles mostrencos

- a) Solicitud en papel para trámites administrativos dirigida al Sr. Alcalde, con información precisa tomada desde la escritura;
- b) Las personas naturales deberán adjuntar: copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del solicitante, y si es casado o mantiene unión de hecho,

- también las de su cónyuge o conviviente según el caso. Si el peticionario mantiene disolución de la sociedad conyugal agregará la partida de matrimonio con la respectiva inscripción de la disolución de la sociedad conyugal. Las personas jurídicas deberán adjuntar: copia del RUC, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
 - d) Certificado de no adeudar a EMAPASR-EP;
 - e) Certificado de no adeudar a Bomberos (Santa Rosa);
 - f) Certificado del impuesto predial actual, esto, en caso de estar catastrado el predio;
 - g) Certificado de bienes inmuebles del solicitante obtenido del Registro Municipal de la Propiedad del cantón;
 - h) Si el predio esta catastrado a nombre de una persona fallecida, el peticionario deberá presentar copia del acta de defunción y copia certificada del documento de posesión efectiva;
 - i) Levantamiento topográfico actualizado debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite en el formato y especificaciones técnicas establecidas en la presente ordenanza, mismo que será realizado por un profesional técnico, el cual se insertará en la declaración notarial;
 - j) Declaración juramentada ante notario, en la que conste:
 - Modo de adquisición del predio;
 - Tiempo de posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio que deberá ser como mínimo de cinco años,
 - k) Declaración expresa en la que se indique
 - Que no existe controversia en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asume la responsabilidad civil y penal por la información que se declare y que, en caso de adjudicarse el predio al solicitante, aquello no exime de todas las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal, por el acto de adjudicación.
 - Se insertará en la declaración, el levantamiento topográfico actualizado debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de ocho días laborables.

Art. 474.- Requisitos para regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada debido a errores de medición o cálculo:

- a) Solicitud en papel para trámites administrativos dirigida al Sr. Alcalde, con información precisa tomada desde la escritura;
- b) Certificado de no adeudar al Municipio;
- c) Certificado de no adeudar a EMAPASR-EP;
- d) Certificado de no adeudar a Bomberos (Santa Rosa);
- e) Certificado de pago del impuesto predial actual del lote.
- f) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio, características del terreno (regular o irregular), realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3; A2; A1 de acuerdo

al área del predio con; ubicación del predio con detalle de las características de construcciones en caso de existir colindantes, superficie del predio expresada en metros cuadrados con dos decimales, detalles geográficos, ancho de las vías colindantes, nombre completo y firma del poseionario del cuerpo de terreno y del profesional responsable del levantamiento.

- g) Copia de la escritura pública de propiedad debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad;
- h) Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro Municipal de la Propiedad del cantón;
- i) Declaración juramentada ante notario, en la que se indique:
 - Que al realizar el presente trámite no está afectando derechos a terceros, que los linderos del predio son consolidados y se los ha venido manteniendo desde la adquisición del predio.
 - Declaración expresa, que no existe controversia en cuanto a los linderos del predio, y que libran de cualquier responsabilidad administrativa, civil y penal al GAD Municipal, por la resolución administrativa que expida, basada en la información proporcionada por el peticionario.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente y el plazo de entrega para este trámite será de cinco días laborables.

TÍTULO V: DE LAS SANCIONES Y EL CONTROL

CAPÍTULO 1: POTESTAD SANCIONADORA

Art. 475.- Generalidades

En uso del Art. 395 del COOTAD, los funcionarios del GADM, encargados del juzgamiento de infracciones a la normativa expedida por cada nivel de gobierno, ejercerán la potestad sancionadora en materia administrativa, siempre en el ámbito de las competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

La potestad sancionatoria y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción.

En casos de infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediatez del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Para tal efecto, se considerarán infracciones objeto de las sanciones establecidas por el GADMP, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GADMP.

Art. 476.- Principio de proporcionalidad

En la normativa del régimen sancionador, así como en la imposición de sanciones se guardará la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar:

- a) La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;

- b) El grado de intencionalidad;
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
- d) La cuantía del eventual beneficio obtenido.

Art. 477.- Principio de tipicidad

Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley, siempre que la conducta tipificada y la sanción se ajusten a los principios de este documento, del COOTAD, y bajo los siguientes parámetros:

- a) Que la sanción sea proporcional al hecho que se acusa;
- b) Que la sanción consista en una o más de las siguientes medidas:
 - Sanciones pecuniarias de cuantía fija que oscilarán entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta cien salarios básicos unificados;
 - Sanciones pecuniarias de cuantía proporcional, fijadas en una proporción variable entre una a cinco veces el monto del criterio de referencia.
 - Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características;
 - Derrocamiento, desmontaje y, en general, el retiro, a costa del infractor, del objeto materia de la infracción administrativa;
 - Clausura temporal o definitiva del establecimiento;
 - Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas;
 - Decomiso de los bienes materia de la infracción administrativa;
 - Suspensión provisional o definitiva de la actividad económica o industrial materia de la infracción;
 - Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción;
 - Reparación del daño causado a costa del infractor; y,
 - Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

A cada infracción administrativa le corresponderá una sanción administrativa principal y de ser el caso, una sanción administrativa accesoria, siempre que la gravedad y la naturaleza de la infracción lo exija.

Cuando se trate de infracciones graves, la autoridad juzgará de forma inmediata al infractor, en el marco de las competencias municipales, respetando las garantías al debido proceso contempladas en la Constitución de la República. De no ser de competencia municipal el juzgamiento de la infracción, lo remitirá a la autoridad competente.

Art. 478.- Responsabilidad

Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas naturales y jurídicas que resulten responsables de los mismos.

Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en la normativa corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que en su caso se cometan y de las sanciones que se impongan. Serán responsables solidarios por el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa correspondiente que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa cometida

por otros, las personas físicas y jurídicas sobre las que tal deber recaiga, cuando así lo determinen las normas reguladoras del GADM.

Art. 479.- Prescripción

Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Art. 480.- Concurrencia de sanciones

Nadie podrá ser sancionado administrativamente más de una vez y por un mismo hecho que ya haya sido sancionado por esa vía, en los casos en que exista identidad del sujeto, hecho y fundamento.

Art. 481.- Procedimiento

El procedimiento administrativo sancionador para el cobro de la multa; iniciará cuando no se hubiere cumplido con la obtención de los planos y permisos de construcción debidamente aprobados por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, se hará llegar una primera, segunda y tercera boleta de citación, por medio de una boleta en la cual se hará constar el día, hora y lugar en que debe comparecer, Si el infractor comparece a las citaciones y no justifica con los permisos de construcción se le concederá un plazo máximo de 30 días, para obtener los permisos correspondiente, además la paralización temporal de la obra ;y, terminado el plazo no presentare los permisos correspondientes se remitirá al técnico de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial para que proceda hacer el cálculo de la multa pertinente, misma que será entregado la notificación al infractor o al responsable de la construcción para el pago de la multa en el término de 3 días.

De la no comparecencia a las citaciones por parte del infractor, se emitirá la boleta de paralización inmediata de la construcción; la misma que se hará conocer la infracción cometida, Si el infractor hace caso omiso a las citaciones, y no justificare legalmente con los planos y permisos de construcción debidamente aprobados, en un término de 3 días después de haber realizado la última citación, se solicitara al técnico de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial para que proceda a realizar el cálculo de la multa pertinente. Dicha notificación será entregada al infractor o al responsable de la construcción para que en el término de tres días proceda a cancelar la multa impuesta; caso contrario de no cancelar se enviara mediante vía coactiva al Departamento Financiero sin perjuicio de obtener los permisos correspondientes.

De continuar persistiendo la infracción con la construcción clandestina y no respetan la paralización temporal impuesta conforme lo indica el Art. 397 del COOTAD literal f) la comisaria municipal dispondrán que se realice la incautación de las herramientas en la construcción, misma que se hará constar en actas las herramientas incautadas quien se mantendrá bajo custodia de la Policía Municipal, y serán devueltas al responsable de la construcción una vez que obtenga los permisos correspondientes. En caso de no

obtener los permisos correspondientes las herramientas serán, devueltas mediante acta de entrega y recepción al responsable de la construcción en el plazo de 30 días.

De no obtener los permisos de construcción otorgados por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, porque no cumplen con las normas técnicas vigentes, iniciará el proceso sancionador para el derrocamiento de la construcción; el mismo que iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el término de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Art. 482.- Caducidad del procedimiento administrativo sancionador

El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este numeral.

Art. 483.- Recursos

Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas que determina el COOTAD.

CAPÍTULO 2: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 484.- Infracciones

Se considerarán infracciones objeto de sanciones, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GADM.

Art. 485.- Cobro mediante coactiva

El Municipio cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

Art. 486.- Permisos

Se requerirá permisos en los siguientes casos:

- a) En todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público;
- b) En toda obra pública;
- c) En toda construcción y ocupación de edificación con usos residencial, comercial y de servicios, industrial, de equipamiento, de protección natural, entre otros.

Art. 487.- Penas aplicables

Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Multa;
- b) Revocatoria de aprobación de planos;
- c) Revocatoria del permiso de construcción; y,
- d) Derrocamiento de la obra.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Art. 488.- Multas

Las multas se las impondrá indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podrían tener, en cada caso.

Art. 489.- Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal en protección ecológica

- a) **Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal en protección ecológica o áreas de riesgo:** Los que urbanicen y/o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, el uso del suelo donde se hizo el fraccionamiento ilegal que se encuentre en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo, el Gad Municipal del cantón iniciara con las denuncias respectivas ante la Fiscalía General del Estado conforme lo indica el Código Orgánico Integral Penal como lo indica en su Art. 252 referente a Delitos contra el Suelo.
- b) **Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal que no cumplan con la zonificación correspondiente:** Los que urbanicen o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y además no respeten la zonificación establecida en el presente código, serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad Geomática Avalúos y Catastros. Además, se ordenará inmediatamente como medida cautelar, la clausura de las obras.
- c) **Urbanización o fraccionamientos sin autorización municipal realizadas en suelo urbanizable que no han cumplido con la etapa de incorporación:** Los que urbanicen y/o fraccionen predios que no cuenten con la respectiva autorización municipal, que se hayan desarrollado en el suelo urbanizable pero no han cumplido con la etapa de incorporación, serán sancionados con una multa de hasta dos veces

el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad Geomática Avalúos y Catastros. Además, se ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de las obras.

- d) **Urbanizaciones y fraccionamientos en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización municipal, pero cumplen con la zonificación establecida:** Los que urbanicen o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero que se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector, serán notificadas con la aplicación de medidas cautelares y se dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad Geomática Avalúos y Catastros. Además, se ordenará inmediatamente, como medida cautela, la suspensión de las obras.
- e) **Urbanizaciones o fraccionamientos que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local:** Los que urbanicen o fraccionen terrenos que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente que constan en los planos aprobados, serán notificados con la aplicación de medidas cautelares, además se dispondrá se rectifiquen las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo, serán sancionados con multa de hasta tres veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad Geomática Avalúos y Catastros. Se dispondrá la suspensión de las obras.
- f) **Urbanizaciones o fraccionamientos que cuentan con autorización pero que no han cumplido con los plazos del cronograma:** Los que urbanicen o fraccionen terrenos con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas acordados entre el GADM y el urbanizador o el que fraccione, serán sancionados con una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al 100% del valor del presupuesto establecido.
- g) **Urbanizaciones, fraccionamientos o reestructuraciones de lotes que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones:** Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, sin contar con las debidas autorizaciones municipales, serán sancionadas con una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad Geomática Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.

Art. 490.- Infracciones y sanciones aplicables para la edificación

- a) **Construcciones sin aprobación de planos arquitectónicos ni permiso de construcción pero que cumplen con las normas vigentes:** Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de hasta 100% del valor de la obra.
Además, se ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 60 días Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción se ordenará la multa correspondiente.
- b) **Construcciones con aprobación de planos arquitectónicos que no cuentan con permiso de construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes:**

Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos, pero no cuentan con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de hasta el 70% del presupuesto referencial establecido.

Además, se ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 30 días. Si en este término, no se presentare los respectivos permisos de construcción se ordenará la demolición.

c) Construcciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción, pero no han cumplido con las normativas vigentes:

Quienes cuentan con aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, serán sancionados de acuerdo con las siguientes reglas:

- Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes, se ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del presupuesto establecido.
- Si el informe de control establece que la obra del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación, se ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa que podrá ser de hasta el 100% y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente.
- Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser hasta el 20% del presupuesto establecido y la demolición de lo construido ilegalmente, salvo el caso de usarlo para estacionamiento, sobre el que se permitirá una cubierta inclinada sobre el retiro lateral, respetando el retiro frontal.
- Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 50% del presupuesto establecido y la demolición de lo construido ilegalmente.
- Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el 50% del valor de la obra y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la Municipalidad ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor;
- Si el informe de control establece el incumplimiento de la altura mínima de entresijos permitida, medida desde el nivel del piso al elemento estructural más bajo (en ambientes interiores), será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 100% del presupuesto establecido.
- Si el informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos, será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 5% del presupuesto establecido por cada ambiente o local;

- Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras, se ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y, dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 10% del presupuesto establecido por las construcciones ilegales en cada piso y la adecuación pertinente;
- Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular, se ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 5% del presupuesto referencial por cada acceso;
- Si el informe de control establece que las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz, se ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y concederá un plazo de 30 días para las obras de remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 30% del presupuesto establecido por cada piso, con un máximo del 100%;
- Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales, se ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del valor de la garantía de áreas comunales;
- Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos, se sancionará con una multa que podrá ser hasta del 20% del presupuesto por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100%. Además, se ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa;
- Si el informe de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos, se concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser hasta el 100% del presupuesto establecido, sin que la sanción lo exonere de la obligación de la remediación inmediata;
- Si el informe de control establece el incumplimiento de la instalación de uno o más ascensores, se concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del presupuesto establecido;
- Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares, se sancionará con multa que podrá ser de hasta el 100% del presupuesto establecido y la demolición de lo construido en caso de incumplimiento de las normativas vigentes;

Art. 491.- Inmueble destinado a actividades o usos prohibidos

El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades o usos prohibidos, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con esto, serán sancionados con multa equivalente 12.5% hasta 125%

del salario básico unificado (SBU), y se ordenará y ejecutara la clausura inmediata del local.

Art. 492.- Falta de permisos de funcionamiento

El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en la legislación nacional y local vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad, no podrán iniciar dicha actividad y, en caso de hacerlo, serán sancionados con multa equivalente al 12.5% del salario básico unificado (SBU), y se ejecutará la clausura inmediata del local.

Art. 493.- Falta de medidas de seguridad

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas o puedan causar perjuicios a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al 12.5% del salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remienden los daños ocasionados.

Art. 494.- Obstaculización a las inspecciones de control municipal

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal, serán sancionados con una multa equivalente al 100% del salario básico unificado (SBU), bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la fuerza pública y la policía Municipal.

Art. 495.- Ocupación de espacios públicos

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas, serán sancionadas por el departamento correspondiente, quien dispondrá, el desalojo de materiales, la demolición de las construcciones realizadas sobre el espacio público y multa equivalente al 125% del salario básico unificado (SBU).

Art. 496.- Falta del permiso de trabajos varios

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con una multa equivalente 50% del salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que, en caso de transgredir las normas técnicas vigentes, además se ordenará la demolición de las obras ejecutadas. En el caso de las edificaciones menores a 50 m², sin permiso de trabajos varios, se aplicará el equivalente al presupuesto establecido.

Art. 497.- Falta de letrero de identificación del constructor de la obra y técnicos a cargo

El constructor que no ubicase el letrero de identificación del proyecto, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y el número de permiso de construcción, en obras mayores a 50 m². Serán sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado vigente. Se notificará al responsable de la construcción para

realice de la colocación del rotulo en un plazo máximo de 5 días, caso contrario procederá a emitir la multa correspondiente.

Art. 498.- Daños a bienes de uso público

El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, pasajes, aceras, parterres, parques, entre otros, con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, entre otros, estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GADM los realizará y cobrará al infractor su valor correspondiente por la vía coactiva con un recargo del veinticinco por ciento 25%.

Art. 499.- Edificios y solares abandonados

Cuando el evidente estado de abandono de un inmueble impida de alguna manera el libre tránsito vehicular o peatonal y/o, que ofrezca peligro inminente de causar daños a peatones o vehículos, la Municipalidad citará a quien conste como propietario en el Catastro Municipal, para que procedan a realizar los trabajos que fueran necesarios a fin de terminar con el peligro que causa este inmueble abandonado.

De no comparecer el citado y de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil y en la Ley Orgánica de Régimen Municipal (Art. 161) el Comisario Municipal ordenará a la Dirección de Obras Públicas para que subsane el peligro, levante la obstrucción o demuela el inmueble cuando según informe técnico del Departamento de Planeamiento Urbano, o los técnicos de la Municipalidad, amenace ruina. Los costos de esta reparación, triplicados serán cobrados a su propietario por la vía coactiva, pudiendo llegar al remate público del inmueble.

Art. 500.- Solares vacíos o abandonados

Los solares vacíos o abandonados que se encuentren sin cerramientos o montosos que estuviesen en evidente estado de abandono, o los que teniendo cerramiento, estén afectando al vecindario, y obstruyan el libre tránsito peatonal, perjudicando la salud del vecindario por los malos olores que emane, por la maleza, o por la inseguridad que se deriva, serán sancionados con el 10% de la remuneración mensual unificada por cada metro lineal en los solares ubicados en el sector comercial y el 5% de la remuneración mensual unificada, por cada metro lineal en los solares en el sector residencial.

La multa será semestral y no mayor a doce meses desde la notificación realizada mediante boletas entregadas a su propietario, en su domicilio o lugar de trabajo, y desconociéndose su real domicilio se lo citará por la prensa en la forma determinada en el Código de Procedimiento Civil.

Art. 501.- Anulación de autorizaciones

Si una autorización para habilitación de suelo o edificación ha sido obtenida mediante la presentación de información, datos, documentos o representaciones graficas falsas, estas autorizaciones serán anuladas en cualquier estado de la obra. Se ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y la demolición de la misma en caso de infringir normas vigentes, sin perjuicio de que se instauren las acciones civiles y penales que correspondan.

Art. 502.- Penas mínimas

Las penas mínimas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de este título son las siguientes:

- a) No mantener adecuadamente limpio el predio y cerramientos 1 SBU.
- b) No cumplir con las obligaciones del constructor (Cerramiento provisional, protección al peatón al construir - Avisos) luego de 15 días de haber sido notificado del incumplimiento 1 SBU.
- c) Demoler edificaciones sin autorización 5 SBU
- d) Arrojo de escombros en espacios públicos o a sus colindantes 1 SBU

Art. 503.- Demolición de obras

Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en donde aquello no se admita.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonificaciones.
- c) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alcuotas.
- d) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el permiso de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella.

La demolición de construcciones efectuadas a la contravención a esta norma, no darán derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase.

Art. 504.- Cancelación de la multa impuesta

La Cancelación de la multa impuesta de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos y permisos de Construcción, informe de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial y permiso correspondiente, como si se tratase de inicio de obra.

Art. 505.- El Municipio podrá promover o realizar la ejecución de obras

Como: restauración de bienes públicos, reparaciones, mantenimiento, construcción de cerramientos de acuerdo a la ordenanza, derrocamientos, cuyos costos serán imputables al propietario del inmueble.

Art. 506.- Inicio de procedimiento

El procedimiento administrativo sancionador para el cobro de la multa; iniciará cuando no se hubiere cumplido con la obtención de los planos y permisos de construcción debidamente aprobados por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, se hará llegar una primera, segunda y tercera boleta de citación, por medio de una boleta en la cual se hará constar el día, hora y lugar en que debe comparecer, Si el infractor comparece a las citaciones y no justifica con los permisos de construcción se le concederá un plazo máximo de 30 días, para obtener los permisos correspondiente, además la paralización temporal de la obra ;y, terminado el plazo no presentare los permisos correspondientes se remitirá al técnico de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial para que proceda hacer el cálculo de la multa pertinente,

misma que será entregado la notificación al infractor o al responsable de la construcción para el pago de la multa en el término de 3 días.

De la no comparecencia a las citaciones por parte del infractor, se emitirá la boleta de paralización inmediata de la construcción; la misma que se hará conocer la infracción cometida, Si el infractor hace caso omiso a las citaciones, y no justificare legalmente con los planos y permisos de construcción debidamente aprobados, en un término de 3 días después de haber realizado la última citación, se solicitará al técnico de la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial para que proceda a realizar el cálculo de la multa pertinente. Dicha notificación será entregada al infractor o al responsable de la construcción para que en el término de tres días proceda a cancelar la multa impuesta; caso contrario de no cancelar se enviara mediante vía coactiva al Departamento Financiero sin perjuicio de obtener los permisos correspondientes.

De continuar persistiendo la infracción con la construcción clandestina y no respetan la paralización temporal impuesta conforme lo indica el Art. 397 del COOTAD literal f) se dispondrán que se realice la incautación de las herramientas en la construcción, misma que se hará constar en actas las herramientas incautadas quien se mantendrá bajo custodia de la Policía Municipal, y serán devueltas al responsable de la construcción una vez que obtenga los permisos correspondientes. En caso de no obtener los permisos correspondientes las herramientas serán, devueltas mediante acta de entrega y recepción al responsable de la construcción en el plazo de 30 días.

De no obtener los permisos de construcción otorgados por la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial, porque no cumplen con las normas técnicas vigentes, iniciara el proceso sancionador para el derrocamiento de la construcción; el mismo que iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el término de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales de conformidad con lo previsto en el COOTAD.

Art. 507.- Caducidad del procedimiento administrativo sancionador

El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este numeral.

Art. 508.- De persistir la infracción

De acuerdo a lo establecido en presente título referente a los tiempos, se impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, proceder a la demolición o restitución de las obras de acuerdo a la COOTAD.

Detectada la infracción incurrida, se notificará al propietario o constructor de la obra, conminándolo a:

- a) Presentación inmediata de documentación;
- b) Ejecución de obras;
- c) Restitución;
- d) Suspensión de trabajos; e,
- e) Inicio de procedimientos legales.

Art. 509.- Inexistencia de respuesta a la notificación

En caso de no dar la debida atención o no tener respuesta a la notificación correspondiente en el tiempo previsto en el presente título, se impondrá la multa correspondiente.

Art. 510.- Persistencia de la infracción

De persistir la infracción en el tiempo que se considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, o según el caso, proceder a la demolición o restitución de las obras.

CAPÍTULO 3: DEL CONTROL TERRITORIAL

Art. 511.- Control territorial

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

- Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio Cantonal, para verificar el cumplimiento de la normativa vigente;
- Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del cantón estén de acuerdo a la normativa vigente y cuenten con la aprobación del GAD Municipal, y
- Arbitrar las medidas de orden urbano destinadas a mantener el orden urbano.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por la Municipalidad; estos controles se realizarán por iniciativa de los diferentes departamentos del Gad Municipal o mediante una denuncia pública al Gad Municipal.

Los propietarios, proyectistas, técnicos y constructores de edificación serán responsables de notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el Municipio planifique los controles respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 15 días, contados a partir de la notificación del propietario al Municipio.

Art. 512.- Acción institucional para el control territorial

Para el control de la habilitación del suelo y la construcción se debe ejecutar las siguientes acciones: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

Art. 513.- Modalidades y momentos de los controles obligatorios

Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, la Municipalidad tomará en cuenta lo siguiente:

a) Para control en la ejecución de obras en urbanizaciones o fraccionamientos:

Se verificará el cumplimiento de los tiempos, plazos y modos especificados en el cronograma de obras valorado y aprobado. En caso de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad, la Unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe de cumplimiento, previo informe favorable de las empresas respectivas.

b) Para control en la ejecución de obras de edificación:

- Control 1: Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas, se inspeccionara en función de los planos aprobados que serán cotejadas con la normativa vigente;
- Control 2: Cuando la obra de construcción tiene armada la primera losa de la edificación principal o la estructura de cubierta.
- Control 3: Cuando haya finalizado la construcción.

Los puntos a verificarse en cada uno de los controles, de acuerdo al avance de la obra serán:

- Normas urbanas: las condiciones físicas del terreno en lo que se refiere a nivel natural del terreno, afectación a lotes colindantes, replanteo, cabidas de terreno, retiros a ejes viales y todos aquellos que influyen en la ejecución de la obra como son quebradas, taludes, altura total de la edificación, áreas verdes, equipamiento comunal.
- Normas de arquitectura: dimensiones mínimas, iluminación de locales, ventilación de locales, altura de los locales, circulaciones interiores, accesos, escaleras, estacionamientos, salidas, ascensores y ductos, concordancia de los planos estructurales con los planos arquitectónicos;
- Normas específicas de arquitectura por tipología: áreas mínimas, servicios sanitarios, sistemas contra incendios, suspensión de barreras arquitectónicas y usos asignados a la edificación;
- Medidas de protección contra incendios: El cuerpo de bomberos realizará inspecciones, en cualquier momento del proceso constructivo.

Art. 514.- Presentación de documentos en las inspecciones de control

En las inspecciones de control, los corresponsables de la construcción, deberán presentar los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y de instalaciones presentadas, además del permiso de construcción de edificación. En el caso de subdivisiones, los planos y la resolución administrativa de aprobación de la subdivisión, y el permiso de construcción de la subdivisión. En el caso de urbanización: la resolución administrativa de aprobación de urbanización.

Art. 515.- Suspensión de la construcción

Se suspenderá el proceso de construcción:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- b) Cuando una construcción con permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, retiro, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- c) Cuando se comprobare que el permiso de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento.
- f) Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral.

Art. 516.- Controles especiales

El departamento a cargo de la supervisión del control, realizará controles ante cualquier requerimiento. Luego del control emitirá el respectivo informe que será remitido al peticionario y, en caso de detectarse una infracción, iniciará de oficio las acciones legales pertinentes.

Art. 517.- Medidas cautelares previas

Una vez recibido el informe técnico de inspección, al inicio o durante un proceso de habilitación de suelo o edificación, en forma previa a resolver sobre lo principal, podrá dictar medidas cautelares que tengan por objeto evitar que se cometa una infracción mayor o continúe el comportamiento ilegal.

Art. 518.- Tipos de medidas cautelares previas

Las medidas cautelares podrán ser: suspensión de la obra (paralización), o de la actividad del establecimiento. En caso de la suspensión de la obra que amerite medidas de rectificación, se emitirá una orden especial para la realización de estas obras.

Las medidas cautelares dictadas, en caso de ser impugnadas, se mantendrán y se concederá el recurso jerárquico administrativo. El conocimiento y resolución de la impugnación versara únicamente sobre la procedencia de la medida cautelar.

Art. 519.- Suspensión de las medidas cautelares

- Revocatoria de la medida por el superior jerárquico;
- Por revocatoria, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior.
- Por orden motivada en un nuevo informe técnico de inspección en el que se verifique la rectificación de la falta y el cumplimiento de la normativa vigente en los plazos concedidos;
- En caso de presentación de acuerdo notariado de adosamiento o servidumbre de vista entre colindantes, cuando corresponda.