



**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN NARANJITO**

SEPTIEMBRE 2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Nueva Agenda Urbana -NAU- aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible -Hábitat III- celebrada en la ciudad de Quito Ecuador, el 20 de octubre del 2016; refrendada en la Asamblea General de las Naciones Unidas en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, el 23 de diciembre de 2016; constituyéndose en el documento de referencia respecto al desarrollo territorial -urbano y rural- a nivel mundial.

La NAU establece los principios rectores para la construcción y gestión de entornos urbanos, con la finalidad de otorgar a las personas un ambiente social, equilibrado sostenible y sustentable. Así, el numeral 13 señala que se busca ciudades y asentamientos humanos que: Cumplen su función social y ambiental con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.

El desarrollo urbano sostenible en pro de la inclusión social y la erradicación de la pobreza, está plenamente establecido en la Nueva Agenda Urbana, en el numeral 25 al señalar que: *“Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento del número de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de*

desarrollo, pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, u obstaculizarlas.”.

De igual forma en cuanto al desarrollo urbano resiliente y ambientalmente sostenible, en el numeral 63 se señala: “Reconocemos que las ciudades y los asentamientos humanos se enfrentan a amenazas sin precedentes planteadas por las pautas insostenibles de consumo y producción, la pérdida de diversidad biológica, la presión sobre los ecosistemas, la contaminación, los desastres naturales y los causados por el ser humano, y el cambio climático y los riesgos conexos, socavando los esfuerzos para poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones y lograr el desarrollo sostenible. Habida cuenta de las tendencias demográficas de las ciudades y su papel fundamental en la economía mundial, los esfuerzos de mitigación y adaptación relacionados con el cambio climático y el uso de los recursos y los ecosistemas, la forma en que esas ciudades se planifican, se financian, se desarrollan, se construyen, se administran y se gestionan tiene repercusiones directas en la sostenibilidad y la resiliencia mucho más allá de las fronteras de las zonas urbanas.”.

De la misma manera el numeral 69 indica: “Nos comprometemos a preservar y promover la función social y ecológica de las tierras, incluidas las zonas costeras que dan apoyo a las ciudades y los asentamientos humanos, y a fomentar soluciones basadas en los ecosistemas para garantizar pautas de consumo y producción sostenibles, a fin de que no se sobrepase la capacidad regenerativa de los ecosistemas. Nos comprometemos también a promover el uso sostenible de la tierra, a mantener unas densidades y una compacidad adecuadas al ampliar las zonas urbanas a fin de prevenir y a contener el crecimiento urbano incontrolado y prevenir los cambios innecesarios del uso de las tierras y la pérdida de tierras productivas y de ecosistemas frágiles e importantes.”

En cuanto a la aplicación efectiva, en el numeral 81 se manifiesta que: “Reconocemos que para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, subnacional y local, integrados por la planificación y la gestión participativas del desarrollo espacial urbano, y medios de ejecución eficaces, complementados mediante cooperación internacional y actividades de creación de capacidad, por ejemplo el intercambio de mejores prácticas, políticas y programas entre los gobiernos a todos los niveles”.

Adicionalmente, en el numeral 114 se establece que se debe promover *“...el acceso de la ciudadanía a unos sistemas de transporte terrestre y marítimo y de movilidad urbana que sean seguros, asequibles, accesibles y sostenibles y tengan en cuenta las cuestiones de edad y género, que hagan posible una participación significativa en las actividades sociales y económicas en las ciudades y los asentamientos humanos, mediante la integración de los planes de transporte y movilidad en las planificaciones urbanas y territoriales y la promoción de una amplia gama de opciones de transporte y movilidad, en particular mediante el apoyo a:*

- a) Un crecimiento significativo de las infraestructuras de transporte público accesible, seguro, eficiente, asequible y sostenible, así como opciones no motorizadas como la circulación peatonal y en bicicleta, a las que se dará prioridad frente al transporte motorizado privado;*
- b) Un “desarrollo orientado al tránsito” equitativo que reduzca al mínimo los desplazamientos, en particular los de los pobres, y prime la vivienda asequible para grupos de ingresos mixtos y una combinación de empleos y servicios;*
- c) Una planificación mejor y coordinada del transporte y el uso de la tierra, que permitiría reducir las necesidades de viaje y transporte y mejorar la conectividad entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales, incluidos los cursos de agua, y una planificación del transporte y la movilidad, en particular para los pequeños Estados insulares en desarrollo y las ciudades costeras;*
- d) Conceptos de logística y planificación del transporte urbano de mercancías que permitan un acceso eficiente a los productos y servicios, reduzcan al mínimo sus efectos sobre el medio ambiente y la habitabilidad de las ciudades y aumenten al máximo su contribución a un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible.”.*

De acuerdo a los medios de aplicación, la Nueva Agenda Urbana busca apoyar *“...el desarrollo de modelos verticales y horizontales de distribución de los recursos financieros para disminuir las desigualdades entre territorios subnacionales, dentro de los centros urbanos y entre las zonas urbanas y rurales, así como para promover el desarrollo territorial integrado y equilibrado. En este sentido, hacemos hincapié en la importancia de mejorar la transparencia de los datos sobre el gasto y la asignación de recursos como instrumento para evaluar el progreso hacia la equidad y la integración espacial.”.*

Así también, se refiere al desarrollo económico en el numeral 137 al indicar que: se debe promover *“... las mejores prácticas para captar y compartir el aumento del*

valor de la tierra y los bienes resultante de los procesos de desarrollo urbano, los proyectos de infraestructura y las inversiones públicas. Quizá podrían ponerse en práctica medidas como políticas fiscales relativas a los beneficios, según proceda, a fin de impedir que estos reviertan exclusivamente en el sector privado y que se especule con tierras y bienes raíces. Reforzaremos el vínculo entre los sistemas fiscales y la planificación urbana, así como los instrumentos de gestión urbana, incluida la regulación del mercado de tierras. Trabajaremos para garantizar que los esfuerzos por generar finanzas basadas en la tierra no resulten en un uso y consumo insostenibles de la tierra.”.

Específicamente el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, en su objetivo 11 denominado “*Ciudades y comunidades sostenibles*” señala que más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es por tanto posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los entornos urbanos.

El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las megas urbes. En 1990, había 10 ciudades con más de 10 millones de habitantes en el mundo. En el año 2014, la cifra había aumentado a 28, donde viven en total 453 millones de personas. La extrema pobreza suele concentrarse en los espacios urbanos y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas.

Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales; también incluye realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.

En este contexto, el GAD del Cantón Naranjito establece que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT- es el instrumento técnico y normativo de planeación y gestión urbanística de largo plazo que establece el modelo integral de desarrollo, pues determina los mecanismos adecuados para que el aprovechamiento del suelo se ejecute de manera equilibrada y de conformidad a las políticas e instrumentos de gestión nacionales y mundiales; que se desarrollará en el Plan de Uso y Gestión del Suelo -PUGS-.

El Plan Nacional de Desarrollo -PND- “*Toda una vida*” 2017-2021, dentro de los objetivos nacionales de desarrollo establece:

- a) Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas.
- b) Objetivo 3: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones
- c) Objetivo 6: Desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural.
- d) Objetivo 7: Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía.
- e) Objetivo 9: Garantizar la soberanía y la paz, y posicionar estratégicamente el país en la región y el mundo.

El PND, de acuerdo a las características actuales del sistema territorial ecuatoriano, establece una propuesta en la que consten los lineamientos y directrices; para lograr cohesión territorial, sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel.

La Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449, del 20 de octubre del 2008, manifiesta que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados; por lo cual establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de los correspondientes planes de desarrollo y ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como, la competencia para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural;

El Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sobre la Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la participación protagónica de la ciudadanía, planificar estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales. El mismo código define el Principio de Complementariedad como la obligación compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano;

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

La LOOTUGS, en cuanto a los principios rectores señalados en el numeral 6 del artículo 5 asegura y especifica:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.
- d) Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

Adicionalmente, la LOOTUGS establece componentes dirigidos a organizar el uso y gestión del suelo, como puntos de partida para la configuración equitativa de un *“...hábitat equilibrado, con sustento en la normativa municipal local y su ejecución conforme a instrumentos de gestión del suelo urbano y rural, que permitan intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano y regular el uso de suelo en casos de asentamientos de hecho”*.

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, expedido el 25 de febrero del 2019 especifica que se debe *“(...) normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de*

las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativo en el marco de dicha ley. ”.

La Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Naranjito, va orientada a conseguir una adecuada relación entre el espacio geográfico, la población y la utilización adecuada de los recursos; de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual, el desarrollo sustentable que busca de garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad de acuerdo con los principios establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD- y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas -COPFP-.

En cumplimiento con las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo expidió la Norma Técnica de Contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos; esta norma es de aplicación obligatoria para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

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

En el contexto de la Emergencia Sanitaria producto de la Pandemia por el COVID19, la Asamblea Nacional del Ecuador aprobó la Ley Orgánica para el Ordenamiento de Las Finanzas Públicas, que reformó la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con lo cual los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el

primer año luego de concluido el estado de excepción producido por las crisis sanitaria como consecuencia del COVID19; así también, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobará previo a iniciar dicha intervención.

Con el fin de alcanzar un desarrollo sostenible dentro del Cantón Naranjito es necesario la promulgación de un instrumento normativo que regule la gestión responsable de los recursos naturales, el aprovechamiento racional del suelo urbano y rural y en general la protección al ambiente para un desarrollo integral con eficacia y eficiencia a fin de garantizar la implementación responsable de políticas públicas en el territorio.

En cumplimiento de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas -COPFP-, para integrar el PDOT del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Naranjito y de acuerdo a las necesidades institucionales para el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, es necesario crear, modificar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico del Cantón Naranjito a saber. Con el fin de contar con un cuerpo normativo acorde al marco legal vigente mediante el órgano legislativo del Municipio de Naranjito se elabora la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Naranjito,

CONSIDERANDOS

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

Que, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y*

la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.”;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

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

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

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

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que:
“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. (...)”;

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

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

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

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

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:
“Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;

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

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

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

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

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras, *“Establecer el régimen de*

uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(...).”;

Qué, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).”;

Que, el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al concejo metropolitano le corresponde: “Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)”*;

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

Qué, el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala *“Planificación del desarrollo.- Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales...”*;

Que, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que: *“El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno*

autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...).”;

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

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: *“1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;*

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: *“Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo*

plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: *“Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;*

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

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

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

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

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

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

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las*

políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

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

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

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: *“El ministerio rector del hábitat y vivienda, (...), convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.”*;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”*;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: *“Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.”*;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: *“Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. (...)”*;

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

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

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

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

Que, en el Título I: Principios y reglas generales de ordenamiento territorial, planeamiento del uso, gestión del suelo y desarrollo urbano de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, se establece a detalle el objeto, ámbito y demás principios del ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico.

Que, en los Títulos II y III de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos la vinculación de los PDOT con los PUGS y la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y gestión de Suelo -PUGS-.

Que, en el Título IV de la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos se establece el proceso de participación ciudadana y aprobación de los Planes de Uso y gestión del Suelo.

EXPIDE:

**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN NARANJITO**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Artículo. 1. Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular los principios y reglas generales sobre el uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural del Cantón Naranjito; asegurar la distribución y contribuir al desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio cantonal; brindar una mejor calidad de vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población del Cantón Naranjito.

Artículo. 2. Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Naranjito, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública, comunitaria y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o inciden significativamente sobre él.

Artículo. 3. Vigencia. - Las disposiciones de esta ordenanza tendrán la vigencia establecida en el marco legal vigente.

Artículo. 4. Revisiones.- La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial será el ente técnico encargado del desarrollo, revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones del GAD cantonal de Naranjito.

Artículo. 5. Interpretación y aplicación.- La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en éste instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del concejo cantonal, para lo cual contará con los informes pertinentes emitidos por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial.

Artículo. 6. Fines.- Son fines de la presente ordenanza:

- a) Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, características de ocupación y gestión del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio cantonal.
- b) Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; y de ser el caso iniciar los procesos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.
- c) Definir mecanismos y herramientas para la gestión del territorio cantonal con el fin de generar una articulación adecuada entre los instrumentos de planificación formulados por los distintos niveles de gobierno y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo a nivel local, regional y nacional.
- d) Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.
- e) Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
- f) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción y actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector público.
- g) Controlar el crecimiento desordenado y expansivo del suelo urbano, así como, de ser necesario prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
- h) Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
- i) Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre

observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y finalmente el derecho a la ciudad.

- j) Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

CAPITULO II

DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

Artículo. 7. Sustentabilidad. - Implica al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

Artículo. 8. Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades al acceso a los sistemas públicos de soporte; así como a un desarrollo sostenible, sustentable y resiliente.

Artículo. 9. Autonomía. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son competentes para actualizar el PDOT y formular el PUGS dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.

Artículo. 10. Concordancia.- Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia de las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 238 y 260 de la Constitución de la República.

Artículo. 11. Coherencia.- Las decisiones respecto del desarrollo y ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

Artículo. 12. Derecho a la ciudad. - El Derecho a la ciudad comprende:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.
- d) Promover la inclusión social y desarrollo endógeno de comunidades y recintos; recuperando y poniendo en valor sus conocimientos ancestrales, prácticas, saberes, arte y manifestaciones culturales.

Artículo. 13. Función pública del urbanismo. - En toda actividad de planificación y gestión del suelo urbano y rural es necesaria la intervención de la administración pública, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Artículo. 14. Distribución equitativa de cargas y beneficios. - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios de los procesos urbanísticos entre los diferentes actores implicados en los mismos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo. 15. Patrimonio Histórico y Cultural. – Las decisiones que sobre el uso y la gestión del suelo se tomen dentro del Cantón guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio direccionadas a la consolidación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones patrimoniales, históricas y de valor arqueológico.

TÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN URBANISTICO

CAPITULO I DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Artículo. 16. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

- Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo cantonal, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y planeamiento urbanístico. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

- a) La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal de Naranjito al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
- b) Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios para obtener las autorizaciones pertinentes.
- c) Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo. 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades. - El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal de Naranjito conforme la norma urbanística del Cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad.

Comprende así mismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas vigentes y en lo dispuesto en otras normas conexas.

Artículo. 18. Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: facultades.- Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y/o cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos o condicionados.

Artículo. 19. Derechos del propietario del suelo urbano. - Son derechos del propietario del suelo:

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercerse individualmente, o cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los co-propietarios.
- b) Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación territorial respectiva.
- c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de cargas y beneficios.
- d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GAD Municipal de Naranjito; siempre y cuando, fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana vigente.

Artículo. 20. Obligaciones del propietario del suelo urbano. - Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

- a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras tendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales.
- b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con servicios, infraestructura y vialidad; así como, a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.

- c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local tal como se señala en el marco legal vigente.
- d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización.

Artículo. 21. Contenido del derecho de propiedad del suelo rural: facultades. - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, extractivos y otros usos vinculados; de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. En suelo rural está prohibida la urbanización.

Artículo. 22. Derechos del propietario del suelo rural.- El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos consolidados de destino social, a presentar para estudio y adaptación de polígonos especiales de interés social con vocación de vivienda en este suelo, para el efecto la norma urbana establecerá las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantearse mediante ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento regular. Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda como uso complementario a las actividades primarias en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en esta ordenanza.

Artículo. 23. Obligaciones del propietario de suelo rural. - Mantener los terrenos con valor agroproductivo, ambiental, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural, o que se emplacen en el medio rural.

En el suelo rural quedan prohibidas los fraccionamientos, particiones y subdivisiones con fines de urbanización, en ningún caso, puedan efectuarse fraccionamientos, particiones y subdivisiones de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el PUGS.

Artículo. 24. Derechos de los propietarios de suelo rural de expansión urbana. - Los propietarios de suelo clasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación proponiendo a la Administración la aprobación del correspondiente proyecto para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizar.

La Municipalidad establecerá las etapas y tiempos de incorporación de suelo urbano la misma que estará ligada a la efectiva provisión de servicios de infraestructura, la definición de ejes viales principales, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

Artículo. 25. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.-

- a) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
- b) El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
- c) Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son

obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma para el funcionamiento de cada actividad.

TÍTULO TERCERO DE LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL

Artículo. 26. De los planes e instrumentos a nivel nacional. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional -ETN-, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de iniciativa del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

CAPITULO II DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo. 27. Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Naranjito y su actualización, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de corto, mediano y largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

Artículo. 28. Objeto.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Naranjito, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la

protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad.

Artículo. 29. **Finalidad.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Naranjito tiene como finalidad lograr una relación armónica, equilibrada y sostenible, entre la población, sus actividades y el territorio, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando responsablemente los recursos del territorio, gestionado a través de un modelo participativo e intercultural.

Artículo. 30. **Vigencia.-** La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Naranjito tiene una vigencia temporal hasta el año 2030, a partir de su expedición, mediante el acto normativo correspondiente. Este Plan será publicado y difundido por parte del GAD Municipal del Cantón Naranjito.

Artículo. 31. **Ajustes y actualización del Plan.-** Los ajustes futuros del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Naranjito se podrán hacer con la justificación debida y de conformidad a lo previsto en el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo. 32. **Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** Corresponde al GAD del Cantón Naranjito, en el marco del su Modelo de Gestión Participativo; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón Naranjito. Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionan de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

Artículo. 33. **Seguimiento y evaluación:** La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el numeral 3 del Art. 272 de la Constitución el GAD Cantonal reportará anualmente a la Secretaría Nacional de Planificación el cumplimiento de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para lo cual la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial elaborará un informe que de igual manera deberá ser presentado al Consejo de Planificación Cantonal.

Artículo. 34. Del control de la ejecución.- El control de la ejecución del PDOT del Cantón Naranjito, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de Naranjito y a las instancias de participación establecidas en la Ordenanza correspondiente.

Artículo. 35. Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Naranjito, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Naranjito.

CAPITULO III

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo. 36. Ámbito. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación y gestión que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-. Permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD municipal de Naranjito puede regular y gestionar el uso, la ocupación y gestión del suelo urbano y rural, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del Cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Define también las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la legislación correspondiente a escala nacional y local.

Artículo. 37. Naturaleza jurídica. - Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planeación urbanística, el ordenamiento territorial y en general decisiones como los cambios de determinantes urbanísticos o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo. 38. Finalidad.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen como finalidad, determinar la estructura urbano-rural del Cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda, especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; norma las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Artículo. 39. Vigencia. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de 12 años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales diferenciados que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

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

1. Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
2. Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo. 40. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una

relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en su formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias -SNGR-, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC-, Ministerio del Ambiente -MAE-, Ministerio de Agricultura y Ganadería -MAG-, entre otros

Se debe complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

Artículo. 41. Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Son componentes del PUGS, los mapas de clasificación del suelo, usos de suelo, zonificación, ejes viales, afectaciones y aproximación de amenazas que constan como anexos de la presente ordenanza.

La Dirección de Gestión del Ordenamiento Territorial queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales.

Artículo. 42. Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- 1) Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.
- 2) Componente Urbanístico: Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDOT.

Artículo. 43. Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Corresponden a los siguientes:

1. Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;
2. Clasificación del suelo (urbano – rural), estructura urbano-rural articulada al sistema de asentamientos humanos y centralidades propuesta por el PDOT. Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
3. Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
4. Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
5. Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;
6. Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
7. Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
8. Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo. 44. Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

1. Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
2. Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
3. Usos y ocupación del suelo en los PIT;
4. Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
5. Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
6. Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
7. Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
8. Determinación de sistemas viales y complementarios;
9. Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
10. Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;

11. Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
12. Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica).

CAPITULO IV

DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo. 45. Definición. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo, y se clasifican en:

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

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contraponen con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Artículo. 46. Planes maestros sectoriales. – Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del Plan de Uso y Gestión de Suelo municipal o metropolitano.

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

Artículo. 47. Contenidos de los Planes maestros sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

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

- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas.
- d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo. 48. Planes parciales. - Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georeferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del PUGS. Deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato.

Artículo. 49. Contenidos de los Planes parciales. - Los Planes Parciales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales, de existir;
- c) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;
- d) Articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT cantonal y en su correspondiente PUGS;
- e) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- f) Mecanismos de gestión del suelo;
- g) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada;
- h) Conclusiones y anexos.

Artículo. 50. Tipo de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:

- a) Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. - Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidad y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

- b) Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. - Además de los requisitos establecidos en el reglamento de la LOOTUGS y en la norma técnica respectiva, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:

- 1) La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de 2500.00 m².
- 2) La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante el plan parcial, que garantice continuidad vial;
- 3) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;
- 4) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;
- 5) La norma urbanística y determinantes urbanísticos;
- 6) Disponibilidad de suelo vacante.
- 7) Se deberá dejar una cesión mínima del 30% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.
- 8) Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al PUGS. En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial.
- 9) No podrá existir más de 100.00 m entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular.

- 10) Tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 100.00 m².
 - 11) El C.O.S en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil de cada plan parcial.
 - 12) Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se admitirán usos combinados: residenciales, comerciales y de servicios.
 - 13) Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social.
 - 14) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos; y, existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la empresa encargada de la dotación de estos servicios de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.
 - 15) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la empresa prestadora del servicio.
- c) Plan parcial para la gestión de suelo de interés social. - Esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:
- 1) Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
 - 2) La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.
 - 3) Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.
- d) Planes Parciales para las zonas especiales de interés social. - Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo las cuales se aprobarán a través de un plan parcial.

Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda. Las zonas especiales de interés social reconocen la presencia de los asentamientos informales en el territorio urbano, garantizando la visibilidad de la producción social del hábitat.

Los planes parciales de interés social incluirán:

- 1) La delimitación georeferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
- 2) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- 3) Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD Municipal de Naranjito y del área del plan parcial.

En el plan parcial se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Artículo. 51. Planes especiales. - Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Artículo. 52. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - El GAD cantonal de Naranjito podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, no podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS.

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

Artículo. 53. Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal. La instancia técnica municipal de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, éste deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del GAD cantonal de Naranjito.

Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GAD cantonal de Naranjito en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. El GAD cantonal de Naranjito almacenará en un repositorio los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPITULO V

DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y LICENCIAMIENTOS

Artículo. 54. Gestión territorial institucional. - Para la habilitación del suelo y la edificación, la Administración Cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal; y,
- c) Coordinar lo establecido en las normas provinciales y parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Estas responsabilidades serán ejercidas por la Dirección Gestión de Ordenamiento Territorial.

Artículo. 55. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.
- b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo. 56. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, de acuerdo al marco legal vigente debe contener los siguientes datos:

- a) Clave Catastral
- b) Propietario o posesionario del predio
- c) Clasificación del Suelo
- d) Subclasificación del Suelo
- e) Tratamiento
- f) Uso del Suelo General
- g) Usos del Suelo Específicos
- h) Compatibilidades de uso
- i) Retiros
- j) Frente Mínimo
- k) Predio Mínimo
- l) COS
- m) COST
- n) Edificabilidad Básica
- o) Edificabilidad Máxima
- p) Afectaciones, restricciones al uso y servidumbres especiales.
 - 1) Vial (de ser el caso)
 - 2) Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - 3) Hídrica (de ser el caso)
 - 4) Ambiental (de ser el caso)
 - 5) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS será emitido por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial; y, por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Los proyectos definitivos para habilitación de suelo y edificación se desarrollarán en función de la información constante en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.

Por su naturaleza, este Informe no otorga ni extingue derechos, en tanto constituye información sobre el predio y la visualización y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo. 57. Informe de Compatibilidad de Usos. - Es este el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del cantón Naranjito. En el informe de compatibilidad de usos no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expidan en su aplicación; será otorgado por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial.

Artículo. 58. Licencias: Concepto. - El licenciamiento es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el GAD cantonal de Naranjito realiza un control reglado de legalidad sobre el diseño, las obras de habilitación o edificación a ser realizadas, los usos y actividades de suelo a ser implantadas o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor, con carácter previo a su intervención. Las licencias confieren derechos subjetivos si fueron adquiridas de buena fe y en cumplimiento a la norma nacional y local, durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

Artículo. 59. Tipos y subtipos de licencias. - Las licencias urbanísticas son:

a) Licencias urbanísticas de habilitación de suelo:

1) Licencia de división, subdivisión o fraccionamiento.

- 2) Licencia de reajustes de suelo.
- 3) Licencia de urbanización.
- 4) Licencia para proyectos de vivienda de interés social.

b) Licencias urbanísticas para la edificación:

- 1) Licencias de obras mayores.
- 2) Licencias de obras menores.
- 3) Licencias de proyectos especiales.

c) Licencias urbanísticas para propiedad horizontal: Se aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales, así como para proyectos en altura.

CAPITULO VI COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN PRIMERA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo. 60. Clasificación del suelo. - El suelo del Cantón Naranjito se clasifica en urbano y rural, el suelo urbano a su vez se subclasifica en: consolidado, no consolidado y de protección. El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de protección, suelo rural de producción y suelo rural para aprovechamiento extractivo. (Anexo 1).

Artículo. 61. Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo. 62. Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano se subclasifica en: (Anexo 2).

- a) Consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, es decir, aquel que está incluido en un área que tenga la urbanización completa.
- b) No consolidado. -Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, es decir, está integrado en un área que tenga la urbanización pendiente.
- c) De protección. - Es una categoría de suelo constituido por las áreas de que por sus características físicas, geográficas, paisajísticas, ambientales o patrimoniales presenta restricciones para la edificación y fraccionamiento. Para su gestión se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo. 63. Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades productivas -agrícolas, pecuarias y/o forestales-. Incluye el suelo rural que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo. 64. Subclasificación del suelo rural. – El suelo rural se subclasifica en: (Anexo 2).

- a) De producción: Este es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento.
- b) De aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.
- c) De protección. -Es el suelo rural que por sus especiales características merece medidas de protección. Por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

CAPITULO VII COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA USO DEL SUELO

Artículo. 65. Definición. - Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PDOT y en esta ordenanza para los Polígonos de Intervención Territorial -PIT- urbanos y rurales.

Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el marco legal vigente. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo. 66. Uso general. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. (Anexo 2).

Artículo. 67. Usos específicos. - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:

- a) Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- d) Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo. 68. Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio urbano y rural (vivienda urbana mixta / Vivienda rural mixta). El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

- a) Residencial de baja densidad.- Son zonas residenciales con presencia de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares y bifamiliares de hasta 3 pisos de altura.

- b) Residencial de mediana densidad.- Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares, bifamiliares con alturas medias (4 y 5 pisos).

Artículo. 69. Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Artículo. 70. Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo. 71. Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

- a) Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros, etc).
- b) Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas, pesadas, etc).
- c) Industrial de alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones, detergentes, etc).
- d) Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en las que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos, etc).

Artículo. 72. Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Artículo. 73. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Artículo. 74. Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo. 75. Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas a la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo. 76. Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas

Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Artículo. 77. Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción de recursos naturales no renovables (áridos y pétreos). La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional y local.

Artículo. 78. Clasificación de usos. - De acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar en el territorio. Los usos se clasifican en: usos generales y en usos específicos.

- a) Uso general. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
- b) Usos específicos. - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:
 - 1. Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
 - 2. Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica,
 - 3. Uso restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
 - 4. Uso prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo. 79. Condiciones de funcionamiento. - El GAD cantonal de Naranjito establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la

implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

Artículo. 80. Compatibilidades de usos. - La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida, restringida o prohibida de implantarse en una determinada zona en función de sus relaciones, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

SECCIÓN SEGUNDA

OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo. 81. Edificabilidad. - Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada como índice que permite calcular los metros cuadrados totales que asigna o permite el GAD cantonal de Naranjito sobre un ámbito determinado.

- a) Edificabilidad básica: Se entiende la edificabilidad básica como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada Polígono de Intervención Territorial y con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado. Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en este PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima.
- b) Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un Polígono de Intervención Territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT. Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión. Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en

el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

- c) Edificabilidad específica máxima: Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada, en este sentido, se han identificado zonas de interés específicas en las cuales las condiciones y capacidad de carga del territorio pueden albergar una mayor edificabilidad y, por tanto, podrá acceder a esta siempre y cuando contribuya con un valor adicional (que puede ser en dinero o en especie). El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD municipal bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Artículo. 82. Determinantes urbanísticos. - En cada Polígono de Intervención Territorial se definirá la norma específica de uso, ocupación y en general de aprovechamientos del suelo, la misma que será desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:

- a) Lote mínimo.
- b) Frente mínimo .
- c) Retiros frontal, lateral y posterior.
- d) Altura (pisos).
- e) Tipo de Implantación.
- f) COS Y COST.
- g) Edificabilidad (General, máxima).

Artículo. 83. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo sean: fraccionamientos, particiones y subdivisiones observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo. 84. Relación frente/Fondo. - La relación fonda/frente de los predios resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión oscilara entre 1/1.2 y 1/2.5.

Artículo. 85. Retiros. - Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de implantación asignada y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores.

Artículo. 86. Altura de edificación. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos según lo especificado en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

La altura máxima expresada en número de pisos, será medida desde el nivel de la acera. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá a partir del nivel medio de la acera.

Artículo. 87. Tipo de Implantación. -

- a) Tipología continúa con o sin retiro o continua con portal: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).
- b) Tipología aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos.
- c) Tipología pareada: Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio.

Artículo. 88. Coeficiente de Ocupación del Suelo. - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL). Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o

gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.

SECCIÓN TERCERA

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo. 89. Concepto. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

PARÁGRAFO PRIMERO

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo. 90. : Objetivo. - Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son:

Artículo. 91. Unidad de actuación urbanística.- Entendida como el área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar

la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación.

La unidad de actuación urbanística se aplicará en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

- a) Suelo urbano: En suelo consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y, en suelo no consolidado cuando el tratamiento sea consolidación, renovación y desarrollo.
- b) Suelo rural: En suelo rural de expansión urbana dentro del PUGS o de un plan parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No podrá ser desarrollado para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

Para las Unidades de Actuación Urbanística se seguirá el siguiente procedimiento: El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística se hará mediante un acto legislativo local, ya sea un plan parcial o el PUGS. Una vez aprobada la Unidad de Actuación Urbanística, se extenderá un solo acto administrativo por parte del alcalde para la habilitación de suelo (licencia de urbanización), se debe además contemplar la transferencia de las áreas de cesión: vías, zonas verdes, porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

- a) La unidad de actuación urbanística implica la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, así como la determinación de las obligaciones que les corresponden.
- b) Para esta etapa, los propietarios del suelo o el municipio presentarán un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.
- c) Una unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.
- d) Una unidad de actuación urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial o PUGS otorga. Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada, en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo del 51 % de la superficie del ámbito.

PARÁGRAFO SEGUNDO

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo. 92. Objetivo. - Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

Artículo. 93. Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

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

El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial.. No se podrá hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El reajuste del suelo estará dentro de una unidad de actuación urbanística legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, para la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.
- b) Una vez obtenida la integración, el ejecutivo del GAD Municipal deberá proceder al acto administrativo de subdivisión el cual dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios resultantes del reajuste, así como para inscribir.

Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD municipal, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

Artículo. 94. Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.

El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria es el establecido en el artículo 483 del COOTAD. Cuando la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística y se encuentre debidamente aprobada y delimitada; caso contrario bastará cumplir con el requisito del mencionado artículo.

Artículo. 95. Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo. 96. Cooperación entre partícipes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales. En cuanto a su procedimiento, en cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares se diseñará las vías y ubicará las áreas verdes en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el municipio. El procedimiento específico es el que regula la subdivisión, partición o fraccionamientos.

PARÁGRAFO TERCERO

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo. 97. Objetivo. - Establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

Artículo. 98. Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de GAD cantonal de Naranjito para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Se aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección.

El GAD cantonal de Naranjito deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijará en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas, hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

Artículo. 99. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - Zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD cantonal de Naranjito. En consecuencia, se iniciará el proceso de

enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

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

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

Se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado. El GAD cantonal de Naranjito motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos -COGEP-. Transcurrido el plazo concedido, mismo que será contado desde la notificación al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

Artículo. 100. Declaración de zonas especiales de interés social. -Las zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD cantonal de Naranjito 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.

Se aplicará a suelo urbano y rural con excepción a los de protección y de aprovechamiento extractivo. Las zonas especiales de interés social deberán estar delimitadas y determinadas en el PUGS o en los planes parciales complementarios y dentro de ellos se contemplará los determinantes y estándares urbanísticos.

Artículo. 101. Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

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

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se define una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo. Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra. El GAD cantonal de Naranjito tiene el plazo de 3 años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

Artículo. 102. Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico,

incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato se hará constar si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social o en los que se asegure un reparto de cargas y beneficios.

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

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El Estado representado por sus niveles de gobierno en caso de ser pertinente celebrará con un privado mediante contrato la cesión del derecho de superficie. En el contrato se determinará el destino del bien, el porcentaje de suelo aportado y a desarrollar, el plazo y condiciones específicas del negocio inmobiliario.

Artículo. 103. Bancos de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Se aplicará a suelo urbano y rural. El GAD cantonal de Naranjito establecerá registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y

finés de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

PARÁGRAFO CUARTO

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo. 104. Objetivo. - Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- a) Se transforma el suelo rural en urbano.
- b) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- c) Se modifican los usos del suelo.
- d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Los instrumentos para el Financiamiento del desarrollo urbano son:

Artículo. 105. Concesión onerosa de derechos. - En casos en que se requiera transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, y esto produzca un mayor costo del suelo, el GAD cantonal de Naranjito para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

El alcalde mediante resolución deberá establecer los porcentajes y valores para la concesión onerosa de derechos, en ningún caso puede cambiar las asignaciones de edificabilidad de los polígonos de intervención territorial.

Se aplicará en suelo urbano y rural. La concesión onerosa de derechos se puede dar en:

- a) Venta de edificabilidad,
- b) Subasta de derechos de edificabilidad,
- c) Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados.

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo harán al GAD cantonal de Naranjito ya sea en efectivo o en especie en calidad de:

- a) Suelo urbanizado,
- b) Viviendas de interés social,
- c) Equipamientos comunitarios.
- d) Infraestructura.

PARÁGRAFO QUINTO

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO PARA ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo. 106. Objetivo. - Establece mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo. 107. Declaratoria de regulación prioritaria. - Dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o mediante planes parciales, el GAD cantonal de Naranjito determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD cantonal de Naranjito gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localizan sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD

cantonal de Naranjito aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GAD cantonal de Naranjito planificará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

Se aplicará en suelo urbano y rural determinando zonas especiales de interés social y un plan parcial excepto en el suelo de protección. En los planes complementarios dentro del componente urbanístico constarán las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para lo cual el ejecutivo del Cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- a) Identificación de beneficiarios.
- b) Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad, de servicios de infraestructura y servicios básicos.
- c) No estar en zonas de riesgo.
- d) No tener conflicto con áreas naturales y culturales.

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se aplicará sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

CAPITULO VIII

DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, TRATAMIENTOS, ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES, AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO , DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES.

SECCIÓN PRIMERA

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo. 108. Definición. - Son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. (Anexo 3).

SECCIÓN SEGUNDA

TRATAMIENTOS

Artículo. 109. Definición. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada Polígono de Intervención Territorial en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

Artículo. 110. Tratamientos Urbanos. - Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento, recuperación por riesgo. Cada Polígono de Intervención Territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley. (Anexo 6).

- a) Tratamiento de conservación: Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Tratamiento de consolidación: Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- c) Tratamiento de desarrollo: Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

- d) Tratamiento de mejoramiento integral: Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- e) Tratamiento de renovación: Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) Tratamiento de sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- g) Recuperación por riesgo: Se aplica a aquellas zonas de suelo urbano no consolidado que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a condiciones de peligrosidad alta y muy alta presentes en el territorio y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Se requiere la reubicación de las viviendas que se localicen en el sector al que se asigne. Se aplica de manera puntual dentro de sectores particulares.

Artículo. 111. Tratamientos Rurales. - Los tratamientos aplicables a suelo rural son: conservación, de desarrollo, mitigación, promoción productiva, recuperación. Cada Polígono de Intervención Territorial Rural establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley. (Anexo 6).

- a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

- b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- c) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- e) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

SECCIÓN TERCERA DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo. 112. Objetivo. - La presente ordenanza establece las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación a: al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar. (Anexo 5).

SECCIÓN CUARTA DE LAS CESIONES

Artículo. 113. Cesión. - En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, que implique la transformación de un suelo para receptar usos urbanos, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza. (Anexo 5).

Artículo. 114. Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo. - Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
- b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- c) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- d) Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- e) Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo, guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y podrá solicitar los informes a otras Direcciones.

Artículo. 115. Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización.
- b) Cuando se proponga el fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

- c) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, fraccionamientos producidos por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública y/o equipamientos comunitarios. La definición de ejes viales por sí solo, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Artículo. 116. Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento. - El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

Artículo. 117. Excedente en las cesiones.- En caso de que el porcentaje de cesión de suelo para áreas verdes, equipamientos comunales y vías sobrepase el 35% ; se deberá iniciar los procesos administrativos necesarios para realizar la declaratoria de utilidad pública y pago de la indemnización correspondiente por el área de excedente.

Artículo. 118. Cálculo del porcentaje de cesión.- Para establecer el porcentaje de cesión del área útil urbanizable, no se contabilizará en el cálculo los márgenes de protección de ríos y quebradas, zonas de riesgo, zonas con pendientes superiores al 30% y cualquier otra área que presenta limitantes para edificar. Se considera área útil urbanizable al suelo en el cual se puede edificar de acuerdo al marco legal vigente y esta ordenanza.

SECCIÓN QUINTA

DE LAS AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES

Artículo. 119. Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Artículo. 120. Principio de precaución. - La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación en la que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

Artículo. 121. Restricción al uso. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por estar dentro de las áreas de inundación natural de ríos y quebradas; o por estar dentro de áreas de influencia de canales de riego, acueductos, poliductos, redes de electricidad (alta y media tensión), derechos de vía, etc. Esta restricción limita el uso más no el derecho de propiedad.

Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por período hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en los fraccionamientos y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetal. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, quebradas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las

crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiental y otras leyes vigentes. (Anexo 7)-

Artículo. 122. Derechos de vía. - Son áreas colindantes a las laterales de las vías (transporte terrestre y férreo) que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. (Anexo 7).

Artículo. 123. Servidumbres de redes y ductos. - Son áreas que por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación. (Anexo 7).

TITULO CUARTO DE LAS NORMAS DE URBANISMO Y ARQUITECTURA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo. 124. Objeto y aplicación. - Esta ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras.

Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente normativa.

Artículo. 125. Ámbito. - El ámbito para la aplicación de esta normativa es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón Naranjito.

Artículo. 126. Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la construcción y Obras Públicas.

Corresponde a la Municipalidad del cantón Naranjito, sus Direcciones, Departamentos y Empresas, hacer cumplir lo dispuesto en esta ordenanza. La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

SECCIÓN SEGUNDA

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Artículo. 127. Vigencia. - Todas las disposiciones de la ordenanza referida a Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo. 128. Modificaciones. - Corresponde a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento. Cada cuatro años propondrá al Concejo Municipal de Naranjito, por medio de la Comisión respectiva para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública.

CAPITULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

Artículo. 129. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.-

Esta normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento en cumplimiento al marco legal vigente en este tema.

Para la construcción o modificación de toda obra, el GAD cantonal de Naranjito a través de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, exigirá que los diseños definitivos cumplan las normas establecidas en esta ordenanza y aquellas aplicables a nivel nacional.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

- a) Norma NTE INEN-2 239 Accesibilidad de las personas al medio físico- Señalización. Requisitos y clasificaciones.
- b) Norma NTE INEN-2 240 Accesibilidad de las personas al medio físico- Símbolo gráfico Características Generales.
- c) Norma NTE INEN-2 241 Accesibilidad de las personas al medio físico- Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
- d) Norma NTE INEN-2 242 Accesibilidad de las personas al medio físico- Símbolo de no vidente y baja visión.
- e) Norma NTE INEN-2 243 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico- Vías de circulación peatonal.
- f) Norma NTE INEN-2 244 Accesibilidad de las personas al medio físico- edificaciones, agarraderas, bordillos y pasamanos. Requisitos.
- g) Norma NTE INEN-2 245 Accesibilidad de las personas al medio físico- edificaciones, Rampas fijas.
- h) Norma NTE INEN-2 246 Accesibilidad de las personas al medio físico- Cruces peatonales a nivel y desnivel.
- i) Norma NTE INEN-2 247 Accesibilidad de las personas al medio físico- edificaciones, corredores y pasillos, características generales.

- j) Norma NTE INEN–2 248 Accesibilidad de las personas al medio físico-Estacionamientos.
- k) Norma NTE INEN–2 249 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, escaleras.
- l) Norma NTE INEN–2 291 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
- m) Norma NTE INEN–2 292 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
- n) Norma NTE INEN–2 293 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
- o) Norma NTE INEN–2 299 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
- p) Norma NTE INEN–2 300 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
- q) Norma NTE INEN–2 301 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
- r) Norma NTE INEN–2 309 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio de acceso, puertas.
- s) Norma NTE INEN–2 312 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
- t) Norma NTE INEN–2 313 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
- u) Norma NTE INEN–2 314 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario Urbano.
- v) Norma NTE INEN–2 315 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

SECCIÓN SEGUNDA

DISEÑO VIAL

Artículo. 130. Jerarquización del Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del Cantón.

Artículo. 131. Sistema Vial Urbano. - Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas y se clasifican en: Vías Expresas (Autopistas), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclovías; y, Escalinatas.

Artículo. 132. Vías Expresas (Autopistas).- Conforman 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.

Artículo. 133. Vías Arteriales. - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, 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 rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Artículo. 134. Vías Colectoras. - Sirven de enlace entre las vías arteriales 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 menor tonelaje (camionetas o furgones).

Artículo. 135. 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).

Artículo. 136. Vías Peatonales (Referencia NTE INEN 2 243).- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

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

Artículo. 137. Ciclovías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte. 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 1,80m y de doble sentido 2,40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

Artículo. 138. Escalinatas. - Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Artículo. 139. Integración al sistema vial rural. - Para el diseño y ejecución de vías correspondientes al sistema vial urbano se deberá coordinar y compatibilizar su funcionalidad con las vías del sistema vial rural cuya competencia corresponde al GAD Provincial del Guayas.

Para la aprobación de proyectos de habilitación de suelo permitidos en área rural se deberá proveer de accesibilidad a los predios a través de vías que permitan una

velocidad de operación de 50km/h y circulación de transporte colectivo. Estas vías deberán contar con una sección mínima de 10,00 m con dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno, un espaldón externo de 1,00 m y cuneta de 1,00 m a cada lado.

Artículo. 140. Especificaciones mínimas para el diseño de las vías. - Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el anexo correspondiente.

1. ACERA: Tendrá un ancho variable, con un espacio útil continuo para circulación peatonal mínimo de 1.50 m; en el resto se ubicará rampas de acceso vehicular, mobiliario urbano, vegetación, luminarias y similares. Se deben considerar todas las normas INEN pertinentes, especialmente aquellas referidas a accesibilidad universal.

Con relación al costado interno de la acera, se considerará un espacio libre de 0,45 m junto a cerramientos (muros, verjas), que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales).

Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,45 m.; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidratantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armario de servicio básico, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida. El ancho mínimo de las aceras deberá estar en relación a la clasificación vial.

2. ANCHO DEL CARRIL: El ancho mínimo del carril de circulación será de 3,65 m, su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.

3. 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 las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 m.
4. CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA: Los estacionamientos transversales, serán de 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras puede 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, siendo esto lo deseable. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adaptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.
5. ANCHO DE CALZADA: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m y para dos sentidos de circulación, mínimo 6m. sin considerar el carril de estacionamiento.
6. 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.
7. RADIOS DE ACERA/CALZADAS EN INTERSECCIONES: Se consideran los siguientes radios mínimos: En vías arteriales colectoras: 10,00 m., entre vías colectoras y vías locales: 7,00 m., entre vías locales: 5,00 m., entre pasaje y pasaje: 3,00 m.
8. 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.
9. VEGETACIÓN Y OBSTÁCULOS: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

- A. El urbanizador arborizará las áreas de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta normativa determine y a lo dispuesto por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas o las recomendaciones que el GAD cantonal de Naranjito considere técnicamente factible.
- B. El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones. La vegetación que rebase la altura de 1,50 m deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m en el caso de que no haya circulación peatonal; 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.

Artículo. 141. Del diseño y la construcción vial. - El GAD cantonal de Naranjito diseñará las vías arteriales, colectoras y locales, en base al Sistema Vial del PDOT, PUGS y otros instrumentos de planificación aplicables.

Artículo. 142. Ocupación de aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera con 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.

Artículo. 143. Curvas de retorno. - Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular. Se diseñarán curvas de retorno según la siguiente fórmula:

$$r = c+a$$

Donde:

c = Ancho de la calzada vehicular.

a = Ancho de una acera.

r = Radio de curva de retorno.

Artículo. 144. Áreas de protección especial. - Se deben considerar áreas de protección especial en los casos del: Poliductos, colectores y matrices de agua, colectores en servidumbre de paso conductores eléctricos, ríos, quebradas, canal de riego, sistema vial expreso y arterial y línea férrea de acuerdo a las especificaciones señaladas en este documento.

Se debe observar un retiro de construcción de 100 metros desde el eje o del límite, en instalaciones de almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

SECCIÓN TERCERA FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES Y PARTICIONES

Artículo. 145. Tipos de fraccionamiento. -

1. Fraccionamiento, subdivisión y particiones: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GAD cantonal de Naranjito, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo.
2. Parcelación Agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a las leyes agrarias y al Plan de Ordenamiento Territorial cantonal vigente.

Artículo. 146. Características de los lotes y/o parcelas agrícolas.- En los fraccionamientos, subdivisiones y particiones, los lotes y/o parcelas agrícolas

resultantes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial.

Artículo. 147. Obras de urbanización.- En los proyectos de fraccionamiento, subdivisión y partición urbanos que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por el GAD cantonal de Naranjito, los promotores asumen la obligación de ejecutar todas las obras de urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento que incluye:

1. Vías (apertura, mejoramiento y capa de rodadura definitiva.
2. Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario,
3. Instalación de redes de abastecimiento de agua potable,
4. Instalaciones domiciliarias,
5. Construcción de aceras y bordillos,
6. Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales,
7. Instalación del servicio eléctrico, tanto domiciliario como alumbrado público,
8. Instalación Telefónica y/o sistemas de comunicación alternativos.
9. Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.
10. Señalización vehicular, así como de ser el caso, el diseño de obras especiales como: Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones, puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.

Todas las redes de infraestructura deberán estar soterradas.

Artículo. 148. Aprobación.-

1. Los fraccionamientos, subdivisiones y particiones urbanas serán aprobados directamente por el Alcalde acorde a las disposiciones del marco legal vigente, quien requerirá para el efecto que el proyecto cuente con los informes técnicos correspondientes de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial; así como de aquellas Direcciones Municipales

que fueren pertinentes de conformidad a los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo.

2. Las divisiones de suelo correspondientes a procesos de partición judicial o extrajudicial se someterán a las disposiciones de uso y ocupación que determinen los respectivos instrumentos de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo; así como a los procesos establecidos en la presente normativa y su aprobación se realizará por parte del Concejo Municipal en concordancia con el marco legal vigente y demás determinaciones de la presente ordenanza.

Artículo. 149. Normas generales .-

1. Los proyectos de fraccionamiento, subdivisiones, particiones y reestructuración en las áreas urbanas y rurales del cantón Naranjito, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del suelo, retiros, alturas de las edificaciones y demás normas pertinentes, constantes en la presente ordenanza.
2. En una urbanización aprobada, no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno, ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto original; salvo que las áreas de los lotes producto de el primer fraccionamiento se puedan dividir cumpliendo el lote mínimo establecido para cada Polígono de Intervención Territorial
3. Con el propósito de coadyuvar a la densificación del suelo urbano cantonal, en los proyectos de fraccionamiento 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 PIT, 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 .
4. Todos las parcelaciones agrícolas estarán sujetas, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales.
5. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán elaborar e inscribir, respectivamente, escrituras de fraccionamiento, partición o subdivisión de parcelas en suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal

6. Quedan prohibidos en suelos catalogados como rurales los fraccionamientos, particiones o subdivisiones que tengan fines de urbanización.

Artículo. 150. Cesiones de suelo en los fraccionamientos, subdivisiones y particiones con fines de urbanización.- En el caso de fraccionamientos, subdivisiones y particiones efectuados con fines de urbanización, se cederá gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y equipamientos comunales en un área no mayor al 35% de la superficie total del lote dividido. De este porcentaje se deberá ceder para áreas verdes y equipamientos al menos el 15% del área útil urbanizable en atención a lo establecido en el marco legal vigente.

Los propietarios de terrenos con superficies superiores a 3.000,00 m², cumplirán la cesión obligatoria de suelo en un solo cuerpo a fin de que se destinen exclusivamente para áreas verdes y equipamientos comunales de conformidad al marco legal vigente, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

1. Para los terrenos comprendidos entre los 0.00 m² y 4999,99 m² se entregará el 15% del área útil urbanizable.
2. Para los terrenos con superficies superiores a los 5.000,00 m² se entregará el 20% del área útil urbanizable.

En los casos en los que la cesión no alcance como mínimo 300.00 m², se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral del área correspondiente al 15% del área útil urbanizable del predio fraccionado. De acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente estos recursos se destinarán en forma exclusiva para la compra de terrenos que serán utilizados para los mismos fines. A esta área podrá disminuirse las afectaciones que siendo superficie útil por motivos de reservas de suelo para vías, espacios libres y equipamiento comunitarios haya establecido el PDOT o el PUGS.

SECCIÓN CUARTA

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Artículo. 151. Clasificación del mobiliario. - Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- a) Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleros locales, buzones y publicidad.
- b) Elementos de organización: mojones, paraderos, tope de llantas y semáforos.
- c) Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- d) Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
- e) Elementos de servicio: ciclistas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- f) Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.
- g) Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Artículo. 152. Criterios indicativos de implantación. - Bandas de equipamiento en aceras. Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2 243. Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a éstas, al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0,60 m (referencia NTE INEN 2 314).

Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial.

Artículo. 153. Parada para Transporte Público (Referencia NTE 2 246, 2 - 247 y NTE INEN 2 292).- Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan sectorial de movilidad, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público. Debe ser implantada próxima a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transporte, edificios públicos, etc.

En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1,80 m por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo. 154. Elementos de ambientación – Luminarias. - La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño y debe ser determinada técnicamente en relación con el objeto a iluminar (vías, plazas, parques, fachadas, monumentos) y dependerán entre otros factores: del ancho de la vía, de la velocidad de circulación, de la altura de instalación de la luminaria, del flujo peatonal y vehicular. Los equipos que se empleen para la iluminación deben ser homologados, sujetarse a las disposiciones de las entidades rectoras con relación al tipo, niveles de iluminación, potencia, calidad y especificaciones técnicas.

Las alturas y características de los postes deben cumplir con las especificaciones del Ministerio de Electricidad y Energías Renovables, las interdistancias entre los postes dependerán del tipo de vía o del área a iluminar y será determinada en el diseño de iluminación. Donde los postes sean utilizados para soportar las redes de distribución de energía eléctrica, la interdistancia no será superior a 35.00 m.

Artículo. 155. Elementos de señalización - Semáforos (Referencia NTE INEN 2 314).- Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial. El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria. La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.

Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Artículo. 156. Mobiliario urbano - Bancas (referencia NTE INEN 2 314).- Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de

actividad y corredores de uso múltiple); sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.

Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1,20 m de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0,45 m de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica; forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

SECCIÓN QUINTA

VEGETACIÓN URBANA

Artículo. 157. Vegetación (referencia NTE INEN 2 314).- Todos los árboles y plantas que se encuentran aledaños a las circulaciones peatonales deben estar dotados de suficiente cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma. El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 m medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

Los árboles ubicados en el interior de las áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m medido desde el borde de su alcorque o jardinera.

Las jardineras que se ubiquen fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m., hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal. El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0,90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje por fuera del perímetro de la misma. En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2,20 m de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

SECCIÓN SEXTA

SEÑALIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo. 158. Señalización (REFERENCIA INEN 2 239).- Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1,40 m). Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2,10 m. Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0,80 m y 1,00 m.

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas invidentes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos. Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptible. Las señales de alarma audible deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

SECCIÓN SÉPTIMA

REDES DE INFRAESTRUCTURA

Artículo. 159. Generalidades. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

Los fraccionamientos, particiones y subdivisiones que incluyen la ejecución de sistemas públicos de soporte además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Naranjito.

Todo fraccionamiento, partición y subdivisión con fines de urbanización construirá y entregará sin costo al GAD cantonal de Naranjito las redes correspondientes a los sistemas públicos de soporte.

Artículo. 160. Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos. - Los proyectos de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por la respectiva empresa prestadora del servicio.

CAPITULO III NORMAS DE ARQUITECTURA

SECCIÓN PRIMERA DIMENSIONES DE LOCALES

Artículo. 161. Bases del dimensionamiento. - Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación de 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.

Artículo. 162. Altura de locales. - La altura mínima de los locales habitables será de 2,70 m., entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Artículo. 163. Altura de los locales habitables en sótanos.- Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior. La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medida en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Artículo. 164. Profundidad de 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 9,00 m.

Artículo. 165. Mezanine.- Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el presente cuerpo normativo, se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior, que no se utilice como cocina. Su área no exceda en ningún caso, los dos tercios ($2/3$) del área total correspondiente a planta baja y se mantenga integración visual con planta baja. Finalmente, la altura mínima será de 2,40 m.

Artículo. 166. Baños. - Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en esta ordenanza. Las dimensiones mínimas de baños serán:

1. Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas igual a 0,10 m.
2. Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral igual a 0,15 m.
3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal igual a 0,65 m.

No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria. 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. Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293:2000).

SECCIÓN SEGUNDA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo. 167. Locales habitables y no habitables. - Para los efectos de esta ordenanza, se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baños, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares

Artículo. 168. Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables. - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. Ventanas Referencia (NTE INEN 2 312). Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- a) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- b) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0,80 m se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizarán vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2067.
- c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 25% del área de 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.

Artículo. 169. Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables. - Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial 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 en lo relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Artículo. 170. Ventilación e iluminación indirecta (locales bajo cubierta).
- Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

- a) Los locales integrados a una pieza habitable que recibe directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios.
- b) Los comedores anexos a las salas de estar.
- c) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- d) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
- e) Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Artículo. 171. 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:

- 1. 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.
- 2. Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3,00 m.

Artículo. 172. Ventilación por medio de ductos. -

- a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse

mediante ductos cuya área no sea inferior a 0,32 m², con un lado mínimo de 0,40 m; la altura máxima del ducto será de 6,00 m.

- b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
- c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 1 m., como mínimo.

Artículo. 173. Locales a nivel del terreno. - Cuando el piso de locales se encuentra en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,10 m por lo menos, sobre nivel de acera o patio adyacente.

Artículo. 174. 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.

Artículo. 175. 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 0,50 m, de tal manera que garantice la ventilación.

Artículo. 176. 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 de superficie no inferior a 9,00 m² para el caso de edificaciones de una planta; de 12,00 m² para las construcciones de dos plantas y de 15,00 m² de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m.

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

Artículo. 177. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables. - Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,00 m, hasta una altura máxima de tres 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.

Artículo. 178. 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.

Artículo. 179. Accesos a Patios de Iluminación y Ventilación.- Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Artículo. 180. 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. 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) Lugares cerrados destinados a permanencia de personas y donde el espacio por ocupante 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 ubicados en sótanos donde se reúnan más de 10 personas simultáneamente.
- d) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN TERCERA

CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES

Artículo. 181. 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 artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Artículo. 182. Circulaciones horizontales (corredores o pasillos).- Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

1. 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.
2. El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 m, excepto en interiores de viviendas o interiores de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 m.
3. Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,70 m.
4. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberá cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

Artículo. 183. Circulaciones verticales (escaleras).- Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

1. Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores.
2. Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25,00 m de alguna de ellas.
3. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 m. En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 m.
4. El ancho de los descansos deberá ser al menos igual a la sección reglamentaria de la escalera.

5. Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 75,00 m².
6. La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0,28 m y la contrahuella 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 a 0,17 m.
7. Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto en las compensadas o de caracol.
8. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
9. Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Artículo. 184. Escaleras de seguridad. - Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego dotadas de antecámara ventilada. Los edificios que presenten alto riesgo por su actividad o concentración de personas, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad. Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Las escaleras deberán estar en el exterior del edificio.
2. Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego.
3. Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.
4. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.
5. Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
6. Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
7. La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5,00 m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.
8. Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m² por piso como máximo y artificial con circuito individual conectado a baterías con una duración mínima de 2 horas.

9. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 m² y será de uso colectivo. Las puertas de la antecámara 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.
10. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 m de ancho y 2 m de altura.
11. 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.

Artículo. 185. Rampas.- Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos.

- a) Tendrán una sección mínima igual a 1,20 m.
- b) La pendiente máxima será del 10%
- c) Los pisos serán antideslizantes.

Artículo. 186. Pasamanos en las circulaciones. - Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 0.85 m 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 las escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

SECCIÓN CUARTA

ACCESOS Y SALIDAS

Artículo. 187. Generalidades.- Todo vano que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Artículo. 188. Dimensiones mínimas. - El ancho mínimo de accesos, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será no menor de 1,20 m. Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1.20 m/por cada 150 personas.

Artículo. 189. 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 un ancho mínimo de 1.80 m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del artículo anterior.

Artículo. 190. Salidas de emergencia. - Las edificaciones de Uso Colectivo con una capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, salas de espectáculos deportivos y similares, centros de diversión, discotecas, y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 500,00 m² deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

1. Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
2. 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,
3. Deberán disponer de iluminación adecuada aunque se llegue a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Artículo. 191. Salidas para evacuación. - Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a) Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25,00 m mediante puertas resistentes al fuego.
- b) Las salidas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización de emergencia.
- c) Cada uno de los elementos constitutivos de las salidas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- d) Si en las salidas para evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una

pendiente mayor al 10%, deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.

- e) Toda escalera que forme parte de la salida para evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustible.
- f) Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.

Artículo. 192. Señalización. - Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente aunque se llegará a interrumpir el servicio eléctrico general. Las características de estos letreros deberán ser especificadas por el Cuerpo de Bomberos.

Artículo. 193. Puertas.- Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos deportivos, centros de diversión, discotecas, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

1. Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
2. Se construirán con materiales que garanticen la 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.
3. Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m; y,
4. No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Artículo. 194. Vestíbulos. - Las edificaciones que sobrepasen los 500,00 m² de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12,00 m²., cuyo lado menor sea de 3,00 m. Por cada 500,00 m²., adicionales o fracción se aumentará en 0,50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso tendrá 1,20 m., de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio como también un buzón de correos. La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 m., de ancho. El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN QUINTA

ASCENSORES Y ELEVADORES

Artículo. 195. 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.

Artículo. 196. Número de ascensores por altura de edificación. - Todas las edificaciones que tengan más de una planta baja y tres pisos altos, dispondrán por lo menos de un ascensor y sobre esta altura, por lo menos de dos ascensores, en caso de existir mezanine, éste no se tomará como un piso más.

Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle, de manera que aquel se encuentra 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 12,00 m o cuatro pisos. Sin embargo, La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional de servicio por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación.

Artículo. 197. Pisos que se excluyen del cálculo de altura para el uso de ascensores.- Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

- A. La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos.
- B. 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:

- 1) Tanque de reserva de agua.

- 2) Casa de Máquinas.
- 3) Depósito de Material de Limpieza.
- 4) Vestuarios y Sanitarios.
- 5) Vivienda de Conserje.
- 6) Sala de Copropietarios.
- 7) Parte Superior de Unidades de vivienda dúplex.

Artículo. 198. Memoria Técnica.- 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:

1. Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación.
2. 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 GAD cantonal de Naranjito a través de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores.
3. Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o compañía responsable.

Los resultados de los estudios de tránsito que se realicen, deberán ser ajustados además a los requisitos siguientes:

1. En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción.
2. En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor montacamillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud.
3. 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 cuerpo normativo.
4. 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 Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial pueda pronunciarse al respecto.

Artículo. 199. Vestíbulo de ascensores (referencia NTN INEN 2 299).- 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 1,50 metros. Este ancho se incrementará en 0,10 m/por cada 2 pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores. A partir de los 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 2,00 m, 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, más 0,50 m adicionales en cada una de ellas.

En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que la 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 en 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 la puerta de los ascensores den hacia otros planos verticales diferentes al de planta baja, para lo cual se deberá solicitar expresamente la autorización de el Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial. Ésta la concederá solamente cuando el edificio tuviera 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.

Artículo. 200. Condiciones del Cubo de Ascensores.- Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

1. 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.
2. No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.
3. La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios.
4. 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.
5. Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Artículo. 201. Salas de Máquinas.- Las salas de máquina deberán respetar las siguientes disposiciones:

1. Será destinada exclusivamente a su finalidad específica; no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.
2. El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio.
3. Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria.
4. Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

Artículo. 202. Condiciones de la Cabina.- Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso hacia el vestíbulo de ascensores.
2. Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar. Sólo se permitirá exceder dicha carga cuando se realice el ensayo previo a su funcionamiento normal.

Artículo. 203. 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.

Artículo. 204. Montacargas. - Los elevadores de servicio y carga cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que les fuere aplicable y con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
2. No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores.
3. Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.
4. Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los numerales (1), (2) y (3), presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Artículo. 205. Escaleras mecánicas y eléctricas. –

1. En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
2. Las dimensiones de los 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 m.
3. La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras es del 75%.
4. La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 y 0,60 m/seg.

SECCIÓN SEXTA

VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Artículo. 206. Alcance.- Todos los locales destinados a centro de reunión, espectáculos deportivos y similares, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente sección.

Artículo. 207. 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.

Artículo. 208. 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 12,00 cm.

Artículo. 209. 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.

Artículo. 210. Nivel de Piso.- Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1,10 m, cuando éste se encuentre en posición de sentado y de 1,50 m cuando los espectadores se encuentren de pie.

Artículo. 211. 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.

Artículo. 212. 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.

Artículo. 213. Requisitos de Aprobación de Planos.- Además de lo indicado en la Ordenanza Municipal respectiva, 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:

1. 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.

2. Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila, con respecto al punto crítico, base del cálculo.
3. Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 0,50 centímetros para facilitar la construcción de los mismos;.
4. La magnitud de la constante “k” empleada.

SECCIÓN SÉPTIMA

CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES

Artículo. 214. Alcance.- Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitaciones de origen sísmico.

Artículo. 215. Referencia a normas específicas. - Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, para lo cual deberá cumplir con todas las normas y recomendaciones de:

1. La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC_SE_CG (Cargas No Sísmicas), NEC_SE_GC (Geotecnia y Cimentaciones), MEC_SE_DS_ (Peligro Sísmico) (Aprobados mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014); NEC_HS_VIDRIO (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015).
2. Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el numeral 1, se aplicará el capítulo NEC_SE_AC (Estructura de Acero) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
3. Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_HM (Estructura de Hormigón Armado) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.
4. Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Estructuras de Madera)

(Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.

5. Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Mampostería Estructural) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014 y las demás normas indicadas en el mismo.
6. Se aplicará el capítulo NEC_SE_VIVIENDA (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No.0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y los demás capítulos mencionados en el literal a. para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.
7. Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC_SE_RE (Riesgo Sísmico) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y de las demás normas indicadas en el mismo.

Cuando se pusieran en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

Artículo. 216. 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 Dirección de Gestión de 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 OCTAVA

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Artículo. 217. Generalidades.- Se aplicará de manera obligatoria lo

señalado en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, expedido mediante Acuerdo Ministerial No. 01257 del 23 de diciembre del 2008. Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaborarán las especificaciones técnicas de los materiales de construcción, prohibiendo el uso de materiales altamente inflamables.

Las edificaciones deberán contar con todas las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando contruidos fueron objeto de ampliación, remodelación o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, se podrá prohibir su ejecución.

En las construcciones ya existentes y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Artículo. 218. Separación entre edificios. - Cuando los edificios se encuentran separados entre sí por una distancia inferior a 3.00 m los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos.

La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a 3,00 m, no presentará orificios de salida, lucernarios ni claraboyas.

Artículo. 219. Extintores de incendio. - Todo establecimiento de trabajo, servicio al público, comercio, almacenaje, espectáculo o de reunión que por su uso implique riesgo de incendio, deberá contar con extintores de incendio del tipo adecuado a los materiales usados y a la clase de riesgo.

El número de extintores no será inferior a uno por cada 200.00 m²., del local o fracción. Los extintores se colocarán en las proximidades a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25.00 m.

Estos implementos de protección, cuando estuvieren fuera de un gabinete, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, cuya base no superará una altura de 1.50 m del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Artículo. 220. Puertas. - En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0.90 m. ni su altura menor a 2.10 m. Estas puertas se abatirán hacia afuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático de cierre.

Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual. Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen. Las puertas deberán girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.

Artículo. 221. Ductos de basura. - Los ductos de basura se prolongarán y ventilarán al exterior, sobre el nivel accesible más alto de la edificación. Las puertas de éstos serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente de manera que sean capaces de evitar el paso de fuego o de humo de un piso del edificio.

Artículo. 222. Pisos, techos y paredes. - Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración, de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios serán a prueba de fuego y en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que resulten nocivos.

Artículo. 223. Señalización de emergencia. - Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser visibles, fácilmente

identificables y accesibles desde cualquier punto del local al que presten protección. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante flechas indicadores, siempre y cuando presten el servicio exclusivo de emergencia.

Los colores, señales, símbolos de seguridad, como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos de Naranjito.

Artículo. 224. Ubicación de implementos. - La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de Naranjito, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

SECCIÓN NOVENA

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo. 225. 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 10,00 m³ por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

Artículo. 226. Revestimientos.- No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo como revestimiento de los muros de fachadas de todo tipo de edificio.

Artículo. 227. Locales a nivel de terreno.- Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, éste deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,15 m por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Artículo. 228. 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 m².

Artículo. 229. 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 m; tendrá una altura mínima de 2,40 m 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.

Artículo. 230. 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 de primer orden. 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 m. Adicionalmente se podrán ocupar los retiros laterales y posterior únicamente en planta baja cuando estos retiros no sean mayores a 3,00 m en edificaciones de hasta 3 pisos.

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.

Artículo. 231. Balcones y voladizos.- Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote.

1. En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal y continua con portal, el volado tendrá un máximo de 0,60 m y una altura mínima de 3,00 m a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal, el volado no superará 1,00 m; con excepción de aleros, todo volado de hasta 0,60 m 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.

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

Artículo. 232. 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.

Artículo. 233. Porterías.- Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

1. Tendrán un ancho mínimo de 1,50 m y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3,00 m.
2. Podrán disponer internamente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 m².
3. La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

CAPITULO IV

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Artículo. 234. Alcance. - Los siguientes artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Artículo. 235. Unidad de vivienda. - Para los efectos de estas normas, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio.

Artículo. 236. Dimensiones mínimas de locales. -

- a) Locales habitables.- Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,20 m libres.
- b) Dormitorios exclusivos.- En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio con superficie mínima de 8,00 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m libres, provisto de clóset anexo de superficie mínima de 0,72 m² y ancho no menor a 0.60 m libres. Los otros dormitorios dispondrán de clóset anexo con superficie mínima de 0,54 m² y ancho no menor a 0,60 m libres.
- c) Sala de estar.- Tendrá una superficie mínima de 7,50 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
- d) Comedor.- Tendrá una superficie mínima de 7.50 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70m.
- e) Cocina.- Tendrá una superficie mínima de 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 de un ancho no menor a 0,55 m.
- f) Baños.- Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 m el lado menor y una superficie útil de 2,50 m².
- g) Área de servicio.- Tendrá una superficie de mínima de 2,25 m² ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 m libres.
- h) Área de secado.- En toda vivienda se preverá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m.

Artículo. 237. Servicios sanitarios de la vivienda.- Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

- a) Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.
- b) Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.
- c) Lavadero de ropa.

Artículo. 238. Departamentos de un solo ambiente.- En los proyectos de vivienda colectiva, se podrá autorizar la construcción de vivienda de un solo ambiente en un porcentaje que no supere el 20% del número total de soluciones habitacionales, cuando cumplan las siguientes características:

1. Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluye closet y un área mínima de 12,00 m² libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales sea menor a 2,70 m.
2. Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas establecidas en el presente cuerpo normativo.
3. 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.
4. Área de servicio que se regirá exactamente a lo establecido en esta ordenanza.

Artículo. 239. Dimensiones de puertas. - Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos, que deberán proveerse para las hojas de las mismas. Altura mínima: 2,00 m. Secciones mínimas:

- a) Acceso a vivienda o departamento, salas y comedores, cocinas y áreas de servicio: 0,90 m.
- b) Dormitorios: 0,80 m.
- c) Baños: 0,70 m.

Artículo. 240. Antepechos. - Para ventanas que presuponen peligro de caída la altura mínima de antepechos será de 0,90 m medidos desde el nivel de piso terminado del local. En caso de que dicha altura sea inferior a la indicada, el proyectista diseñará adoptando medidas de seguridad.

Artículo. 241. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos 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 y/o bifamiliar.
- b) En conjuntos habitacionales, 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda de hasta 120,00 m² en total y un puesto adicional por cada fracción de 120,00 m² en exceso.
- d) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80,00 m².
- e) Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

Artículo. 242. Corredores o pasillos (referencia NTE INEN 2 247).- Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0,90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1,20 m de pasillo.

Artículo. 243. Escaleras. - Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera. En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 m.

SECCIÓN SEGUNDA

EDIFICIOS DE COMERCIOS, SERVICIOS Y OFICINAS

Artículo. 244. 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 cuerpo normativo.

Artículo. 245. Galerías. - En centros comerciales se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados.

Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos, hasta los 80,00 m de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 4,00 m. Por cada 20,00 m de longitud adicional o fracción, el ancho deberá aumentar 1,00 m. Cuando la galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicando en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas, la longitud máxima permitida será de 30,00 m. y el ancho mínimo de 6,00 m. Por cada 10,00 m de longitud en exceso o fracción, se deberá aumentar 1,00 m de ancho.

Artículo. 246. Mezanine. - Un mezanine puede ubicarse sobre un local y no se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Artículo. 247. Ventilación. - La ventilación de locales habitables de carácter comercial y locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital para lo cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 10% de la superficie útil de planta del local.

Los locales de oficinas y comerciales que tengan acceso por pasillos o por galerías comerciales cubiertas deberán ventilarse por ductos o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en esta ordenanza.

Artículo. 248. Edificios de oficinas - dotación exigidas. - Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100,00 m² dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100,00 m² de oficinas en exceso o fracción mayor de 20,00 m², se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo. 249. Servicios sanitarios en oficinas. - Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 45,00 m² dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 45,00 m² de oficinas en exceso o fracción mayor de 20,00 m², se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo. 250. Servicios sanitarios en comercios. - Todo local comercial hasta 500,00 m2 de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supere los 500,00 m2 dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Artículo. 251. Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios . - Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 500,00 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:

1. Por los primeros 500,00 m2 o fracción de superficie construida se instalará un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres.
2. Por cada 500,00 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.

Artículo. 252. Servicios sanitarios para el público en oficinas. - Todo local destinado a oficinas de servicio público, con área de hasta 100,00 m2, dispondrá de dos cuartos de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. de oficinas en exceso o fracción mayor de 20,00 m2 se incrementará dos cuartos de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo. 253. Cristales y Espejos.- En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 m del piso, colocado en lugares a los 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 éste 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.

Artículo. 254. Servicio médico de emergencia. - Todo comercio con área de ventas de más de 1000,00 m2 y todo centro comercial deberán tener un local

destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36,00 m2.

Artículo. 255. 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 cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:

1. Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
2. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
3. Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de otros elementos nocivos.
4. Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

Artículo. 256. Estacionamientos en oficinas. - Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 45,00 m2 de área neta de oficinas, o fracción mayor de 20,00 m2.

Artículo. 257. Estacionamientos en locales de comercio y servicios.- El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

1. Un puesto por cada 40,00 m2 para locales individuales de hasta 200,00 m2 de superficie.
2. Un puesto por cada 30,00 m2 de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.
3. Un puesto por cada 25,00 m2 de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400,00 m2.
4. Un puesto por cada 15,00 m2 de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400,00 m2.

SECCIÓN TERCERA

EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Artículo. 258. Alcance. - Los edificios que se construyan o destinen a la educación inicial, general básica, bachillerato y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección, a más de las pertinentes del presente cuerpo normativo.

Artículo. 259. Cambio de Uso.- No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos que extenderá la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y la autoridad sanitaria respectiva previa inspección de dichos locales.

Artículo. 260. Locales en Pisos Bajos.- Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundo de EGB estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo. 261. Edificios de educación superior. - Los edificios destinados a la enseñanza superior deberán someterse a todas las normas de esta ordenanza y lo establecido en el uso del suelo del PUGS. La localización de estos centros de educación será aprobada por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

1. Informe de aprobación de la Universidad o Instituto superior por parte de la SENESCYT o Institución competente.
2. Informe de Normas particulares.
3. Estudio de impacto urbano.
4. Informe favorable de las empresas prestadoras de servicios básicos.

Artículo. 262. Edificios de educación pre-primaria, primaria y media.- Los edificios que se construyan o destinen a la educación inicial, general básica y bachillerato se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente ordenanza.

Artículo. 263. Distancia mínima y criterios para su localización.- Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el Cantón Naranjito deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el apartado referido a equipamiento comunal de la presente normativa, la que regirá a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1000 m. de cualquier edificación escolar y su

acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 10,00 m de ancho.

Artículo. 264. Accesos. - Los edificios para educación, tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Artículo. 265. Locales para la enseñanza. - Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

- a) Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 m. libres.
- b) Área mínima por alumno: Inicial 1,00 m² x alumno. EGB y Bachillerato: 1,20 m² x alumno.
- c) Capacidad máxima: 40 alumnos
- d) Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 m libres, y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8,00 m.

Artículo. 266. Laboratorios, talleres y afines. - Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionados al número de alumnos y equipamiento requerido, considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Artículo. 267. 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 "*Salas de espectáculos*".

Artículo. 268. Salas de clases especiales. - Las salas de clase donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales contra incendio y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observará con especial cuidado las normas de protección contra incendios.

Artículo. 269. Áreas mínimas de recreación. - Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) Inicial 1,50 m² x alumno.

b) EGB y Bachillerato 5,00 m² x alumno y en ningún caso será menor a 500,00 m².

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos situados a nivel de las aulas, para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de la décima parte de la superficie exigida de los patios. Los locales para los niveles inicial y EGB deberán contar como mínimo, con una superficie pavimentada de 15,00 m por 30,00 m destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie exigida del patio. Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección inicial deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Los locales de estas edificaciones que alberguen un número mayor a 100 alumnos y los destinados a inicial y los primeros niveles de la EGB estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo. 270. Patios de piso duro. - Los espacios de piso duro, serán pavimentados perfectamente drenados y con una pendiente máxima de 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Artículo. 271. Servicios sanitarios. - Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados, para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio. Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

NIVEL	HOMBRES		MUJERES
	INODOROS	URINARIOS	INODOROS
INICIAL	1 Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase		
EGB	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
BACHILLERATO	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas

1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos (as)

Artículo. 272. Materiales inflamables y otros. - 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.

Artículo. 273. Servicio médico. - Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia para primeros auxilios mínimo de 24,00 m² y un adicional de 12,00 m² para servicio dental, y contendrá consultorio, sala de espera y 1/2 baño.

Artículo. 274. Bar estudiantil. - Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12,00 m², con un lado mínimo de 2,40 m con un fregadero incluido. Los pisos serán de material cerámico antideslizante. Las paredes estarán revestidas de cerámica lavable hasta una altura de 1,80 m. Estarán localizados a una distancia no menor de 3,00 m de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

Artículo. 275. Conserjería.- La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en la sección referida a viviendas de un dormitorio.

Artículo. 276. Distancias entre bloques. - Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación: Para una sola planta: 3,00 m libres. A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50 m libres por cada piso adicional.

Artículo. 277. Puertas. - Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 m para una hoja, de 1,20 m para dos hojas, y se abrirán hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

Artículo. 278. Escaleras. - Además de lo especificado en el apartado referido a Circulaciones de la presente ordenanza, 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 2,00 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. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- c) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios.
- d) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas, una longitud no menor a una vez y medio el ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
- e) En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independiente del alumbrado general.
- f) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
- g) Tendrán una huella no menor a 0,28 m ni mayor de 0,34 m y una contrahuella máxima de 0,16 m para escuelas primarias y de 0,17 m para secundarias.
- h) Ninguna puerta de acceso a un local, podrá colocarse a más de 50,00 m de distancia de la escalera que le dé servicio.
- i) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

Artículo. 279. Pasillos.- El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2,00 m libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

Artículo. 280. Iluminación.- La iluminación de las aulas se realizará por el paramento de mayor longitud, hasta anchura menores o iguales a 7,20 m. Para anchuras mayores la iluminación natural se realizará por ambos paramentos opuestos. Se alcanzará un factor de iluminación mayor o igual a 2%.

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local.

Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz

diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de iluminación no serán deslumbrantes, se podrán utilizar difusores o pantallas, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos se regirán por el siguiente cuadro:

TIPO DE LOCAL	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN (lux)
Corredores, estantes o anaqueles de biblioteca	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunales	150
Aulas de clase y lectura; salas para exámenes; tarimas o plateas; Bibliotecas, oficinas	300
Salas de dibujo o artes	450

Artículo. 281. 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.

Artículo. 282. Volumen de aire por alumno. - Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3.50 m³ por alumno.

Artículo. 283. Soleamiento. - Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el asoleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Artículo. 284. Condiciones acústicas. - El diseño de los locales para enseñanza deberá considerar que el nivel de ruido admisible en el interior de las aulas no será superior a 42 dB(A) y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

Artículo. 285. Estacionamientos. - El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo a lo especificado en el apartado referido a “*Estacionamientos*” de esta ordenanza.

SECCIÓN CUARTA

EDIFICIOS PARA SALUD

Artículo. 286. Alcance. - Para efectos de esta ordenanza, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación del Ministerio de Salud Pública, para fomento, prevención, recuperación y/o rehabilitación en forma ambulatoria o internamiento como: hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centros de rehabilitación y otras de uso similar. Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

Artículo. 287. 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.

Artículo. 288. Estacionamientos.- Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal. Los estacionamientos destinados para el público bajo ninguna circunstancia podrán ser destinados ni temporal ni definitivamente para el personal.

Artículo. 289. Elevadores.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente cuerpo normativo, correspondiente a Elevadores, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.
2. Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores.
3. Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Artículo. 290. 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 cuerpo normativo. Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse pero en ningún caso será menor a 2,70 m libres.

Artículo. 291. 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.

Artículo. 292. 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 será igual a 0,30 m. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Artículo. 293. Pasillos.- Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas en no menos de 25,00 m, con aislamiento acústico.
2. 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.
3. Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m² de espera por persona mínimo.

Artículo. 294. Puertas.- Las puertas abrirán 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:

1. Baños: 0,90 m el ancho de la hoja.
2. Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m el ancho de la hoja.
3. Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 m en dos hojas.
4. Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m en dos hojas.
5. Cocinas y otros servicios: 0,90 m en una hoja o 1,40 m en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Artículo. 295. 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 señalará el Ministerio de Salud Pública a través de el organismo competente.

Artículo. 296. 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.

Artículo. 297. Cocinas.- Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m² por cama.
2. 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 con materiales de fácil esterilización hasta una altura de 2.00 m.
3. 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.
4. 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.

Artículo. 298. Esterilización.- El área mínima se calculará a razón de 0,90 m² / por cama. Es una 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.

Artículo. 299. 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% del total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%.

1. 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.
2. 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.
3. Las salas de aislamiento tanto para infectocontagiosos 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.
4. Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m cuando se trate de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m en total.
5. 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 pre-escolares.

Artículo. 300. Salas 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 es de 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 cielorraso será de 3,00 m, como mínimo. Igualmente el cielo raso debe ser liso y de fácil higiene, 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.

En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos de fácil higiene. Anatomía patológica, deberán ser de fácil higiene con recubrimiento susceptible de esterilización.

Artículo. 301. Servicios Sanitarios.-

1. 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
2. En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.
3. 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.
4. 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.
5. Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
6. En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Artículo. 302. Revestimientos.- Se deberá utilizar materiales de fácil mantenimiento, higiene y esterilización, así como pisos antideslizantes.

Artículo. 303. Prevenciones contra Riesgos.- A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

1. 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.

2. La construcción deberá contar con un estudio estructural que garantice que la edificación es sismo resistente, con sus respectivas rutas de evacuación y puntos de seguridad.
3. Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
4. El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas.
5. 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.
6. 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; y,
7. Se adoptarán las correspondientes medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

SECCIÓN QUINTA

EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Artículo. 304. Alcance.- Para los efectos de la presente ordenanza, se considerarán edificios para espectáculos deportivos, todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos y otros de uso semejante.

Artículo. 305. Graderíos.- Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 0,45 m.
- b) La profundidad mínima será de 0,70 m.
- c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en la sección referida a "*Sala de espectáculos*" de la presente ordenanza.
- d) Cuando los graderíos estén cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 3,00 m.
- e) El ancho mínimo por espectador será de 0,60 m.

- f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- g) Desde cualquier punto del graderío, deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a visibilidad en espectáculos, de esta ordenanza.
- h) En caso de utilizar madera en los graderíos, ésta deberá ser madera dura (condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0,05 m.

Artículo. 306. Circulaciones en el graderío.-

- a) Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor a 1,20 m.
- b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada 10 filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desembocan a ellos entre dos puertas contiguas.

Artículo. 307. Salidas.- Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca. El número de bocas de salida estará en relación a la capacidad del escenario y deberá garantizar la evacuación en máximo 4 minutos. Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Artículo. 308. Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos.- Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicar a discapacitados motores, en planta baja o una zona de fácil visibilidad y cercana a los accesos y salidas.

La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Se realizará un corte (rampa) de ancho de 1,00 m en el extremo de todo escalón que impida la libre circulación y accesibilidad para discapacitados o de movilidad reducida, ya sea desde la vía pública hacia la sala, como también hacia la zona de servicios, boletería y/o sanitarios. Cuando se construyan en lugares de

espectáculos públicos desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad a personas discapacitadas, estos deberán contar con rampas que faciliten la llegada de los referidos usuarios. Se deberá cumplir además con lo establecido en la sección referente a accesibilidad al medio físico.

Artículo. 309. Taquillas.- Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 m., de ancho y una altura mínima de 2,05 m., se calculará una ventanilla por cada 1500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

Artículo. 310. Servicios sanitarios.- Cumplirán con las siguientes recomendaciones:

- a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
- b) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
- c) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
- d) En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua potable.
- e) Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.
- f) Se instalará servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo. 311. Servicio médico de emergencia.- Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios, con área mínima de 36,00 m². Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 m. como mínimo. Se dará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Artículo. 312. Protección contra incendios.- Todas las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones del apartado referido a *“Protección Contra Incendios y Otros Riesgos”* de la presente Ordenanza.

Artículo. 313. Estacionamientos.- El número de puestos de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se calculará de

acuerdo a lo especificado en el apartado referido a “*Estacionamientos*” incluido en esta ordenanza.

SECCIÓN SEXTA

EDIFICIOS PARA ALOJAMIENTO

Artículo. 314. Alcance.- Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas tales como: hoteles, residencias, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de esta normativa que les fueren aplicables.

Artículo. 315. Clasificación.- Los establecimientos hoteleros, especiales y turísticos no hoteleros, se clasifican en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

a) Establecimientos hoteleros:

1. Hoteles: Hotel, Hotel residencia, Hotel apartamento.
2. Pensiones y hostales: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones.
3. Hosterías y moteles: Hosterías, Moteles.

b) Establecimientos extra-hoteleros:

1. Apartamentos Turísticos
2. Campamentos de Turismo o Camping

Artículo. 316. Definición:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos.

Artículo. 317. Aprobación del Gobierno Municipal.- Se incluirá como requisito general para la obtención de la Licencia única anual de funcionamiento la aprobación emitida por el Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial del proyecto arquitectónico del local que dará cumplimiento a las determinaciones de la presente ordenanza, 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 publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

Artículo. 318. Dormitorios.- Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo a las siguientes categorías:

1. En hoteles de lujo la superficie mínima será de 20,00 m² para habitaciones dobles, cuyo lado menor será de 4,00 m.; para habitaciones simples será mínimo de 14,00 m² con un lado menor de 3,20 m. Contarán además con un cuarto de baño de 5,00 m² como mínimo de superficie.
2. En los establecimientos de primera categoría, la superficie mínima será de 16,00 m² con un lado mínimo de 3,90 m para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11,00 m² con un lado no menor a 2.60 m. Tendrán un cuarto de baño con una área mínima de 3,00 a 4,00m².
3. En los de segunda y tercera categoría será de 15,00 m², con un lado mínimo de 3,90 m en las habitaciones dobles y para las individuales será de 10,00 m², con una dimensión mínima de 2,60 m. Contarán también con un cuarto de baño de 3.50 m² como mínimo.
4. Para los establecimientos hoteleros de cuarta categoría, las habitaciones dobles tendrán una superficie mínima de 14,00 m² con un lado menor de 3,90 m. y para las individuales será de 9,00 m² con un lado menor de 2.60 m. El 50% de las habitaciones estará equipado con cuartos de baño con ducha, lavabo e inodoro. El restante 50% con lavabo e inodoro. Tendrán una superficie mínima de 2.50 m².

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

Artículo. 319. 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.

Artículo. 320. Bares.- Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán: Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezcan a la clientela música de baile o concierto; y, en los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá estar instalado en una de las áreas sociales pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Artículo. 321. 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.

Artículo. 322. Cocinas.- Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad del establecimiento:

- a) Los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera, superior y turista deberán contar con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientemente, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será de por lo menos el equivalente al 70 y 80 % del área de comedor y de cocina fría.
- b) Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
- c) Los establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de oficina, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.
- d) Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente al 60% del comedor.

Artículo. 323. Salón de uso múltiple.- Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Artículo. 324. Servicios sanitarios.- Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento. Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Artículo. 325. Vestíbulos.- La superficie de los vestíbulos, estará en relación directa con la capacidad receptiva de los establecimientos, debiendo en

todo caso, ser suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tenga un área mínima de 12,00 m², cuyo lado menor será de 2,60 m. En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Artículo. 326. 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 cuerpo normativo.

Artículo. 327. Escaleras.- La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionarán todas las plantas de utilización de los clientes y se ubicará la señal muy visible, en cada planta, del número de piso correspondiente. El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel y variará entre 2,10 m y 1,20 m.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes incluidas en el apartado referido a *“Circulaciones y Protección contra Incendio”* de esta ordenanza.

Artículo. 328. Elevadores.- Cumplirán con las normas establecidas en esta ordenanza, sin perjuicio de las disposiciones pertinentes del apartado referido a *“Ascensores o Elevadores”*, de esta ordenanza. La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento: En los establecimientos hoteleros de más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores; mientras que en los establecimientos hoteleros de más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores. Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles cuenten con tres pisos altos, un ascensor.

Artículo. 329. 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.

Artículo. 330. Tratamiento y eliminación de basuras.-

Complementariamente con las disposiciones emanadas por la Dependencia competente se deberá respetar lo siguiente: 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; y, 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

Artículo. 331. Estacionamientos.- El número de puestos de estacionamientos para edificios de alojamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección referida a “*Estacionamientos*” de esta ordenanza.

Artículo. 332. Condiciones específicas.- Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular por el Ministerio de Turismo del Ecuador, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta sección.

SECCIÓN SÉPTIMA

SALAS DE ESPECTÁCULOS Y CENTROS DE REUNIÓN

Artículo. 333. Alcance.- Además de las normas señaladas en el presente instrumento jurídico, cumplirán con las disposiciones de esta sección, los edificios o locales que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios y otros locales de uso similar.

Artículo. 334. Categorías.- De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

1. Primera categoría: Capacidad superior a 1000 usuarios, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 10,00 m, calle con pasajes laterales de un ancho no menor a 3,00 m.
2. Segunda categoría: Capacidad entre 500 y 1000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a 10,00 m y uno de sus costados con

acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 3,00 m.

3. 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 m, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.
4. Cuarta Categoría: Capacidad inferior a 150 usuarios, podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a 2,50 m, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Artículo. 335. 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 y III; los de la categoría IV, podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Artículo. 336. Permiso de funcionamiento.- Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones

Artículo. 337. Tipo de construcción.- Los locales de espectáculos cumplirán con todas las disposiciones referidas a la Protección contra Incendios de la presente Ordenanza, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de Naranjito. Se permitirá el uso de la madera únicamente en el acabado del local: escenario, puertas y ventanas.

Artículo. 338. Altura libre.- La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3,00 m como mínimo.

Artículo. 339. 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 1,00 m² por usuario.

Artículo. 340. Iluminación.- A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Artículo. 341. Visibilidad en espectáculos.- Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores, incluida la zona destinada para sillas de ruedas, tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Artículo. 342. Condiciones acústicas.- Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo en los locales destinados a presentaciones se adjuntará al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento.

Artículo. 343. Pasajes.- Los pasajes y patios especificados en el presente cuerpo normativo, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Artículo. 344. Muros cortafuegos.- Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Artículo. 345. Depósitos subterráneos.- Cuando el piso de un local no fuese incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Artículo. 346. Locales en pisos altos.- Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. 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 contruidos todos sus elementos con materiales que garanticen la resistencia al fuego mínimo por 2 horas.
2. Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
3. 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 0,16 m y el ancho de la huella no menor a 0,30 m.

Artículo. 347. 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 1,50 m.

Artículo. 348. Pasillos.- Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Sección mínima 1,50 m, la cual se calculará a razón de 1,20 m por cada 200 espectadores que tengan que circular o fracción.
2. Se prohíbe 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%.
3. No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
4. Se prohíbe la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
5. Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Artículo. 349. Escaleras.- Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios.
2. Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1,50 m.
3. La huella mínima será de 0,30 m y la contrahuella máxima de 0,16 m.

4. Cada tramo tendrá un máximo 16 escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.
5. Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
6. Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3,60 m, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
7. 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.
8. En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
9. Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
10. No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Artículo. 350. Accesos y Salidas.- Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

Artículo. 351. Puertas.- A más de lo estipulado en sobre accesos y salidas del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas.
2. Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
3. Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
4. En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberán garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

Artículo. 352. Puertas de Emergencia.- Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

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

Artículo. 353. Accesos de Vehículos y de Servicios.- Los accesos para vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

Artículo. 354. Butacas.- En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

1. Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m.
2. Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0,40 m.
3. La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre «visibilidad en espectáculos» en el presente cuerpo normativo.
4. Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad
5. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos
6. Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.
7. Las filas limitadas por dos pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas.
8. La distancia mínima desde cualquier butaca 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.

9. El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

Artículo. 355. Pasillos Interiores.- Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 metros.
2. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90 m.
3. Podrán disponerse 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.
4. 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.
5. Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.
6. Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

Artículo. 356. Escenario.- El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiendo 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.

Artículo. 357. Camerinos.- Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

1. No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
2. El área mínima será de 4,00 m² por persona.
3. Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
4. Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.
5. El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos ni para artistas o extras.

Artículo. 358. Cabina de proyección.- Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines o teatros, cumplirán con las siguientes especificaciones:

1. Tendrán un área mínima de 4.00 m², por cada proyector y una altura mínima de 2,40 m.
2. Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extintores de incendio.
3. Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.
4. Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
5. La ventilación se hará directamente al exterior.
6. Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

Artículo. 359. Talleres y vestidores para empleados.- Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Artículo. 360. Ventanas.- En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público y éstas serán de vidrio templado.

Artículo. 361. Servicios Sanitarios.- Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

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

Artículo. 362. 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.

Artículo. 363. Estacionamientos.- Todo local destinado a centro de reuniones, 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 cuerpo normativo sobre *“Edificios de Estacionamientos”*.

SECCIÓN OCTAVA

MECÁNICAS, LUBRICADORAS, VULCANIZADORAS, LAVADORAS Y SITIOS PARA CAMBIOS DE ACEITE

Artículo. 364. Alcance.- Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta ordenanza.

Artículo. 365. Clasificación.- Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, son establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

1. Taller automotriz.- Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
2. Mecánica automotriz liviana.- Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
3. Mecánica automotriz semipesado.- Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
4. Mecánica automotriz pesada.- Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.

5. Mecánica en general.- Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomaría) y fundición.
6. Vulcanizadoras.- Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
7. Lavadoras.- Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, y otras actividades afines que tiene que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
8. Lubricadoras.- Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

Artículo. 366. Actividades en Mecánicas Automotrices.- En las mecánicas automotrices de los tipos: (2), (3) y 4) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

1. Afinamiento de motores.
2. Reparación de máquinas.
3. Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.
4. Enderezada de carrocerías y pintura.
5. Servicio de soldadura.
6. Cambio de ventanas y parabrisas.
7. Arreglo de tapicería e interiores.
8. Sistema eléctrico y baterías.
9. Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.

Artículo. 367. Normas mínimas de construcción.- Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, 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 requiera.
- b) Pisos.- El piso será de hormigón o pavimento, puede ser recubierto con material cerámico antideslizante y de alto tráfico.
- 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 será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
- e) Revestimientos.- Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
- f) Cerramientos.- Los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.
- g) Altura mínima.- La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 3,00 m.

Artículo. 368. Servicios sanitarios.- Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

1. Hasta 500,00 m² de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
2. Por cada 500,00 m², en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Artículo. 369. Ingreso y salida de vehículos.- Si son independientes su ancho no será menor a 2,80 m 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. Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica. Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, el mismo que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente.

Artículo. 370. Protección contra incendio.- Los establecimientos indicados en esta sección, se construirán con materiales contra incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de 6,00 m.

SECCIÓN NOVENA

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Artículo. 371. 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 cuerpo normativo que les sean aplicables.

Artículo. 372. Área de la sala.- El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Artículo. 373. Volumen de aire.- El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m³ de aire por asistente.

Artículo. 374. Altura libre mínima.- La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielorraso, no será menor a 3,30 m libres.

Artículo. 375. Locales anexos.- Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente normativa, que les sean aplicables.

Artículo. 376. Estacionamientos.- Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 10 asistentes.

SECCIÓN DÉCIMA

ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLE

Artículo. 377. Objeto.- Los siguientes artículos de esta sección a más de las pertinentes de la presente normativa, regularán los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de las edificaciones destinadas a la comercialización de derivados de petróleo situadas dentro del Cantón Naranjito.

Artículo. 378. Alcance.- Los establecimientos autorizados a operar en el país en el campo de la comercialización de derivados de petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envío o entrega a

distribuidores, serán contruidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de operaciones hidrocarburíficas en el Ecuador (Decreto 1215- R.O. 265- 13/2,2000) y la presente Ordenanza Municipal.

Artículo. 379. Procedimiento.- Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- a) Informe de compatibilidad (Cuadro de usos y sus relaciones) y factibilidad de implantación de uso de suelo.
- b) IPRUS.
- c) Informe aprobatorio de finalización de edificación.

Artículo. 380. Clasificación de los establecimientos.- Los establecimientos a que se refiere esta sección se clasifican de la siguiente manera:

- a) Gasolineras.
- b) Estaciones de servicio.
- c) Depósitos y surtidores privados.

Artículo. 381. Definiciones:

- a) Gasolineras.- Establecimiento destinado para la venta de gasolina y/o diésel al público en general, suministrándoles directamente a través de surtidores.
- b) Estaciones de servicio.- Establecimientos que a más de incluir una gasolinera prestan uno o más de los siguientes servicios:

- 1) Lavado.
- 2) Engrasado.
- 3) Cambio de aceites.
- 4) Afinamiento de motores.
- 5) Alineación y balanceo.
- 6) Vulcanización al frío.
- 7) Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.
- 8) Cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

- c) Depósitos y surtidores privados.- Surtidores de combustible o estaciones de

servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Artículo. 382. Condiciones del terreno.- Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Gasolineras:

- 1) Frente mínimo del terreno: 50,00 m.
- 2) Fondo mínimo del terreno: 40,00 m.
- 3) Observancia: conforme a derecho de vía.

b) Estaciones de servicio:

- 1) Frente mínimo del terreno: 50,00 m.
- 2) Fondo mínimo del terreno: 40,00m.
- 3) Observancia: conforme a derecho de vía:

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

a) Gasolineras:

- 1) Frente mínimo del terreno: 30,00 m.
- 2) Área mínima del terreno: 750,00 m².

b) Estaciones de servicio:

- 1) Frente mínimo del terreno: 30,00 m.
- 2) Área mínima del terreno: 1000,00 m².

Adicionalmente, se prohíbe el emplazamiento de estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles en:

1. En vías y caminos rurales de cuarto y quinto orden o vías de mayor jerarquía con secciones inferiores a 6,00 m.
2. Dentro del radio de influencia mínimo de 2500 m (2,5 Km) entre estaciones de servicio, en el mismo frente de vía.

3. Dentro del radio de influencia mínimo de 150 m (0,15 Km) a equipamientos públicos y comunitarios que impliquen concentraciones continuas y masivas (centros de desarrollo comunitario, establecimientos educativos, establecimientos de salud, templos y teatros).
4. En los márgenes de ríos y quebradas.

Artículo. 383. Distancias mínimas de localización.- Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los centros geométricos de los lotes respectivos:

- a) A 150,00 m de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico.
- b) A 200,00 m de radio de establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos, etc. y otros lugares calificados como de aglomeración humana por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial Cantonal.
- c) A 1.000,00 m de radio de plantas envasadoras de gas y centros de acopio aprobados por el Municipio.
- d) A 500,00 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
- e) A no menos de 100,00 m de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
- f) A una distancia no menor de 50,00 m de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
- g) A 150,00 m del cruce o punto de llegada o enlace entre vías colectoras, arteriales y expresas.
- h) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del núcleo central de la Ciudad.
- i) En los lugares donde las líneas de distribución para servicios particulares o de alumbrado público sean aéreas, éstas deberán ser sustituidas por instalación subterránea hasta una distancia no menor a 20,00 m de los límites de la gasolinera.
- j) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15,00 m de ancho.
- k) En el Cantón Naranjito deberá existir una distancia mínima de 500,00 m entre gasolineras.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se

demostrarán en un plano de ubicación a escala 1: 1000.

Artículo. 384. Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio.-

- a) Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán 15,00 m en vías arteriales y colectoras.
- b) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 5,00 m, ni mayores a 8,00 m medidos perpendicularmente al eje de los mismos. En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7,00 m y de 10,00 m como máximo.
- c) En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será como mínimo 12,00 m y máximo 15,00 m. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
- d) El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será 12,00 m para vehículos de carga, autobuses, y de 6,00 m para los demás vehículos.
- e) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a 45° ni menor a 30°. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
- f) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 m de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3,00 m del borde de la superficie de rodadura.
- g) Toda estación de servicio o gasolineras, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida.
- h) En los casos en que una gasolinera o estación de servicio se vaya a construir sobre rellenos éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá un estudio de suelos.
- i) La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores, y deberá tener una pendiente mínima positiva de 1% desde la línea de fábrica.

Artículo. 385. Características de los tanques de almacenamiento.-

- a) Los tanques serán subterráneos y protegidos exteriormente contra corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como por las sobrecargas que deben soportar.
- b) Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4.00 mm. para tanques de hasta 5000 galones y de 6,00 mm. para tanque entre 5 y 10000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1,00 m, las excavaciones serán rellenas con material inerte como arena.
- c) Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos, los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
- d) Los bordes superiores de los tanques quedarán a 0,90 m cuando exista posibilidad de tránsito vehicular y a no menos de 0,30 m del nivel de piso terminado cuando no haya tráfico vehicular.
- e) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.
- f) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6,00m como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5,00 m de toda clase de edificación propia del establecimiento.
- g) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0,50 m del suelo.
- h) La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5,00 m a cualquier edificio.
- i) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de ventilación (desfogadero de vapores) de un diámetro mínimo de 38 mm. y construido de acero galvanizado con la boca de desfogue a una altura de 4,00 m sobre el nivel de piso terminado y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura y otros).

Artículo. 386. Islas de surtidores.- Deberán observar las siguientes disposiciones:

- a) Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima sobre el pavimento de 0,15 m y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o

gasolineras.

- b) En caso de existir circulación de vehículos por ambos lados de la isla, el ancho de la zona de abastecimiento no será menor a 8,00 m, cuando la circulación no sea por ambos lados, el ancho de la zona de abastecimiento no será inferior a 6,00 m.
- c) Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor deberá disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.
- d) Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
- e) Las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los vehículos para su servicio, estarán provistas de una cubierta (marquesina) cuya altura mínima será de 4,50 m desde el nivel de piso acabado al cielo raso, la isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación del suelo.
- f) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6,00 m y de 8,00 m para islas de diferente alineación o paralelas.

Artículo. 387. Redes de drenaje.- Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100,00 mm. y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 mm., medidos desde la generatriz superior de la tubería.
- b) La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.
- c) La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal, o en su defecto se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
- d) Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo que se depurarán mediante separador de grasas, y por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.
- e) Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se

construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases o serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tubería serán herméticas

Artículo. 388. Instalación de bocas para llenado.- Deberán tener las siguientes características:

- a) Serán de acero galvanizado de 4 pulgadas de diámetro.
- b) Estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas diferenciadas para cada producto.
- c) Su instalación deberá situarse de tal manera que los edificios vecinos y de sus propias edificaciones, queden protegidos de cualquier derrame, y estarán ubicadas mínimo a 5,00 m.
- d) Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:

Azul: Gasolina extra, **Blanca:** Gasolina súper, **Amarillo: Diésel** 1 y 2.

Artículo. 389. Servicios.- Todas las gasolineras y estaciones de servicio, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

a) Servicios Higiénicos para clientes y público:

- 1) Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres.
- 2) Un inodoro, un lavamanos para mujeres.

Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.

- b) Servicios Higiénicos para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidor con cancelles.
- c) Surtidores de agua, con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
- d) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
- e) Se recomienda la existencia de por lo menos un teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento de la gasolinera, para facilitar las llamadas de auxilio en casos de emergencia y gabinetes de primeros auxilios

debidamente abastecidos.

- f) Se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5.00 m de los depósitos de combustible o materiales inflamables.
- g) Se permitirá el funcionamiento de una cafetería, siempre y cuando se construya a una distancia de 10,00 m de cualquier instalación destinada a la descarga de combustibles y a 20,00 m del surtidor más cercano.

Artículo. 390. Lavado y lubricado.- El servicio de lavado y lubricado debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubiertas de altura mínima necesaria para evitar la emanación de residuos a la atmósfera, en el caso de adosamientos deberá contar con muros de protección.
- b) Los cajones destinados a estos servicios deben tener como medidas mínimas 4,00 m de ancho por 9,00 m de fondo y altura de 5,20 m para automóviles y camiones.
- c) Entre un cajón y otro debe existir una mampara divisoria.
- d) Todos los muros y mampara deben estar recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2,50 m.
- e) Las aguas recolectadas en estas zonas deberán pasar por un sistema eliminado de arenas, grasas y aceites, antes de continuar hacia la red interna de drenaje. Se instalará un sistema de arenero y trampa de grasas por un cajón lavado y engrasado.
- f) Toda el área de estos servicios, será pavimentada con materiales antideslizantes, impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a lo dispuesto anteriormente para las gasolineras.
- g) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
- h) Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6,00 m de los tubos de ventilación, bocas de llenado y surtidores.

Artículo. 391. Protección ambiental.-

- a) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los

derrames de combustible en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.

- b) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadoras que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
- c) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas, dispuestos a los respectivos distribuidores de combustible y lubricantes.
- d) Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.
- e) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.) las áreas donde se ubiquen las mismas deberán ser aisladas acústicamente.

Artículo. 392. De las normas de seguridad.- Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de *“Protección contra Incendio”*, de la presente ordenanza, y se sujetarán a las disposiciones que a continuación se detallan:

- a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
 - 1) Fecha de construcción.
 - 2) Constructor.
 - 3) Espesor de la plancha.
 - 4) Capacidad total.
- b) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
- c) Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 KVA, rayos X, ultrasonido o líquido penetrante.
- d) Junto a los tanques de almacenamiento se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente por medio de sistemas electrónicos o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
- e) En los puntos de llenado de tanque habrá un contenedor para eventuales

- derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso que de esto ocurra todo lo contenido vaya al tanque.
- f) Si la interrupción de tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques; si se abandona el uso definitivo de cualquiera de los tanques, se procederá a llenarlo con una sustancia no inflamable.
 - g) Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
 - h) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
 - i) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad que cierren el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
 - j) El equipo electrónico, las guías y lámparas que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares deberán ser a prueba de explosión.
 - k) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe.
 - l) En las gasolineras y estaciones de servicio sólo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
 - m) Los residuos de aceites que proceden de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores, debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
 - n) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
 - o) Se prohíbe el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
 - p) Si no existe un hidrante a menos de 100,00 m de la estación de servicio o gasolinera, se deberá instalar uno como mínimo. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1000 litros por minuto y una presión mínima de 1,5 bares. Si el hidrante no se puede abastecer de la red local, se deberá disponer de una cisterna con un depósito de reserva para incendios, que contará con una bomba de impulsión que se pondrá en marcha automáticamente al conectarse una manguera, suministrará un caudal establecido anteriormente y con una duración de 30 minutos.
 - q) Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.

Artículo. 393. Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo).- Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.

- a) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
- b) Estarán dotados como mínimo de 3 extintores de polvo químico de 5 Kg. de capacidad cada uno.
- c) Estos locales serán contruidos con materiales incombustibles. Los pisos serán completamente horizontales, de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, y otros.
- d) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15,00 m² y una altura mínima de 2,30 m.

Artículo. 394. Centros de acopio de GLP (gas licuado de petróleo).- Se considera para la presente Ordenanza como centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilos. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos.

- a) Estos locales deberán estar contruidos con materiales incombustibles y tendrán amplia y natural ventilación a fin de evitar la acumulación del GLP en el piso, el mismo que será de materiales no absorbentes y no tendrá desagües ni alcantarillas.
- b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
- c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1,50 m sobre el nivel del piso.
- d) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.
- e) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los

cilindros, será horizontal y conveniente compactado y relleno, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.

- f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m³ de volumen encerrado se disponga de 0,072 m² para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.
- g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
- h) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, parqueaderos y demás dependencias, así como de los predios vecinos.
- i) Deberán contar con un extintor de 15 Kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 Kg. de GLP almacenados.
- j) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 m, manteniendo las siguientes distancias de seguridad de acuerdo con la cantidad total almacenada.
- k) El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2000 m².

Artículo. 395. Instalaciones centralizadas de GLP (gas licuado de petróleo).- En el caso de implementar una instalación centralizada de gas licuado de petróleo (GLP) se usarán tanques fijos de gas, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Deberán ubicarse en la parte externa de los edificios, en un lugar exclusivo para este fin.
- b) El lugar deberá garantizar el máximo de seguridad, suficiente ventilación, fácil acceso, y se observarán las distancias de seguridad correspondientes.
- c) El área de almacenamiento será de material no inflamable, y en radio mínimo de 3.00 m no existirán materiales de fácil combustión.
- d) Se tomarán las debidas medidas de seguridad, colocando en las proximidades de la instalación un extintor de polvo químico seco de por lo menos 10 Kg. de capacidad y un letrero con la leyenda *“PELIGRO GAS INFLAMABLE”*.
- e) No se podrá instalar tanques de GLP en sótanos, ni en pisos altos o azoteas en los que exista construcción habitada por debajo.

- f) Los tanques fijos horizontales serán colocados sobre bases de hormigón y mampostería sólida, capaces de resistir el peso del tanque lleno de agua. En el caso de tanques subterráneos, éstos deben colocarse a nivel, sobre una fundición de tierra firme y rodeados de tierra o arena firmemente apisonada.
- g) Se fijarán a su base para garantizar su estabilidad y seguridad, permitiendo la libre dilatación sin causar excesiva concentración de esfuerzos.
- h) Estarán apoyados por lo menos en dos puntos, debiendo protegerse las áreas de contacto de la corrosión.
- i) Pueden estar provistos de monturas de acero diseñadas para el montaje sobre bases de hormigón, con la base superior plana o instalarse directamente sobre bases de hormigón que se ajusten a su contorno.
- j) Contarán con una adecuada conexión a tierra por las descargas de electricidad estática.
- k) Serán de color blanco para evitar la corrosión y proporcionar una protección reflectora del calor.
- l) Todo tanque estará provisto de dos medidores de nivel de líquido con sistemas diferentes e independientes, válvulas de seguridad, manómetros y termómetros.
- m) Deberán tener junto a la salida un regulador de presión que permita controlar que la presión en la línea no sobrepase de 1.5Kg/cm².
- n) La capacidad individual de los tanques cilíndricos no será superior a 220.00 m³ de agua, pudiendo instalarse grupos de hasta 6 tanques. La separación mínima entre tanques será igual a 1/4 de la suma de sus diámetros de igual manera será la separación entre grupos de tanques.

Tuberías y accesorios: Las tuberías y accesorios se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Las tuberías cuyo diámetro nominal alcance hasta 1,27 cm serán de cobre tipo K o L, bronce o acero sin costura. Las de diámetro superior a 1,27 cm., serán de acero sin costura y para soportar altas presiones de trabajo.
- b) Las tuberías serán soldadas con suelda autógena o eléctrica y por personal calificado.
- c) Las conexiones de las tuberías y accesorios serán hechas con el empleo de suelda fuerte de materia de fusión sobre los 540°C y/o mediante conexiones de acero forjado.

- d) Cuando las tuberías deban ir enterradas, éstas se colocarán a profundidades mínimas comprendidas entre los 0,40 m y 0,70 m debiendo estar protegidas convenientemente para evitar la corrosión, cubriéndolas con arena dulce por lo menos en un espesor de 0,10 m. Sobre la arena de cobertura se colocará arena de ladrillos o una malla de hierro galvanizado para efectos de señalización.
- e) Las tuberías de GLP se instalarán a una distancia de por lo menos 0,50 m de las instalaciones de agua potable, de energía eléctrica o de teléfonos que tengan un recorrido paralelo a dichas tuberías. En los cruces de las tuberías de GLP y las de agua, éstas deberán estar ubicadas por lo menos a 0,20 m debajo de las primeras.
- f) En los tramos largos de tubería situados entre dos válvulas de bloqueo, se colocarán válvulas de seguridad calibradas para descargar a la presión de diseño de la tubería.
- g) Se recomienda utilizar la mínima cantidad posible de empates y conexiones para evitar el riesgo de escapes.
- h) Las redes externas no podrán pasar por ductos para aire y desperdicios, chimeneas, pozos para ascensores, reservorios de agua, canalizaciones y compartimentos sin suficiente ventilación.
- i) Las tuberías podrán ser cubiertas por materiales de albañilería, solamente después de haber sido sometidas a las respectivas pruebas.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA

ESTACIONAMIENTOS

Artículo. 396. 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 cuerpo normativo.

Artículo. 397. Normas para edificios de estacionamiento.- Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y

movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de éstos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Los lugares destinados a estacionamiento deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 - 40.

Artículo. 398. Entradas y salidas.- Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de Transición: Las edificaciones que por su ubicación afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3.00 m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa.
- b) Número de Carriles: Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán 2 cuando el estacionamiento albergue más de 25 puestos.
- c) Ancho mínimo de carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 m separado uno de otro por un bordillo de 0.15 m de base por 0.15 m de altura, perfectamente señalado.
- d) Señal de Alarma - Luz: Toda edificación que al interior del predio tuviere más de 10 puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos, una señal de alarma-luz. Ésta será lo suficientemente visible para los peatones que indique el instante de salida de los vehículos.
- e) Las características de esta señal de alarma-luz, serán determinadas por la Dirección de Tránsito, que verificará su localización y funcionamiento.
- f) 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, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial.

Artículo. 399. Circulaciones para vehículos.- Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los establecimientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de 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 por carril de 2,50 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 6,00 m de longitud, siempre y cuando se atenúen las pendientes en los empalmes con rampas no mayores al 9% en una longitud mínima de 2,40 m.

El radio de curvatura mínimo medio al eje de la rampa, será de 4,50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 6%. Las columnas y muros que limitan los pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 m x 0,15 m sin aristas vivas. Altura máxima de edificación con rampas: no podrán exceder los siete pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

Artículo. 400. Áreas de espera y entrega de vehículos en estacionamiento públicos.- Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicados a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior, los que deberán tener una longitud mínima de 6,00 m y un ancho no menor de 1,20 m, el piso terminado antideslizante estará elevado 0,15 m sobre el nivel de tales carriles.

Artículo. 401. 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.

Artículo. 402. Altura libre mínima.- Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,70 m.

Artículo. 403. Dimensiones mínimas.- Para puestos de estacionamientos.- Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento:

ESTACIONAMIENTO	A	B	C
En 45°	3.40	5.00	3.30
En 30°	5.00	4.30	3.30
En 60°	2.75	5.50	6.00
En 90°	2.50	5.20	6.00
En paralelo	6.10	2.50	3.30

Artículo. 404. Anchos mínimos de puestos de estacionamientos.- Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente detalle:

- a) Anchos mínimos de puestos de estacionamiento; lugar de emplazamiento para automóviles livianos : Abierto por todos los lados o contra un obstáculo 5,00 m x 2.30 m, con pared en uno de los lados 5,0 m x 2,55 m, con pared en ambos lados (caja) 5,00 m x 2,80 m.
- b) Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad: Ancho: 3,50 m. = Área de transferencia: 1,00 m. + área para el vehículo: 2,50 m. Largo = 4,80 m.

Artículo. 405. 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.

Artículo. 406. Puestos con muros frontales.- Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 0,15 m de alto, colocados a una distancia mínima de 1,20 m cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo. 407. Protecciones.- Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Artículo. 408. 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 5,00 m de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50 m.

Artículo. 409. Señalización.- Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- a) Altura máxima permisible.
- b) Entradas y salidas de vehículos.
- c) Casetas de control.
- d) Sentido de circulación 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.
- i) Puestos para minusválidos.

Artículo. 410. Ventilación.-

- a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del área del piso correspondiente, dispuesto en las paredes exteriores opuestas.
- b) Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con la 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. El proyecto de ventilación mecánica, será sometido a aprobación conjuntamente con los planos generales de edificación.

Artículo. 411. Servicios sanitarios.- Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público y para personas con discapacidad.

- a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de inodoro, lavamanos, urinario y vestuarios con duchas y cancelas.

- b) Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 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.

Artículo. 412. Estaciones de servicio de carácter público.- Los estacionamientos de servicio institucional o 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.

Artículo. 413. 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.

Artículo. 414. Estacionamiento fuera del predio.- Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levanta la construcción, podrán hacerlo en otro situado a una distancia máxima de 50,00 m medidos desde el acceso principal del edificio.

Artículo. 415. Edificios de Estacionamientos.- Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

1. Circulaciones: Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.
2. Servicios sanitarios: Se preverán en cada planta de estacionamiento en forma separada para hombres y mujeres, y dispondrán como mínimo de un cuarto equipado con un inodoro y un lavamanos que deberán estar abiertos al público durante el horario de funcionamiento.

3. Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones.
4. Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores.
5. Altura máxima de edificación con rampas: Las edificaciones no podrán exceder los cuatro pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.
6. Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar al Departamento de Planificación la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Artículo. 416. Protección contra incendios.- Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendios.

SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA

EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Artículo. 417. Alcance.- Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para industria todos aquellos que lleven a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos o semejantes a gran escala y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo. 418. Estacionamientos.- Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente normativa: 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.

Artículo. 419. Prevención contra Incendios.- Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

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.

Artículo. 420. 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.

Artículo. 421. 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.

Artículo. 422. Chimeneas.- En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15,00 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 consideran 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.

Artículo. 423. Requisitos complementarios:

1. Las industrias, equipamientos anexos, aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico un Estudio de Impacto y Plan de manejo Ambiental para prevenir y controlar todo tipo de contaminación y riesgos ambientales inherentes a sus actividades en línea llenar el formulario regirse a lo que determina la ley
2. Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental conjuntamente con el Plan de Manejo Ambiental.
3. Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
4. Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
5. Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en frío y en caliente) y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como material pétreo, cementos, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, mediante humectación controlada, cobertura con lonas, o plásticos, para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
6. Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuos sólidos y riesgos inherentes a su actividad.
7. Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Artículo. 424. Estacionamientos.- Las áreas de estacionamiento para uso industrial se sujetarán a lo establecido en el apartado referido a *“Estacionamientos”* en la presente ordenanza.

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.

Artículo. 425. Sistemas de evacuación.- Las industrias, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Empresa prestadora del servicio:

- a) No se permitirá la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga.
- b) No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración, ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:
 - 1. Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
 - 2. Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.
- c) Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- d) Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales.
- e) La Empresa prestadora del servicio de agua potable y alcantarillado de Naranjito controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los efluentes.

SECCIÓN DÉCIMA TERCERA

CEMENTERIOS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Artículo. 426. Calidad espacial.- Todos los locales funerarios (cementerios, salas de velación y funerarias deberán tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica. Se considerará además lo establecido en el

apartado referido a Iluminación y ventilación de locales.

Artículo. 427. Disposiciones específicas para cementerios (Referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No. 597 del 17 de Julio de 1974).- Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado. Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 3,00 m., de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2,00 m de altura, que permita aislarlo del exterior.

Artículo. 428. Retiros.- Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10,00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Artículo. 429. Circulación.- Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes. Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1,80 m.
Circulaciones entre tumbas	1,80 m.
Circulaciones entre columbarios	1,80 m.
Circulaciones entre nichos de inhumación	2,60 m.
Circulación entre sectores	2,60 m.
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1,20 m.
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8,00 m. (5 de calzada y 1,5 m. de veredas a cada lado).

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no

excederán de 180,00 m. Las tumbas no pueden distar más de 60,00 m. de la vía peatonal más cercana. Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Ordenanza.

Artículo. 430. Espacios por zonas y dimensiones.- Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas.

1) Zona administrativa.- La zona administrativa contará con:

- I. Gerencia: 6,00 m² área de construcción, lado mínimo de 2,00 m.
- II. Archivo: 6,00 m² área de construcción, lado mínimo de 2,00 m.
- III. Secretaría—espera: 18,00 m². de área de construcción.
- IV. Servicios sanitarios: 2,40 m². de área de construcción

2) Zona de inhumaciones.- Conformado por:

- I. Criptas.
- II. Nichos destinados a inhumación: Adultos: Ancho de 0,70 m x 0,65 m de alto y 2,10 m de profundidad. Niños: Ancho de 0,70 m. x 0,65 m., de alto y 1,60 m., de profundidad (medidas interiores). Nichos para exhumación Ancho de 0,70 m x 0,65 m de alto y 0,70 m de profundidad.

3) Columbarios: Ancho de 0,40 m x 0,40 m de alto y 0,40 m de profundidad.

4) Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2,00 m libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1,50 m entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0,40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior. Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro separados con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón,

cal, cementina, en capas de 0,05 m. cada una.

1. Osarios: Ancho de 2,00 m x 2,00 m y 10,00 m de profundidad.
2. Fosas comunes: El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

Artículo. 431. Equipamiento para tanatopraxis.- Sala tanatopráctica: 30,00 m² de área de construcción y 5 m de lado mínimo.

1. Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
2. Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m². de área de construcción.

Artículo. 432. Zona de servicios.- Contará con Baterías Sanitarias: 27,00 m² de área de construcción, bodegas. Se considerarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en esta normativa.

Artículo. 433. Zona para empleados.- Contará con:

- a) Baterías sanitarias: 27,00 m² de área de construcción.
- b) Vestidores y duchas: 27,00 m² de área de construcción.
- c) Área de lavado y desinfección: 12,00 m² de área de construcción.

Artículo. 434. Zona de comercio funeral – servicios opcionales.- Con los servicios de:

- a) Venta de cofres: 16,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3,00m.
- b) Venta de Flores: 7,80m².
- c) Venta de Lápidas: 7,80 m².

Artículo. 435. Cementerios y criptas existentes.- El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Artículo. 436. Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias.- Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde exista alto tráfico.; de preferencia se emplazarán con frente a vías colectoras o locales. Se deberá respetar lo establecido en la normativa nacional pertinente.

Artículo. 437. Circulación.- Corredores amplios de 1,80 m, que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuario en sus hombros. Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado. Se considerará además lo establecido en el apartado referido a "*Circulaciones Interiores y Exteriores*" de esta ordenanza.

Artículo. 438. Zona administrativa.- La zona administrativa deberá contar con: Gerencia: 6,00 m² de área construida, el lado mínimo será de 2,00 m.

- a) Secretaría – espera: 18,00 m² de área construida.
- b) Servicios sanitarios: 2,40 m² de área construida.

Artículo. 439. Zona de comercio funeral.-

- a) Venta de cofres: 16,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00m.
- b) Bodega: 7,80 m² de área de construcción.
- c) Venta de flores: 7,80 m² de área de construcción.

Artículo. 440. Zona de velación y afines.-

- a) Sala de velación: 60,00 m² de área de construcción, la altura mínima será de 3,50 m.
- b) Sala de descanso: 9,60 m² de área de construcción.
- c) Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopraxica): 9,00 m² de área de construcción, el lado mínimo será de 3,00 m.

Artículo. 441. Equipamiento para tanatopraxis.- Se considerará el mismo equipamiento establecido para cementerios

Artículo. 442. Zona de servicios Espacio para cafetería.- Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres: 4,40 m² por cada 60,00 m² de área

de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en apartado referido a baños en esta ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA CUARTA

PISCINAS

Artículo. 443. 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.

Artículo. 444. Definiciones.-

1. 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.
2. Piscina pública: Piscinas públicas, son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
3. 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.
4. Piscina privada: Piscinas privadas, son aquellas de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados.
5. Piscina intermitente: Piscinas intermitentes o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
6. Piscina continua: Piscinas continuas, son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje.-
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.
7. 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.

Artículo. 445. 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.

Artículo. 446. Equipamiento básico.- Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

1. Vestuarios con guardarropas.
2. Duchas.
3. Servicios Higiénicos.
4. Lavatorios de pies.
5. Implementos para control de calidad del agua.
6. Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
7. Avisos de información al usuario sobre: Horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.
8. Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a las normas técnicas pertinentes.

Artículo. 447. 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%.

Artículo. 448. Piscinas intermitentes.- Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Artículo. 449. 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.

Artículo. 450. Profundidad.- La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 m y 1,50 m en la parte más baja y de 1,80 m a 3,60 m en la profunda. Entre el 80% y el 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 m la parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m más atrás del trampolín.

Artículo. 451. Pendientes al Fondo.- Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5% y 6%.

Artículo. 452. Asideros.- Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándole para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Artículo. 453. 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.

Artículo. 454. Entrada y Evacuación de Agua.- Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Municipal.

Artículo. 455. 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. No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3,00 m en las piscinas públicas.

Artículo. 456. Lavatorios para pies.- Los lavatorios para pies pueden ser localizados de dos maneras y de tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

1. A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 m x 1,00 m x 0,30 m y el nivel del agua será mantenido a 0,20 m.

2. Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 m de ancho y 0,10 m de profundidad. Los lavatorios serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Artículo. 457. Circulación Perimetral.- Rodeando a la piscina o al lavatorio, se construirá un pasillo de 1,20 m de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

Artículo. 458. 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 2 personas por cada m³ agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Artículo. 459. Carga Máxima.- La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 m² de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo. 460. 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 m antes del suelo. Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales con llave, cuyo número corresponde a la piscina en su carga máxima.

Artículo. 461. 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.

Artículo. 462. Instalaciones Hidráulicas Sanitarias.- En general, todas las instalaciones hidráulicas sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Artículo. 463. 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.

SECCIÓN DÉCIMA QUINTA

FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Artículo. 464. Alcance.- Para efectos del presente cuerpo normativo se aplicarán estas disposiciones para todos aquellos que lleven a cabo sus operaciones en forma permanente o eventual y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo. 465. 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.

Artículo. 466. Servicios sanitarios.- Las ferias con aparatos mecánicos, contarán con los servicios sanitarios móviles, que para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Artículo. 467. 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 a 20,00 m.

Artículo. 468. 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.

Artículo. 469. Estacionamientos.- Las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente normativa: 1 estacionamiento por 15,00 m² de área ocupada con juegos.

Artículo. 470. Instalaciones Eléctricas.- Estas instalaciones se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establezca la Empresa Eléctrica prestadora del servicio.

SECCIÓN DÉCIMA SEXTA

EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (REFERENCIA NTE INEN 2 292)

Artículo. 471. Alcance.- Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo. 472. Los diferentes tipos de transporte terrestre y/o férreo.- Deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico.

Artículo. 473. Requisitos específicos.-

a) Transporte terrestre:

- 1) Andenes.- Éstos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de

accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.

- 2) Señalización.- Ver NTE INEN 2 239. En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:

En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.

Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

b) Transporte férreo

- 1) Estaciones.- En su diseño se debe considerar espacios exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m por lado y estar ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.
- 2) Terminales férreos.- El diseño de los terminales férreos deben cumplir los requisitos de accesibilidad para: rampas fijas, rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos y otros, que permitan la fácil circulación de las personas con discapacidad y movilidad reducida.
- 3) Señalización.- En estaciones y terminales férreos debe implantarse la señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a las siguientes normas.

Los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar pintados de color azul de acuerdo con NTE INEN 439, a menos que existan razones precisas para usar otros colores, incorporando el símbolo gráfico de discapacidad de acuerdo a la NTE INEN 2 240. Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalado es accesible, franqueable y utilizable

exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con la NTE INEN 2 240.

SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA

PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo. 474. Alcance.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada.

Artículo. 475. Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad de población, contemplados en la normativa vigente y las especificaciones contenidas en esta ordenanza.

Artículo. 476. Clasificación por unidades destinadas a propiedad horizontal.- Para la clasificación por unidades destinadas a vivienda, comercio u oficinas se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	De 2 a 10	2 a 20	2 a 40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	> 141	> 281

Artículo. 477. Provisión obligatoria de áreas comunales.- Las edificaciones a declararse en propiedad horizontal, deberán destinar una superficie para áreas comunales siguiendo las siguientes reglas:

- a) En conjuntos habitacionales, es decir cuando existen proyectos de más de una unidad familiar independiente, se deberá dejar al menos el 15% del área útil para destinarlo a áreas de recreación y equipamiento comunal, las mismas que serán administradas de conformidad con lo que establece el estatuto general de copropietarios. En este porcentaje no se considera el área destinada a vías y accesos comunales.
- b) Se prohíbe el cambio de uso de estas áreas.
- c) En edificios o proyectos de propiedad horizontal en desarrollo vertical que no implican sino solamente un edificio se deberá destinar al menos el 15% del área total del terreno para áreas comunitarias y recreativas las mismas que pueden estar ubicadas en terrazas o en planta baja. En este porcentaje no se considera el área destinada a circulaciones y accesos.
- d) Estas áreas no son transferibles a la Municipalidad

Artículo. 478. Espacios comunales.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se destinará al menos el 7.5% del área útil del terreno y se sujetarán a la clasificación constante en este cuerpo normativo..

Los espacios de uso comunal se clasifican en: áreas edificadas y no edificadas; las áreas no edificadas podrán ser: áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); las que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Áreas edificadas:

- 1) Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima no menor a 9.5 m², para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a esta Ordenanza que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.
- 2) Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a 1,00 m² por unidad de

- vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de 400,00 m². El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados.
- 3) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el 50% del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos 5,00 m al frente.
 - 4) Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el 50% del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación.
 - 5) Edificios para centros comerciales.- En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de 1,00 m² por cada 50,00 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20,00 m² ni mayor a 400,00 m².
 - 6) Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1,00 m² por cada 25,00 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20,00 m² ni mayor a 400,00 m².
 - 7) En edificios para oficinas se requerirá: para los grupos B,C,D,E lo que indique el cuadro del resumen de requerimientos, y cuando se supere el número de 10 oficinas se deberá prever adicionalmente espacios para: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1,00 m² por cada 50,00 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20,00 m² ni mayor a 400,00 m² de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para el caso de edificaciones de hasta 15 unidades de oficinas no se requerirá conserjería, área de reuniones ni área administrativa.
 - 8) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20,00 m² ni mayor a 400,00 m².
 - 9) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
 - 10) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones

especiales:

- b) Cisterna y equipo de bombeo: Toda edificación de una altura mayor a 4 pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales del nivel zonal y de ciudad o cantonal; las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosa, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal, de ciudad o cantonal están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo de bombeo para la distribución de caudales.
- c) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada unidad de vivienda o departamento de conformidad con las normas establecidas por el INEN y las constantes en esta ordenanza.
- d) Casilleros postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal.
- e) Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá instalar antenas colectivas de televisión. 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 cause.
- f) Cada unidad de vivienda tendrá un área de lavado y secado.
- g) En las áreas históricas, las edificaciones patrimoniales podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales.

Artículo. 479. Áreas verdes recreativas.-

- a) En conjuntos habitacionales de los grupos A, B,C, D y E, tendrán un área recreativa según condiciones establecidas en esta Ordenanza. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de 5,00 m² por unidad de vivienda, estableciendo como mínimo un área de 300,00 m².
- b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores.
- c) En las áreas históricas, podrán computarse como área recreativa los patios, jardines y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y

circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales.

Áreas de circulación peatonal y vehicular.- Su diseño se sujetará a las disposiciones de las especificaciones mínimas de vías urbanas y de las normas de arquitectura.

RESUMEN DE REQUERIMIENTOS			
ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Área mínima para portero o conserje	9.50 m2 de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m2
	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 20 m2
	C/D	Sala de Copropietarios	1m2 c/unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2
	E	Sala de Copropietarios, sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400 m2
	C/D/E	Depósito de basura	4 m2
	Edificios para centros Comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, Sala de Copropietarios. Estacionamientos	1 m2 c/50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2.
		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardería infantil, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamientos clientes	1 m2 c/ 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2
	Edificios para oficinas	Guardianía, Oficina de Administración, sala de Copropietarios	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2
	Edificios de Estacionamientos	Baterías sanitarias Guardianía, Oficina de Administración, sala de Copropietarios	0.50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2

	Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	De acuerdo a la presente Ordenanza
ÁREAS VERDES RECREATIVA	A/B/C		15% del área de suelo
	D/E		10m2 c/unidad de vivienda
AREAS CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHÍCULAR			De acuerdo a la presente Ordenanza
AREAS RECREATIVAS	A/B/C Edificios en altura		5m2 c/unidad de vivienda
AREAS RECREATIVAS	D Edificios en altura		5m2 c/unidad de vivienda Mínimo 200 m2, más 2 m2/unidad de vivienda excedente
AREAS RECREATIVAS	E Edificios en altura		5m2 c/unidad de vivienda Mínimo 350 m2, más 2 m2/unidad de vivienda excedente

SECCIÓN DÉCIMA OCTAVA

NORMATIVA GENERAL

Artículo. 480. Informe aprobatorio de finalización de construcción .-

Toda edificación para entrar en uso, deberá obtener previamente el Informe aprobatorio de finalización de construcción, documento que será otorgado por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, previa inspección final de la obra y una vez que se compruebe que la construcción garantiza seguridad, salubridad y ha sido ejecutada de acuerdo a los planos aprobados.

Artículo. 481. Tolerancias.- A efecto del control de las normas aplicables a una construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta el 10 %, respecto de los valores máximos y mínimos correspondientes, establecidos en la presente ordenanza; exclusivamente para el área mínima y frente mínimo. Esta

tolerancia no entrará en vigencia cuando afectará a terceros o áreas de reserva municipal, o modifique los atributos de la zonificación.

Artículo. 482. Salientes y voladizos.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos; se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas, de acuerdo a los siguientes casos:

- a) En edificaciones con retiro: Equivaldrá a un treinta 30% del retiro medido a partir de la línea de construcción.
- b) En edificaciones en línea de fábrica: Se admitirán voladizos o cuerpos salientes de hasta un 1,00 m.
- c) En las áreas declaradas como patrimoniales se admite voladizos, únicamente si el estudio del tramo determina su integración al conjunto urbano.

Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se sujetarán a las disposiciones señaladas por la Empresa Eléctrica relacionadas con distancias mínimas de seguridad, en ningún caso se permitirán voladizos que sobrepasen el 30% del ancho de la acera. En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales no se admitirá voladizos. Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de fábrica.

Artículo. 483. Acabado de fachadas.- Todas las fachadas visibles (incluidas culatas) al momento de la conclusión de la obra de una edificación deberán tener un terminado al menos con enlucido.

TITULO QUINTO DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPITULO I DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES

Artículo. 484. Procedimiento Sancionador. - En el procedimiento administrativo sancionador se garantizará el debido proceso y la tutela efectiva y expedita de los derechos establecidos en la Constitución y la ley, se efectuará la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, garantizando que su función corresponda a servidores públicos distintos.

Artículo. 485. Motivación. - Las resoluciones de los órganos competentes deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho.

Artículo. 486. Prueba pericial y testimonial. - Cuando en el procedimiento se aporten testimonios o informes periciales se garantizará el derecho a contra - interrogarlos. Para el efecto, la administración pública convocará a una audiencia dentro del periodo de prueba. Los testimonios e informes periciales se aportarán al procedimiento administrativo por escrito mediante declaración juramentada agregada a un protocolo público. El contra interrogatorio deberá registrarse mediante medios tecnológicos adecuados.

Artículo. 487. Medios de prueba. - En el procedimiento administrativo sancionador son admisibles todos los medios de prueba, excepto la declaración de parte de los servidores públicos.

SECCIÓN SEGUNDA

PRINCIPIOS

Artículo. 488. Principios generales. - En el procedimiento administrativo sancionador establecido en la presente ordenanza, se garantizará la aplicación de los principios establecidos en la Constitución y la ley.

Artículo. 489. Principios procesales. - Se garantizará el derecho a la tutela efectiva y expedita, seguridad jurídica y el derecho al debido proceso, de acuerdo al sistema procesal establecido en la Constitución y la ley.

Artículo. 490. Principio de inocencia. - La persona interesada será considerada como inocente y tratada como tal, mientras no se ejecutorie el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador en el que se determine su responsabilidad.

Artículo. 491. Principios de imparcialidad e independencia. - El órgano competente en el procedimiento administrativo sancionador gozará de independencia interna y externa. Además, se garantizará su imparcialidad y la debida separación entre el órgano instructor y sancionador.

Artículo. 492. Principio de proporcionalidad. - En la aplicación de sanciones mediante acto administrativo, se garantizará la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo. 493. Doble juzgamiento. - Ninguna persona podrá ser juzgada ni sancionada más de una vez en los casos en los que se aprecie identidad de sujeto, objeto y causa.

No se podrá iniciar otro procedimiento administrativo sancionador, cuando la autoridad competente haya emitido el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador y este haya causado estado. Cuando el acto administrativo ha causado estado, adquiere permanencia en la vía administrativa, por haber quedado firme y haber pasado en autoridad de cosa juzgada, de acuerdo a la identidad de sujeto, objeto y causa.

No existe doble juzgamiento cuando en un mismo procedimiento se determina la materialidad de varias infracciones y su consecuente responsabilidad por el cometimiento de cada una de ellas. No se podrá iniciar un procedimiento administrativo sancionador, cuando exista otro procedimiento sancionador con identidad de sujeto, objeto y causa en curso. De ser el caso, la persona interesada podrá alegar litispendencia como excepción, con lo cual, una vez comprobada se ordenará su archivo.

La responsabilidad administrativa por el cometimiento de las infracciones establecidas en la presente ordenanza, son independientes de la responsabilidad civil o penal, a la que hubiere lugar de ser el caso.

Artículo. 494. Indicios de infracción. - Cuando en cualquier fase del procedimiento administrativo sancionador, los órganos competentes consideren que existen elementos de juicio indicativos de la existencia de otra infracción, para cuyo conocimiento y resolución no sean competentes, estarán obligados a comunicar este particular a la entidad u órgano competente, sin perjuicio de resolver y aplicar la sanción administrativa respectiva.

Artículo. 495. Modificación de la determinación inicial.- Si el órgano instructor, en la ejecución de su actuación, encuentra indicios que conlleven a la modificación de la determinación inicial de los hechos, de su posible calificación, de las sanciones imponibles o de las responsabilidades susceptibles de sanción, expedirá un nuevo acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, para lo cual, dispondrá la reproducción íntegra de las actuaciones efectuadas y ordenará el archivo del procedimiento que le precede.

Tanto la modificación de los hechos, calificación, sanción o responsabilidad, como el nuevo acto administrativo de inicio, serán notificados a la persona interesada en el término de 3 días.

Artículo. 496. Cometimiento de varias infracciones. - Cuando por el cometimiento de varias infracciones autónomas e independientes unas de otras, que le sean atribuibles a la misma persona, la sanción por el cometimiento de cada una de ellas, se podrá acumular hasta por un máximo del doble de la infracción más grave cometida.

Cuando una persona cometa varias infracciones subsumibles a la misma conducta, se aplicará la pena atribuible a la infracción más grave.

SECCIÓN TERCERA

CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

Artículo. 497. Infracciones leves. - Constituyen infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

- a) Colocación de elementos aéreos no autorizados, estos pueden ser: marquesinas, letreros, viseras y todo elemento que se coloque en la fachada de la edificación.
- b) Obstrucción de vías y espacios públicos con cualquier tipo de elemento, material de construcción, escombros, vehículos, puestos de venta, cubiertas o viseras improvisadas sobre puertas, ventanas o paredes sin contar con el informe del Departamento de Planificación del Municipio.
- c) Realizar desalojo de materiales sin el respectivo permiso o efectuar desalojo en sitios no autorizados por la Municipalidad.

- d) Mantener las culatas de las edificaciones sin enlucir y pintar.
- e) Mantener los aleros de las edificaciones sin el sistema de recolección de aguas lluvias.
- f) Construcción de rampas y obstáculos que impidan la libre circulación peatonal y vehicular.
- g) Abrir ventanas laterales en construcciones que se encuentren adosadas a los predios colindantes.
- h) Depositar o almacenar material pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colinden con construcciones.
- i) No solicitar la Inspección final y consecuentemente no obtener el correspondiente Certificado de habitabilidad de la edificación.
- j) Ejecución de una obra con el permiso de construcción caducado por más de 30 días o revocatoria del permiso previa notificación del departamento de Planificación.
- k) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal.
- l) Modificación del uso autorizado.
- m) Ejecución de una obra sin contar con permiso de construcción y planos aprobados, pero que se ajustan a la normativa de esta ordenanza y a las determinaciones de la línea de fábrica.

Artículo. 498. Infracciones graves. - Constituyen infracciones graves a la gestión del suelo las siguientes:

- a) La ejecución de obras que cuentan con los permisos, pero que no se ajusten en todo o en parte a esta Ordenanza y a las normas de arquitectura y urbanismo, ya sea en el espacio público o en el espacio privado, ocupación de retiros y modificación de alturas cuyas determinaciones están reflejadas en la línea de fábrica.
- b) Realizar desbanques, movimientos de tierra o rellenos sin los correspondientes permisos municipales
- c) Realizar zanjas y excavaciones, roturas de pavimentos, vías o infraestructuras de carácter y servicio público sin autorización del Municipio.
- d) Realización de obras de demolición sin el correspondiente permiso Municipal.
- e) Invasión del lindero o propiedad del colindante con techos y cubiertas en cualquier proporción sin la debida autorización.
- f) Ejecutar trabajos sin las medidas de seguridad y que pongan en peligro la vida e integridad física de las personas.

Artículo. 499. Infracciones muy graves. - Constituyen infracciones graves a la gestión del suelo las siguientes:

- a) Ejecución de obras que se realicen sin el permiso de construcción y que no se ajusten en todo o en parte a esta Ordenanza y a las normas de arquitectura y urbanismo, ya sea en el espacio público o en el espacio privado, ocupación de retiros y modificación de alturas cuyas determinaciones están reflejadas en la línea de fábrica.
- b) Ejecuciones de obras sin contar con los planos aprobados por la Municipalidad, ejecuciones fuera de línea de fábrica.
- c) Falsificación o alteración de documentos.
- d) Fraccionamientos y obras de urbanización sin la previa aprobación.
- e) Edificación nueva o existente; que se encuentre en cimientos, columnas, paredes, losas o cubierta y que estén ocupando retiros frontales, laterales o posteriores o ya sea en los casos que afecten gravemente el ornato de la urbe.
- f) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.

SECCIÓN CUARTA SANCIONES

Artículo. 500. Sanciones. - Las siguientes sanciones serán impuestas a quien o quienes incurran en las infracciones leves, graves o muy graves establecidas en la presente ordenanza, mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto a los principios del debido proceso.

Artículo. 501. Sanciones a las infracciones leves.- La sanción será de 1 salario básico unificado y de ser el caso se ordenará el retiro de elementos o materiales que obstruyan el espacio público e impidan la libre circulación peatonal como vehicular o afecten la imagen visual urbana, además en el caso de un desalojo en áreas de protección de ríos o quebradas se ordenará adicionalmente devolverlas a su estado original.

Artículo. 502. Sanciones a las infracciones graves.- La sanción será de 5 salarios básicos unificados, además de la demolición total o parcial de la obra

realizada o la restitución de elementos que hayan sido alterados o eliminados según el informe vinculante de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, en este caso los costos de reparación serán a cuenta del infractor.

Artículo. 503. Sanciones a las infracciones muy graves.- La sanción general para las infracciones muy graves será de 10 salarios básicos unificados además de la demolición total o parcial de la obra realizada según el informe vinculante de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y la restitución de elementos que hayan sido alterados o eliminados; excepto para los casos de fraccionamientos; subdivisiones, particiones con fines de urbanización y fraccionamientos agrícolas. Adicionalmente: En caso de alteración de documentos, El GAD cantonal de Naranjito presentará la denuncia correspondiente para el trámite de Ley, ante el fiscal competente por alteración de documentos públicos y el trámite será suspendido hasta que se establezcan responsables en el juicio penal correspondiente.

Artículo. 504. Reincidencia en la infracción.- De continuar por parte de los propietarios con la ejecución de obras en forma ilegal, el funcionario municipal encargado de llevar el procedimiento de juzgamiento solicitará se proceda con la actualización del informe del avalúo practicado por el Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, para formular la correspondiente sanción por reincidencia, sin perjuicio que en caso de haberse emitido la resolución por la anterior infracción se proceda a iniciar otro proceso por la nueva infracción cometida.

Artículo. 505. Sujetos de sanción.- Las sanciones contempladas en la presente Ordenanza se impondrán tanto al propietario del inmueble o apoderado de ser el caso, quien será el responsable de las acciones efectuadas con relación a la edificación realizada, así como al profesional a cargo de la dirección técnica de la obra.

Artículo. 506. Legalización.- Para legalizar una construcción se deberá seguir el proceso administrativo regular para la aprobación de planos y permisos de construcción; las obras deberán sujetarse a las normativas arquitectónicas y urbanísticas que hubiere lugar y se realizarán las modificaciones necesarias para su cumplimiento. La imposibilidad constructiva para solucionar la infracción no constituirá justificativo para legalizar la edificación, en cuyo caso las áreas que no pudieren regularizarse deberán ser demolidas.

El incumplimiento de esta disposición motivará la suspensión definitiva de la obra, la caducidad de la licencia y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.

Artículo. 507. Obligaciones de los Directores de la obra.- Son obligaciones del Director Técnico de la obra:

1. Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
2. Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por la Municipalidad.
3. Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados, de ser el caso.
4. Informar a la Municipalidad si se desiste la dirección técnica de la obra.
5. Tramitar el certificado de habitabilidad.
6. Notificar a la Municipalidad, si desisten la dirección técnica de la obra, caso contrario se asumirá que la están dirigiendo, y por tanto serán responsables de las acciones que, hasta la fecha de entrega de la notificación a la Municipalidad, se hayan realizado en el predio.

Artículo. 508. Demoliciones.- La Dirección de Gestión de ordenamiento Territorial podrá solicitar al departamento o unidad competente inicie el proceso contravencional para efectuar la demolición inmediata de un inmueble que esté comprendido en los siguientes casos, una vez se haya cumplido con el debido proceso:

- a) Si el espacio ocupado es necesario para la realización de obras de beneficio e interés público con ocupación inmediata, como apertura y/o ensanchamiento de vías; construcción de parques, plazas, ejecución de obras de canalización; instalación de matrices de agua potable, redes telefónicas, redes de instalaciones eléctricas, etc.
- b) Aunque se encuentre en línea de fábrica, pero que amenace ruina y constituya un peligro inminente para los transeúntes o sus ocupantes;
- c) Las obras que hayan sido realizadas sin la debida autorización y que atentan al ornato de la ciudad, aunque estuvieren en línea de fábrica o que el espacio ocupado por ellos sea necesario de acuerdo a lo indicado en el literal b) de este artículo.

- d) Cuando una edificación se encuentre abandonada, generando inseguridad, mal aspecto y falta de higiene en el sector, siempre que no se encuentre catalogada dentro del inventario de patrimonio cultural, en tal caso se actuará en función de la normativa respectiva.

El costo que represente la intervención se realizará a costa del infractor para lo cual mediante el debido proceso por la autoridad competente emitirá título de crédito en base al informe del valor con su respectivo desglose que será presentado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas y el plazo en el que deberá proceder a su cancelación, para lo que se procederá por parte del departamento financiero a la notificación respectiva, sin perjuicio de aplicar procesos coactivos.

Artículo. 509. En edificaciones inventariadas. Se aplicará la normativa nacional y local pertinente.

Artículo. 510. Medida de reparación. - El juzgador a petición de parte o de oficio podrá ordenar se remedien las conductas que han vulnerado la normativa urbanística del cantón, siempre y cuando el infractor pague el valor equivalente a la sanción y se adecúe a lo establecido en la norma en el plazo que el instructor determine que no será mayor a seis meses. En el caso de sanciones que impliquen una remediación de la vegetación original se dará un plazo no mayor a 2 años y el acuerdo se establecerá en un acta de reparación firmada entre el o los infractores y el GAD cantonal de Naranjito.

El incumplimiento de esta disposición motivará la suspensión definitiva de la obra, la caducidad de la licencia y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.

SECCIÓN QUINTA

EXENCIONES

Artículo. 511. Exenciones.- Quedan exentas de aplicación de las sanciones estipuladas en la presente ordenanza las alteraciones menores que supongan modificaciones de vanos (ventanas) y superficies internas de locales que por la nueva ubicación de tabiquerías y vanos no superen el 10 % de las áreas originalmente aprobadas siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

1. Las paredes (tabiques) que no deben cumplir una función de soporte estructural.
2. Los locales adyacentes que resulten afectados por la modificación efectuada no perderán las condiciones mínimas de habitabilidad de los mismos en cuanto a soleamiento y ventilación, y respetarán en todo caso las dimensiones y áreas mínimas permitidas.
3. Por ningún motivo la intervención supondrá el cambio de uso del local ni la alteración de las normativas arquitectónicas.

SECCIÓN SEXTA

INCENTIVOS

Artículo. 512. Edificaciones tradicionales y ecológicas.- Las propuestas de edificaciones tradicionales en el área urbana, área rural y ecológicas (bioclimática, cubiertas verdes, paneles solares, etc), serán exoneradas de las tasas de la municipalidad y del 50% del impuesto predial. Siempre y cuando exista mantenimiento con los materiales principales de la vivienda y se demuestre que esta se está conservando.

SECCIÓN SÉPTIMA

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo. 513. Acto administrativo de inicio. - El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto administrativo emitido por el órgano instructor, ya sea de oficio, por acuerdo del órgano competente, como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

Artículo. 514. Medidas cautelares. - El órgano administrativo sancionador competente de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares, pudiéndose adoptar las siguientes:

- a) Clausura provisional o definitiva de establecimientos o de obras.
- b) Suspensión provisional o definitiva de la actividad.
- c) Desalojo de personas.
- d) Limitaciones o restricciones de acceso.

- e) Colocación de sellos de clausura.
- f) Demolición parcial o total de obras, edificios o instalaciones.
- g) Otras previstas en la ley.

Artículo. 515. Notificación. - El acto administrativo de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano petionario, al denunciante y a la persona inculpada, en el término máximo de tres días contados a partir de la fecha en la que se dictó el acto de inicio.

Artículo. 516. Contestación. - Una vez notificado el inculpado con el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, tendrá el término de 10 días para presentar su contestación por escrito, contados desde el día hábil siguiente a la fecha en la que tenga lugar la notificación del acto administrativo de inicio.

En caso de que la persona inculpada no hubiera presentado la contestación en el término señalado en el párrafo que antecede, el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador se considerará como el dictamen, en caso de haberlo y siempre y cuando el mismo, contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

El inculpado podrá solicitar la práctica de diligencias probatorias, así como podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta.

Artículo. 517. Prueba. - Una vez fenecido el término de diez días para presentar la contestación, el órgano instructor evacuará la prueba que haya sido admitida hasta el cierre del período de instrucción. Se practicarán de oficio o a petición de la persona interesada las pruebas necesarias para la determinación del hecho y la responsabilidad.

De ser necesario, la administración pública de oficio o a petición de la persona interesada, fijará fecha y hora en la que se llevarán a cabo la práctica de actuaciones orales y audiencias, fecha que no deberá exceder del término de diez días de la conclusión del término establecido para la contestación.

En la determinación del término no se afectará a las etapas, términos o plazos previstos para el procedimiento administrativo sancionador.

Artículo. 518. Resolución. - El procedimiento administrativo sancionador será resuelto mediante la expedición de acto administrativo expreso y se notificará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del vencimiento del término de la prueba.

En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exijan un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta dos meses. El acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador, deberá ser debidamente motivado e incluirá:

- a) La determinación de la persona responsable.
- b) La singularización de la infracción cometida.
- c) La valoración de la prueba practicada.
- d) La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
- e) Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.
- f) El acto administrativo es ejecutivo desde que causa estado en la vía administrativa.

El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo.

SECCIÓN OCTAVA

EJECUCIÓN COACTIVA

Artículo. 519. Titular de la potestad de ejecución coactiva. - El tesorero es el funcionario recaudador del GAD del Cantón Naranjito será el responsable de los procedimientos de ejecución coactiva. El ejercicio de la potestad de ejecución coactiva una vez que se ha declarado prescrito, acarreará la baja del título de crédito. La caducidad del procedimiento de ejecución coactiva acarreará la baja del título de crédito.

Artículo. 520. De los títulos de crédito. - Los valores establecidos en la resolución del procedimiento administrativo sancionador por concepto de multas, se emitirán como títulos de crédito, para que su cobro sea ejecutado mediante el procedimiento de ejecución coactiva previsto en esta ordenanza.

Artículo. 521. Requisitos. - Cuando se requiera emitir títulos de crédito por obligaciones a favor del GAD del Cantón Naranjito, se deberá verificar que estos reúnan los siguientes requisitos:

- a) Designación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite.
- b) Identificación de la o del deudor.
- c) Lugar y fecha de la emisión.
- d) Concepto por el que se emite con expresión de su antecedente.
- e) Valor de la obligación que represente.
- f) La fecha desde la cual se devengan intereses.
- g) Liquidación de intereses hasta la fecha de emisión.
- h) Firma autógrafa o en facsímil del servidor público que lo autorice o emita, salvo en el supuesto de títulos de emisión electrónica, en cuyo caso, la autorización para su expedición se verificará de manera previa dentro del procedimiento administrativo pertinente.

La falta de alguno de los requisitos previstos en este artículo causa la nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad acarrea la baja del título de crédito.

Artículo. 522. Requerimiento de pago.- En el acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo sancionador, en el que se declare o que constituya una obligación dineraria, en el que se haya contado con el deudor, el órgano a cargo de la resolución requerirá que la o el deudor pague voluntariamente dicha obligación, dentro del término de diez días contados desde la fecha de su notificación, previniéndole que, de no hacerlo, se procederá inmediatamente con el procedimiento de ejecución coactiva.

Artículo. 523. Orden de pago inmediato. - Vencido el término para el pago voluntario, el órgano ejecutor emitirá la orden de pago inmediato y dispondrá, que la o el deudor o sus garantes o ambos, paguen la deuda o dimitan bienes dentro del término de tres días, contados desde el día siguiente en el que se efectuó la notificación, previniéndolas que, de no hacerlo, se embargarán bienes equivalentes al total de la deuda por el capital, intereses y costas.

Artículo. 524. Notificación de la orden de pago. - La notificación de la orden de pago inmediata se efectuará, en el término máximo de tres días,

contados a partir de la fecha en que venció el plazo para efectuar el pago voluntario.

Artículo. 525. Procedimiento coactivo. - El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respaldará en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación.

El funcionario recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo, sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para el funcionario recaudador, la facultad de proceder con el ejercicio del procedimiento coactivo.

Artículo. 526. Proceso ordinario de impugnación. - No cabe impugnación en vía administrativa contra el acto administrativo que se origine a partir del requerimiento a la o al deudor para el pago voluntario de la obligación de la que se trate, salvo en los supuestos taxativamente determinados en el Código Orgánico Administrativo.

El único medio de impugnación de un acto administrativo expedido con ocasión del procedimiento de ejecución coactiva es el ejercicio de la acción contenciosa ante los tribunales competentes, en razón de la materia, en los casos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo. 527. Fuente y título de las obligaciones ejecutables. - El GAD del cantón Naranjito, es titular de los derechos de crédito originados en:

- a) Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con esta ordenanza.
- b) Títulos ejecutivos.
- c) Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.

Artículo. 528. Oposición al procedimiento de ejecución coactiva. - La o el deudor únicamente puede oponerse al procedimiento de ejecución coactiva, mediante la interposición oportuna de una demanda de excepciones ante las o los juzgadores competentes y de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo. 529. Ejecución Forzosa: Ejercicio. - En el ejercicio de los medios de ejecución forzosa se aplicará únicamente, cuando el destinatario del acto administrativo no cumpla voluntariamente con la obligación derivada del mismo.

Artículo. 530. Aplicación. - Para la aplicación de los medios de ejecución forzosa se deberán respetar los derechos constitucionales de las personas y garantizar el principio de proporcionalidad entre la infracción cometida y la respectiva sanción, aplicando de manera principal, el medio menos gravoso para el cumplimiento del acto administrativo.

Artículo. 531. Medios de ejecución forzosa. - El acto administrativo se ejecuta a través de los siguientes medios:

- a) Ejecución sobre el patrimonio.
- b) Ejecución sustitutoria.
- c) Multa compulsoria.
- d) Coacción sobre las personas.

Artículo. 532. Ejecución sobre el patrimonio. - Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en la presente ordenanza.

Artículo. 533. Ejecución sustitutoria. - Cuando se trate de acto administrativo que implique una obligación de hacer que pueda ser realizado por persona distinta de la obligada, las administraciones públicas, por sí o a través de otros, pueden ejecutar en forma sustitutoria, los actos que la obligada no ha cumplido.

La persona obligada debe pagar los gastos generados por esta actividad de ejecución, con un recargo del 20% más el interés legal hasta la fecha del pago y la indemnización por los daños derivados del incumplimiento de la obligación principal.

Artículo. 534. Multa compulsoria y clausura de establecimientos. - GAD cantonal de Naranjito, puede imponer multas compulsorias, así como clausurar establecimientos, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo. Estas

multas se aplicarán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo.

Ni las multas compulsorias, ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo por ejecutarse. La multa compulsoria es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

Artículo. 535. Compulsión sobre las personas. - El acto administrativo, que imponga una obligación de no hacer o de soportar, de ser el caso y motivadamente puede ser ejecutado por compulsión directa en los casos en que la ley lo autorice, con el debido respeto a la dignidad de la persona ejecutada y los derechos reconocidos en la Constitución.

SECCIÓN NOVENA

RÉGIMEN ESPECIAL

Artículo. 536. Allanamiento. - Si para la ejecución del acto administrativo es necesario entrar en el domicilio del administrado sobre quien pesa un acto administrativo resolutorio, las administraciones públicas deben obtener el consentimiento del mismo o la respectiva autorización judicial.

No podrán realizarse allanamientos en el domicilio o el lugar donde la persona desarrolle su actividad familiar, comercial o laboral, sino en virtud de orden del juzgado competente, con arreglo a las formalidades y motivos previamente definidos en la ley.

El allanamiento se podrá realizar única y exclusivamente cuando, el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador haya causado estado y como consecuencia del incumplimiento voluntario de la obligación por parte del infractor, se hubiera obtenido la orden de allanamiento, previo a la realización del procedimiento pertinente ante el juez competente.

SECCIÓN DÉCIMA

CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONATORIA

Artículo. 537. Caducidad. - La potestad sancionadora del GAD cantonal de Naranjito, caduca cuando no se ha concluido el procedimiento administrativo sancionador, en el plazo previsto en la presente ordenanza. Esto no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción.

Transcurrido el plazo de caducidad, el órgano competente emitirá, a solicitud del inculpado, una certificación en la que conste que ha caducado la potestad y se ha procedido al archivo de las actuaciones.

En caso de que la administración pública se niegue a emitir la correspondiente declaración de caducidad, el inculpado la puede obtener mediante procedimiento sumario con notificación a la administración pública.

Artículo. 538. Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora. - El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

- a) En un año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
- b) En tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.
- c) En cinco años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las actividades económicas que no se encuentren reguladas en los cuadros de los usos específicos del suelo podrán ser actualizadas por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y deberán ser incluidas en una de las tipologías existentes y ser puestas en consideración del Consejo Cantonal anualmente para su ratificación.

SEGUNDA: Constituyen parte integrante del Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo los anexos correspondientes incluidos en este cuerpo normativo.

TERCERA: Las comunidades indígenas, campesinas y montubias se consideran circunscripciones territoriales rurales de régimen especial por sus particularidades étnico-culturales. Estas entidades territoriales mantienen parcial o totalmente sus características lingüísticas, culturales y de organización social. Y que, independientemente de su situación jurídica, conservan sus propias instituciones sociales, económicas y políticas.

CUARTA: De manera general en suelo urbano y rural se podrá edificar viviendas en lotes producto de fraccionamientos realizados previo a la aprobación de esta ordenanza, en lotes o parcelas agrícolas cuya área sea al menos el 50% del tamaño mínimo de lote establecido para cada Polígono de Intervención Territorial.

QUINTA: En los casos de fuerza mayor (personas con discapacidad o con enfermedades catastróficas) y que por su condición económica requieren enajenar sus lotes y/o parcelas agrícolas; o, requiere edificar una vivienda y su única propiedad se encuentra fuera de ordenación; el Concejo Cantonal podrá excepcionalmente autorizar ya sea el fraccionamiento y/o enajenación del lote o parcela; o, la edificación de una vivienda, previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial.

SEXTA: A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y los predios en el cantón Naranjito, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las normas técnicas de arquitectura y urbanismo que se incluyen en esta ordenanza; normas que podrán ser modificadas vía resolución administrativa atendiendo las necesidades de la gestión del suelo; con informes debidamente sustentados emitidos por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial.

SÉPTIMA: Para los Certificados de Afectación y Licencias Urbanísticas, Planos y Permisos de Construcción expedidos con anterioridad a la presente ordenanza se establecen los siguientes periodos de vigencia:

- a) Para licencias urbanísticas tres meses
- c) Para planos arquitectónicos un año
- d) Para permisos de construcción un año

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En seis meses contados desde la aprobación de la presente ordenanza el alcalde mediante resolución administrativa deberá regular los requisitos y procedimientos para el licenciamiento urbanístico de la habilitación de suelo, la edificación y el régimen de propiedad horizontal.

SEGUNDA. - En ocho meses contados desde la vigencia de la presente ordenanza, el alcalde deberá emitir los procedimientos y metodologías para la implementación de los instrumentos de gestión incluidos dentro del PUGS.

TERCERA. - En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, y que se encuentren construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta ordenanza y que todavía no se han construido.

CUARTA. - Las urbanizaciones aprobadas antes de la presente ordenanza que no hayan iniciado con las obras de infraestructura, tendrán un año para iniciarlas caso contrario caducará la licencia respectiva.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese todos los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que entren en contradicción con lo establecido en esta ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el registro oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, Registro Oficial y en la página web de la Institucional.

Lcdo. Máximo Betancourth Valarezo
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Ab. Sara Ávila Fuentes
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal, en Primero y Segundo debates, en las sesiones extraordinarias de los días 21 y 25 de octubre, respectivamente.- Naranjito, 2021

Ab. Sara Ávila Fuentes
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DE NARANJITO.- Ejecútese y publíquese.- Naranjito, 25 de octubre de 2021

Lcdo. Máximo Betancourth Valarezo
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

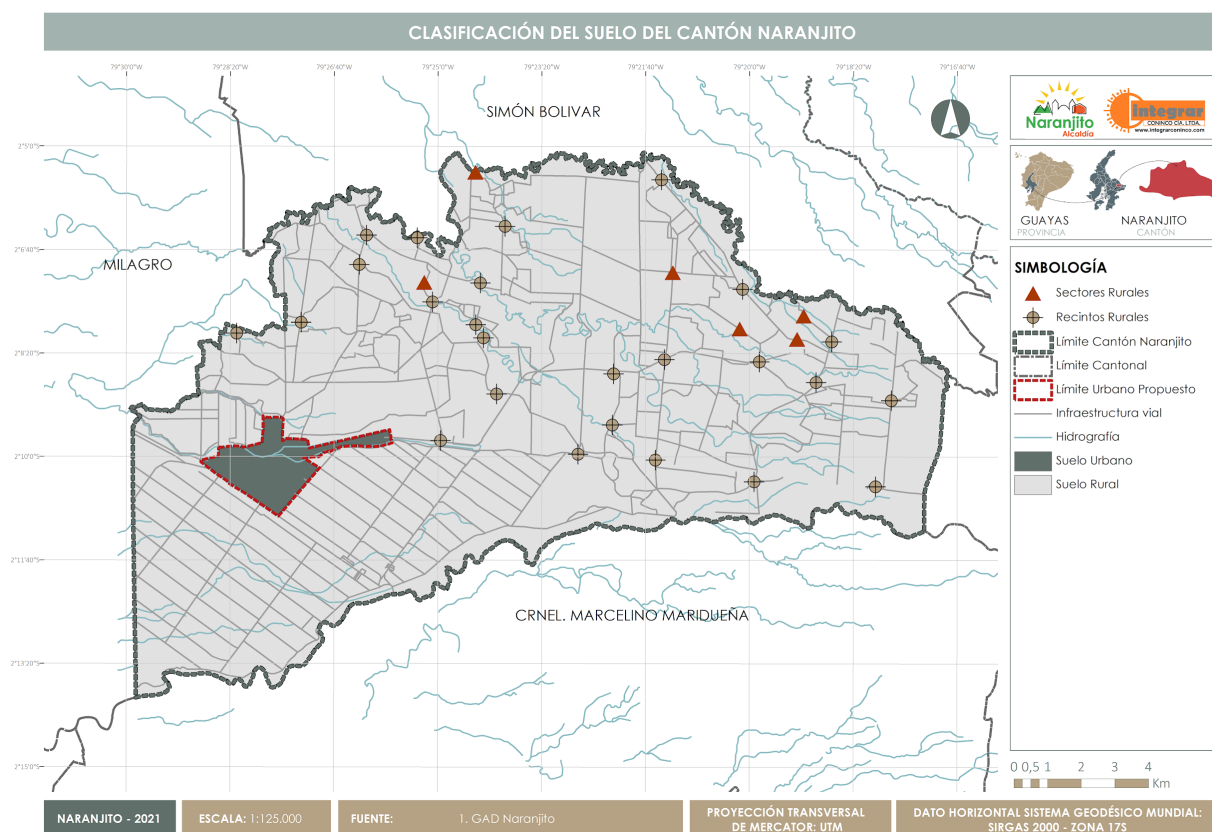
Proveyó y firmó el decreto que antecede el Lcdo. Máximo Betancourth Valarezo.
Alcalde del cantón Naranjito, el 25 de Octubre - Naranjito, 2021 - CERTIFICO.-

Ab. Sara Ávila Fuentes
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

Anexo 1

Clasificación del suelo

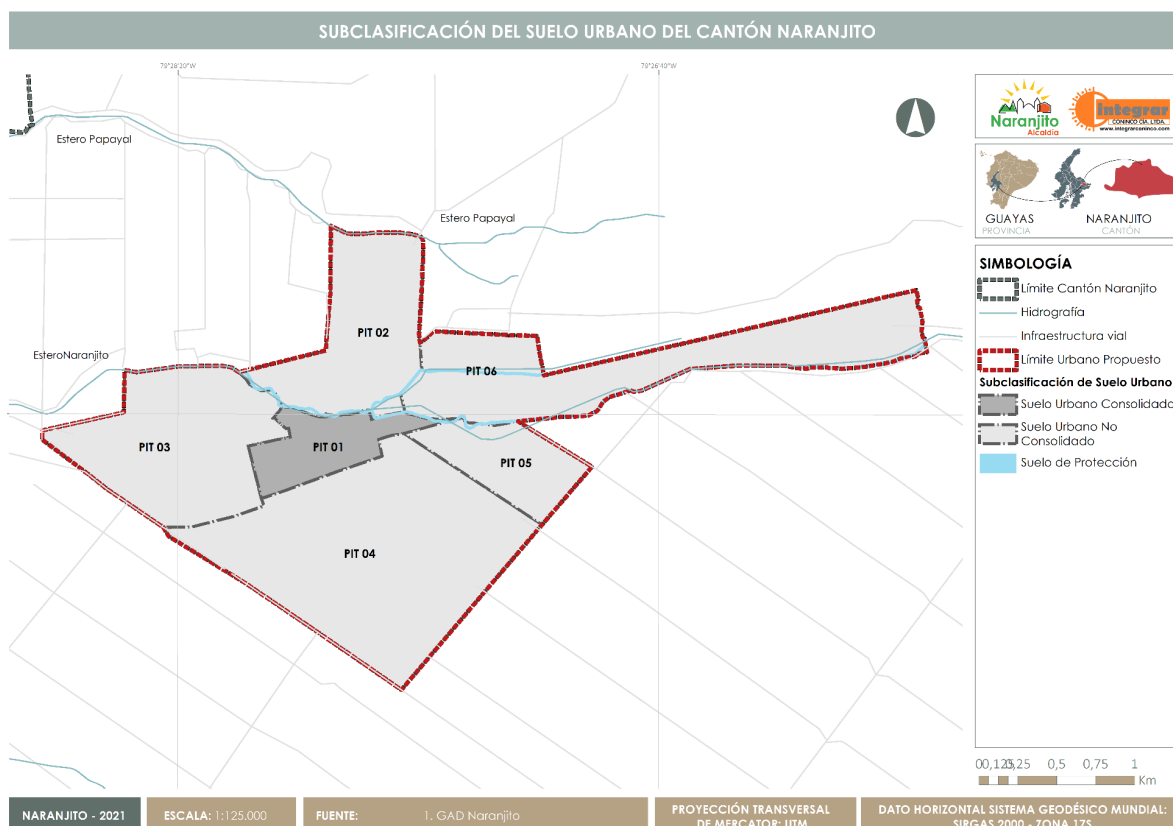
1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO



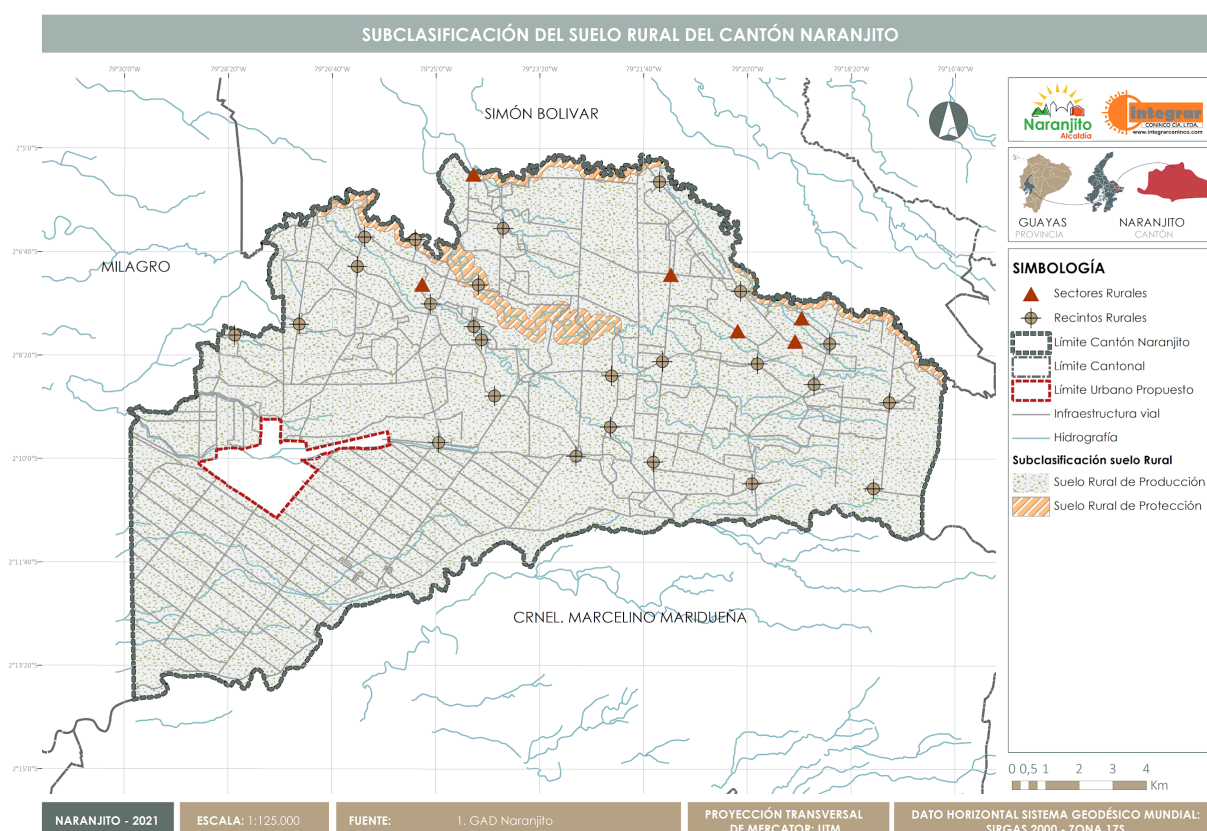
Anexo 2

Subclasificación del suelo urbano y rural

2.1. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO



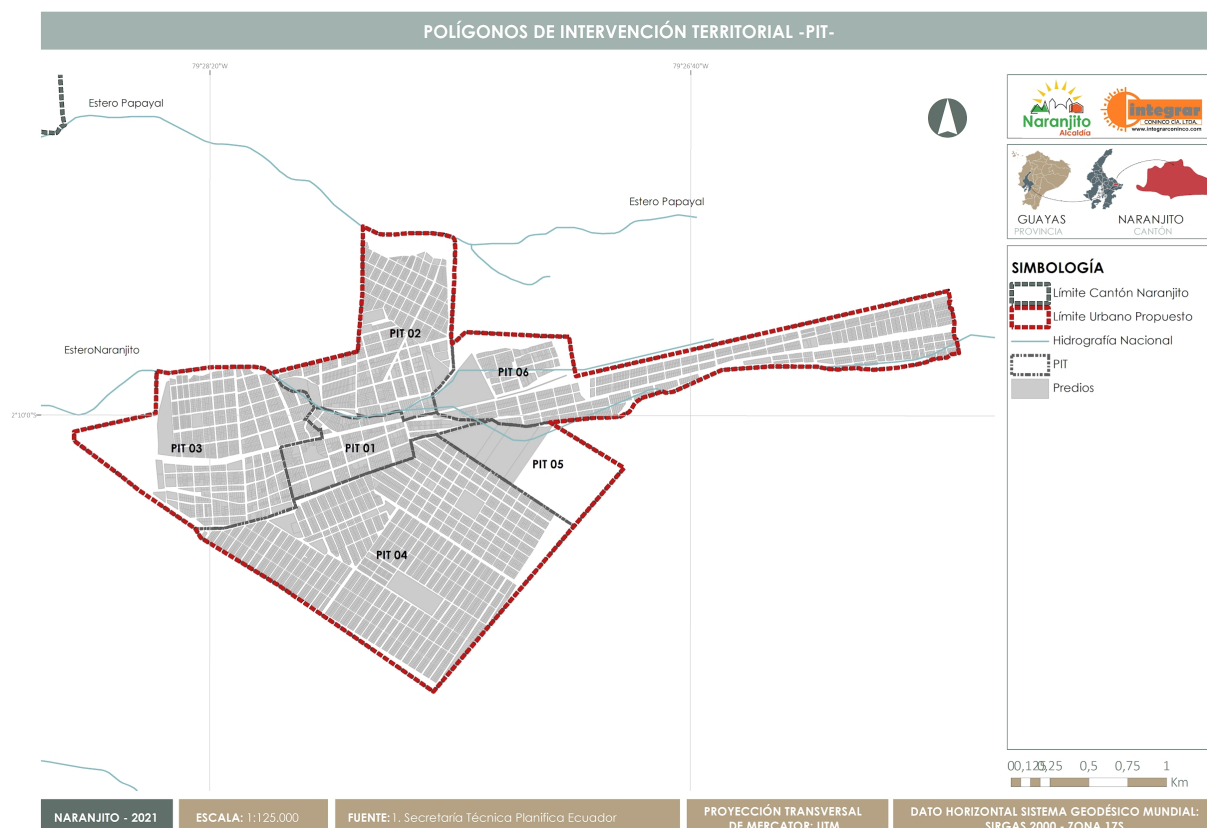
2.2. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.



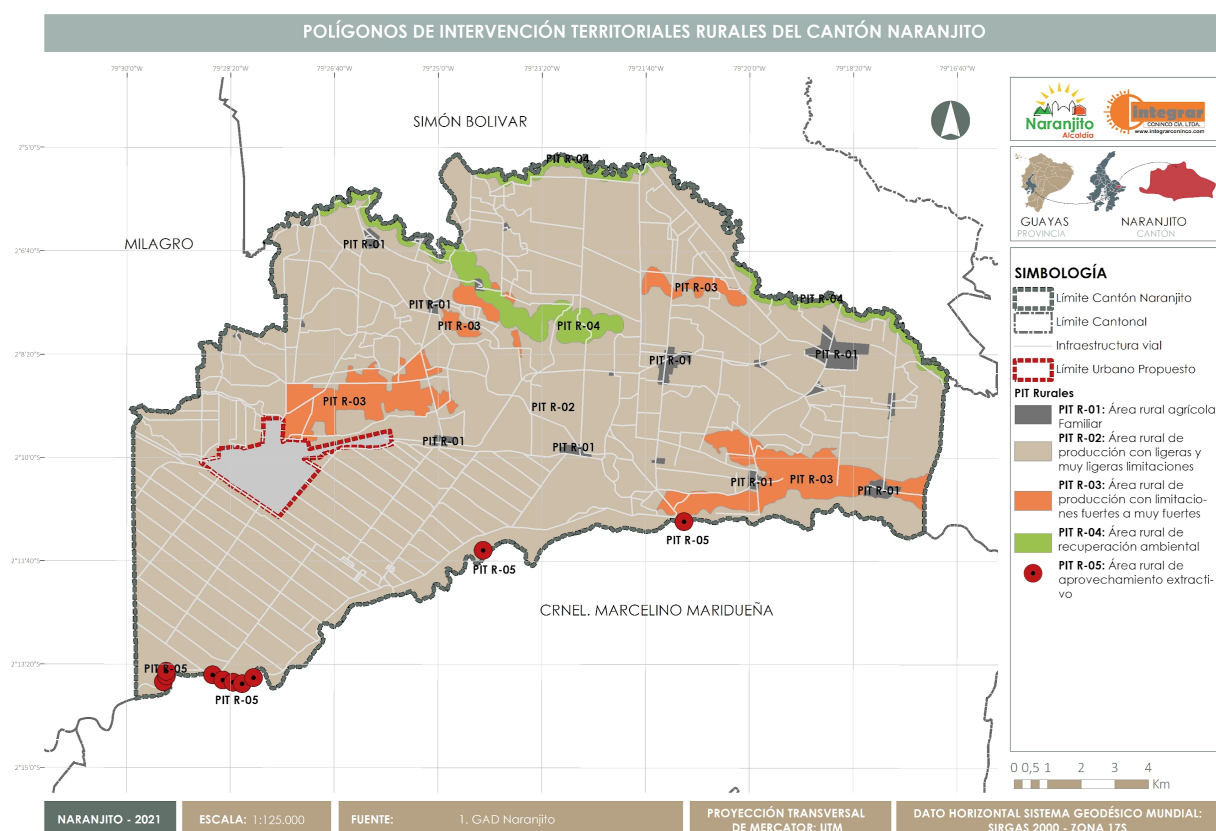
Anexo 3

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

3.1. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS



3.2. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURALES



Anexo 4

USOS DE SUELO

4.1. Uso general. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. Los usos generales son:

USO GENERAL	CÓDIGO
RESIDENCIAL	RD
COMERCIALES Y DE SERVICIOS	CS
MIXTO O MÚLTIPLE	MM
INDUSTRIALES	IN
EQUIPAMIENTOS	EQ
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	PC
AGROPECUARIOS	AG
FORESTAL	FO
ACUÍCOLA	AC
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE
PROTECCIÓN DE RIESGOS	PR
ESPECIALES	ES

4.2. Usos específicos. - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

4.2.1. Usos residenciales (RD)

4.2.1.1 Vivienda Urbana Mixta (RDU).

1. Vivienda unifamiliar
 2. Vivienda bifamiliar y/o vivienda multifamiliar
 3. Conjuntos habitacionales con usos de comercio y servicios que se definirán individualmente en cada Polígono de Intervención Territorial -PIT-.
- NOTA: Puede ser de Alta Densidad (RDU-AD), de Media Densidad (RDU-MD), y de Baja Densidad (RDU-BD).

4.2.1.2 Vivienda Rural Mixta (RDR).

1. Vivienda unifamiliar
2. Vivienda bifamiliar que está dentro de una parcela con algún tipo de actividad productiva.
3. Infraestructuras complementarias a las actividades productivas.

4.2.2. Usos comerciales y de servicios (CS)

4.2.2.1 Usos Comerciales (C).

- **Exhibición, ventas y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas (CEVR_VAL).**
 1. Venta de vehículos automotores.
 2. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.

3. Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas.
4. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías.
5. Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (vulcanizadoras)
6. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera.
7. Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores.
8. Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios.

● **Exhibición, ventas y reparación de vehículos y maquinaria pesada (CEVR_VMP).**

Actividades:

1. Venta de vehículos y maquinaria pesada.
2. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada.
3. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos, maquinaria pesada y carga de baterías.
4. Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (vulcanizadoras)
5. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera.
6. Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada.
7. Venta, mantenimiento y reparación de sus partes, piezas y accesorios.

● **Ventas al por mayor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas (CVM_EVA).**

Actividades:

1. Venta al por mayor a cambio de una comisión o por contrato.
2. Venta al por mayor de materias primas agropecuarias.
3. Venta al por mayor de animales vivos.
4. Venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias.
5. Venta al por mayor de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles.
6. Venta al por mayor de carne, productos cárnicos y de la pesca
7. Venta al por mayor de otros productos alimenticios.
8. Venta al por mayor de textiles.

9. Venta al por mayor de prendas de vestir y accesorios.
10. Venta al por mayor de calzado y peletería.
11. Venta al por mayor de aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar.
12. Venta al por mayor de productos de farmacéuticos, medicinales, materiales médicos, perfumería y cosmética
13. Venta al por mayor de otros artículos de uso doméstico.
14. Venta al por mayor de computadoras, equipo y programas informáticos.
15. Venta al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones.
16. Venta al por mayor de maquinaria, equipo y materiales agropecuarios.
17. Venta al por mayor de maquinaria y equipo de oficina.
18. Venta al por mayor de maquinaria para uso en la industria textil y otras industrias
19. Venta al por mayor de otra maquinaria y equipo.
20. Venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos.
21. Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos.
22. Venta al por mayor de madera, materiales de construcción.
23. Venta al por mayor de artículos de ferreterías, fontanería (plomería o gasfitería) y calefacción.
24. Venta al por mayor de productos químicos.
25. Venta al por mayor de productos semielaborados.
26. Venta al por mayor de desechos y desperdicios.
27. Venta al por mayor de otros productos metálicos elaborados.
28. Venta al por mayor no especializado.

● **Ventas al por menor o afines a la vivienda, excepto el de vehículos automotores y motocicletas (CVME_AV).**

Actividades:

1. Venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco.
2. Otras actividades de venta al por menor en comercios no especializados.
3. Venta al por menor de alimentos en comercios especializados.
4. Venta al por menor de bebidas en comercios especializados.
5. Venta al por menor de tabaco en comercios especializado.
6. Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros.

7. Venta al por menor de computadores, equipo de telecomunicación, equipo periférico, programas informáticos en comercios especializados.
8. Venta al por menor de equipo de sonido y vídeo en comercios especializados.
9. Venta al por menor de productos textiles en comercios especializados.
10. Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en comercios especializados.
11. Venta al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en comercios especializados.
12. Venta al por menor de muebles, artículos y equipos de uso doméstico en comercios especializados.
13. Venta al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería en comercios especializados.
14. Venta al por menor de grabaciones de música y de vídeo en comercios especializados.
15. Venta al por menor de equipo de deporte en comercios especializados.
16. Venta al por menor de juegos y juguetes en comercios especializados.
17. Venta al por menor de prendas de vestir en comercios especializados.
18. Venta al por menor de calzado y artículos de cuero en comercios especializados.
19. Venta al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y ortopédicos, perfumes, cosméticos y de uso personal en comercios especializados.
20. Venta al por menor de equipo fotográfico, óptico y de precisión en comercios especializados.
21. Venta al por menor de flores, plantas, semillas, fertilizantes, mascotas y alimento para mascotas en comercios especializados.
22. Venta al por menor de otras mercancías en comercios especializados.
23. Venta al por menor de artículos de segunda mano en comercios especializados.
24. Venta al por menor de abarrotes alimentos, bebidas y tabaco en puestos de venta y mercados.
25. Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta y mercados.
26. Venta al por menor de otros productos en puestos de venta y mercados.
27. Venta al por menor de cualquier tipo de producto por correspondencia o internet.
28. Otras actividades de venta al por menor no realizadas en comercios, puestos de venta o mercados.

● **Especiales restringidos (CER).**

Actividades:

1. Comercialización de materiales de construcción a gran escala.
2. Distribuidora de llantas y servicios.

3. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg.
4. Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg.
5. Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg.

● **Especiales temporales (CET).**

Actividades:

1. Ferias temporales.
2. Espectáculos teatrales, recreativos.
3. Preparación y suministro de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado o carro no motorizado, vendedores de helados en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de mercados
4. Ferias y espectáculos de carácter recreativo.
5. Espectáculos deportivos.
6. Otras actividades comerciales temporales.

4.2.2.2 Usos de Servicios (S).

● **Transporte y almacenamiento (STA).**

Actividades:

1. Transporte por ferrocarril.
2. Otras actividades de transporte por vía terrestre.
3. Transporte por tuberías.
4. Transporte por vías de navegación interiores.
5. Transporte de pasajeros por vía aérea.
6. Transporte de carga por vía aérea.
7. Almacenamiento y depósito.
8. Almacenamiento y actividades de apoyo al transporte.

● **Postales y mensajería (SPM)**

Actividades:

1. Actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería.
2. Actividades de mensajería.

● **Almacenaje y bodegaje (SABO).**

Actividades:

1. Bodega de productos perecibles.
2. Bodegas comerciales de productos no perecibles.
3. Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados en procesos de frituras.
4. Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo).
5. Embalaje de productos.

● **Alojamiento (SAL).**

Actividades:

1. Actividades de alojamiento para estancias cortas.
2. Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, aparte hoteles, complejos turísticos, hosterías, hostales.
3. Actividades de campamentos, parques de vehículos de recreo y parques de caravanas.
4. Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e internados.
5. Otras actividades de alojamiento para visitantes.

● **Centros de tolerancia (SCT).**

Actividades:

1. Cabarés
2. Servicios de alojamiento temporal (hoteles de paso).

● **Alimento y bebida, se excluyen los establecimientos de venta de licor de manera predominante o exclusiva (SAB).**

Actividades:

1. Restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etcétera, incluido comida para llevar.
2. Restaurantes de comida rápida, puestos de refrigerio y establecimientos que ofrecen comida para llevar, reparto de pizza, etcétera; heladerías, fuentes de soda, etcétera.
3. Servicio de comidas basado en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos).
4. Actividades de contratistas de servicio de comidas (por ejemplo, para compañías de transporte catering).
5. Servicios de concesiones de servicio de comidas en instalaciones deportivas e instalaciones similares, cantinas o cafeterías (por ejemplo, para fábricas, oficinas, hospitales o escuelas) en régimen de concesión.
6. Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: billas, billares, bar-restaurant, bares, tabernas, coctelerías, discotecas, karaokes, bar-karaokes (con suministro predominante de bebidas) cervecerías.
7. Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: cafés, tiendas de jugos de fruta, vendedores ambulantes de bebidas, etcétera.

● **Venta de licor y entretenimiento, se excluye centros de tolerancia (SVL).**

Actividades:

1. Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs.

2. Servicios de restaurantes y bares en conexión con transporte cuando son proporcionadas por unidades independientes: bares del aeropuerto, bares terminales terrestres, etcétera.

● **Religiosos (SRE).**

Actividades:

1. Capillas.
2. Centros de culto hasta 200 puestos.
3. Iglesias hasta 500 puestos, templos.
4. Catedral, centro de culto religioso con más de 500 puestos.
5. Conventos y monasterios.

● **Información y comunicación (SIC).**

Actividades:

1. Actividades de publicación.
2. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música.
3. Actividades de programación y transmisión.
4. Telecomunicaciones.
5. Programación informática, consultoría de informática y actividades conexas.
6. Actividades de servicios de información.
7. Otras actividades de información y comunicación.

● **Financieras y de seguros (SFS).**

Actividades:

1. Actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones.
2. Intermediación monetaria.
3. Actividades de sociedades de cartera.
4. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares.
5. Otras actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones.
6. Seguros.
7. Reaseguros.
8. Fondos de pensión.
9. Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones.
10. Actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones.
11. Actividades de gestión de fondos.
12. Casas de empeño.

● **Inmobiliarias (SAI).**

Actividades:

1. Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
2. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.

● **Profesionales, científicas y técnicas (SPC).**

Actividades:

1. Actividades jurídicas.
2. Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditorías; consultoría fiscal.
3. Actividades de oficinas principales.
4. Actividades de consultoría de gestión.
5. Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica.
6. Ensayos y análisis técnicos.
7. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería.
8. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades.
9. Publicidad.
10. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública.
11. Actividades especializadas de diseño.
12. Actividades de fotografía.
13. Otras actividades profesionales, científicas y técnicas.
14. Actividades veterinarias.

● **Administrativo y de apoyo (SSA).**

Actividades:

1. Alquiler de vehículos automotores.
2. Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas.
3. Alquiler de cintas de video y discos.
4. Alquiler de otros efectos personales y artículos de uso doméstico.
5. Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles.
6. Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor.
7. Actividades de agencias de empleo.
8. Actividades de agencias de empleo temporal.
9. Otras actividades de dotación de recursos humanos.
10. Actividades de agencias de viajes.
11. Actividades de operadores turísticos.
12. Otros servicios de reservas y actividades conexas.
13. Actividades de seguridad privada.
14. Actividades de servicios de sistemas de seguridad.
15. Actividades de investigación.
16. Actividades combinadas de apoyo a instalaciones.
17. Limpieza general de edificios.
18. Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales.
19. Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexas.
20. Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina.
21. Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina.
22. Actividades de centros de llamadas.

23. Organización de convenciones y exposiciones comerciales.
24. Actividades de agencias de cobro y agencias de calificación crediticia.
25. Actividades de envasado y empaquetado.
26. Otras actividades de servicios de apoyo a empresas.

● **Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria (SAP).**

Actividades:

1. Actividades de la administración pública en general.
2. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social.
3. Regulación y facilitación de la actividad económica.
4. Relaciones exteriores.
5. Actividades de defensa.
6. Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad.
7. Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria.

● **Enseñanza (SEN).**

Actividades:

1. Enseñanza de formación técnica y profesional.
2. Enseñanza superior tecnológica o técnica
3. Enseñanza deportiva y recreativa.
4. Enseñanza cultural.
5. Otros tipos de enseñanza
6. Actividades de apoyo a la enseñanza.

● **Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social (SSH).**

Actividades:

1. Actividades de médicos y odontólogos.
2. Otras actividades de atención de la salud humana.
3. Actividades de atención de enfermería en instituciones.
4. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos.
5. Actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad.
6. Otras actividades de atención en instituciones.
7. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad.
8. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento.
9. Laboratorios clínicos y de análisis médicos.

● **Artes y entretenimiento (SAE).**

Actividades:

1. Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento.
2. Actividades de bibliotecas y archivos.

3. Actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos.
4. Juegos de salón.
5. Galerías de arte.
6. Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios
7. Contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una retribución o por contrato.
8. Agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato.
9. Servicios de grabación de sonidos en discos gramofónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato.
10. Actividades de explotación de pistas de baile, etcétera.

● **Deportes y recreación activa (SDR).**

Actividades:

1. Actividades deportivas.
2. Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): campos y estadios de fútbol, hockey, béisbol, estadios de atletismo, piscinas, campos de golf, circuitos de carreras de automóviles, pistas y estadios para deportes de invierno y pabellones de boxeo y gimnasios, boleras.
3. Organización y gestión de competencias deportivas al aire libre o bajo techo con participación de deportistas profesionales o aficionados, por parte de organizaciones con instalaciones propias. Se incluyen la gestión de esas instalaciones y la dotación del personal necesario para su funcionamiento.
4. Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores.
5. Actividades por cuenta propia de deportistas y atletas.
6. Actividades relacionadas con carreras automovilísticas.
7. Actividades de parques de atracción y parques temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas, juegos, espectáculos, exposiciones temáticas y lugares de picnics.
8. Actividades de espectáculos de rodeo.
9. Actividades de productores o empresarios de espectáculos en vivo distintos de los artísticos o deportivos, aporten o no ellos mismos las instalaciones correspondientes.
10. Actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, sillas.

- 11.Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo, incluido la explotación de juegos accionados con monedas.
- 12.Otras actividades deportivas.
- 13.Actividades de parques de atracciones y parques temáticos.
- 14.Otras actividades de esparcimiento y recreativas no clasificadas en otra parte.

● **Recreación pasiva (SRP).**

Actividades:

1. Actividades de los guías de montaña.
2. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa.
3. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas.

● **Otras actividades de servicios (SOA).**

Actividades:

1. Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores.
2. Actividades de asociaciones profesionales.
3. Actividades de sindicatos.
4. Actividades de organizaciones religiosas.
5. Actividades de organizaciones políticas.
6. Actividades de otras asociaciones
7. Reparación de computadoras.
8. Reparación de equipo de comunicaciones.
9. Reparación de aparatos electrónicos de consumo.
- 10.Reparación de aparatos de uso doméstico y equipo doméstico y de jardinería.
- 11.Reparación de calzado y artículos de cuero.
- 12.Reparación de muebles y accesorios domésticos.
- 13.Reparación de otros bienes personales y enseres domésticos.
- 14.Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel.
- 15.Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas.
- 16.Actividades de peluquería y otros tratamientos de belleza.
- 17.Pompas fúnebres y actividades conexas.
- 18.Otras actividades de servicios personales.

4.2.3. Usos mixtos o múltiples (MM)

4.2.3.1 Usos de Administración y Gestión (MMAG)

● **Administrativos y Gestión (EQAG)**

Remítase al numeral 4.2.5.8.

4.2.3.2 Usos Residenciales (MMRD)

- **Vivienda Urbana Mixta (RDU)**

Remítase al numeral 4.2.1.1.

4.2.3.3 Usos Comerciales (MMCO)

- **Ventas al por menor o afines a la vivienda, excepto el de vehículos automotores y motocicletas (CVME_AV)**

Remítase al numeral 4.2.2.1

- **Especiales temporales (CET)**

Remítase al numeral 4.2.2.1

4.2.4. Usos industriales (IN).

4.2.4.1 Bajo impacto, incluye actividades de transformación artesanal (INBI)

Actividades:

1. Tapicerías (artesanal).
2. Taller de alfombras (artesanal).
3. Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala.
4. Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia.
5. Carpinterías y reparación de muebles.
6. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos).
7. Editoriales e industrias conexas.
8. Cerámica en pequeña escala.
9. Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes).
10. Accesorios plásticos, cubrelluvias y similares (pequeña escala).
11. Talleres de orfebrería y joyería.
12. Instrumentos musicales (artesanales y luthiers).
13. Fabricación de artículos deportivos (pequeña escala).
14. Confección de paraguas, persianas, toldos.
15. Fabricación de coches (de niño o similares).
16. Ebanistería.
17. Impresión y reproducción de grabaciones.
18. Fabricación de productos de informática, electrónica y óptica.
19. Manufacturas artesanales.
20. Panaderías, pastelerías y otros.
21. Construcción y/u operación de piladoras.
22. Producción y comercialización de fertilizantes y abonos (orgánicos).
23. Elaboración artesanal de otros productos alimenticios.
24. Elaboración de productos de molinería (granos).
25. Cervecerías, vinerías, destilerías de producción artesanal.
26. Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla, etc. (0-1000 lts).

4.2.4.2 Medio Impacto (INMI)

Actividades:

1. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías)
2. Productos de cerámica.
3. Productos de porcelana.
4. Fabricación de discos, cintas magnéticas, discos compactos y similares.
5. Fabricación de películas fotográficas.
6. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
7. Fabricación de productos textiles.
8. Fabricación de prendas de vestir.
9. Fabricación de telas - sin tinturado.
10. Fabricación de guantes de caucho.
11. Fabricación de puntales, andamios.
12. Producción de artefactos eléctricos.
13. Fabricación de vidrio.
14. Productos de vidrio.
15. Producción de artefactos eléctricos.
16. Tanques.
17. Bloqueras.
18. Muebles y accesorios metálicos.
19. Plantas frigoríficas.
20. Fabricación de aire acondicionado.
21. Electrodomésticos y línea blanca.
22. Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas.
23. Producción de artefactos eléctricos.
24. Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental.
25. Producción de aparatos ortopédicos.
26. Producción de aparatos protésicos.
27. Fabricación de Motocicletas de deporte.
28. Fabricación de Motocicletas de reparto y en general.
29. Fabricación de motocicletas y repuestos.
30. Fabricación de bicicletas.
31. Producción de madera y fabricación de productos de madera y corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de paja y de materiales trenzables (industrial).
32. Fabricación de muebles (no mayor a 1000 m2).
33. Fabricación de colchones sin polimerización.
34. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas industriales.
35. Laboratorios de análisis de sustancias diversas.
36. Moliendas de harina y similares.
37. Producción artesanal de embutidos.
38. Empacado y etiquetado de productos cárnicos.
39. Producción de frutas, jugos, vegetales, comida, (congelada), helados y afines.
40. Producción de conservas de alimentos secos y deshidratados.
41. Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla, etc. (1000 - 2500 lts.).
42. Panificadoras y productos a base de harina.
43. Construcción y/u operación de fábricas para producción de conservas, sopas, mermeladas, jaleas, jarabes, concentrados, aderezos, especias y extractos industriales.

44. Construcción y/u operación de fábricas para el procesamiento de café y/o té.
45. Construcción y/u operación de fábricas para la producción de bebidas alcohólicas que no incluye proceso de destilación.

4.2.4.3 Alto Impacto (INAI)

Actividades:

1. Ladrilleras, Fabricación de baldosas, Productos de cal, Productos de yeso, Fabricación de losetas de recubrimiento y tubos de cemento.
2. Fabricación de láminas asfálticas.
3. Hormigoneras, fabricación de asfalto o productos asfálticos, fabricación de productos de grafito.
4. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas, embotellado industrial con agua sin potabilizar, destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas.
5. Industria tabacalera.
6. Procesamiento de productos fibras artificiales, tintura de textiles y pieles - industrial con tinturado, curtiembre, fabricación de cueros y productos conexos.
7. Producción y comercialización de fertilizantes y abonos (químicos), fabricación de productos veterinarios.
8. Fabricación de productos de caucho y plástico, productos de plástico - con polorización y tinturado, fabricación de caucho natural o sintético.
9. Fabricación de papel y de productos de papel.
10. Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes.
11. Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas, fabricación de tinta.
12. Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas, medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico, fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación y de detergentes.
13. Proceso con reacción química.
14. Fabricación de cosméticos - industrial.
15. Fabricación de otros productos minerales no metálicos.
16. Fabricación de metales comunes.
17. Fabricación de productos primarios del hierro y acero.
18. Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).
19. Industria metalmecánica.
20. Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo.
21. Fabricación de equipo eléctrico.
22. Fabricación de maquinaria y equipo.
23. Fabricación de maquinaria agrícola.
24. Fabricación de maquinaria para la construcción.
25. Fabricación y montaje de camiones.
26. Plantas de energía eléctrica.
27. Centrales termoeléctricas.
28. Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos.

29. Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos.
30. Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos salvo artesanales.
31. Fabricación de instrumentos musicales salvo artesanales y luthiers.
32. Fabricación de artículos de deporte.
33. Fabricación de juegos y juguetes.
34. Fabricación de instrumentos y materiales médicos y odontológicos.
35. Producción industrial de embutidos.
36. Producción de confites y chocolate a partir de granos de cacao.
37. Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla, etc. (>25000 lts).
38. Construcción y/u operación de fábricas para producción de bebidas carbonatadas o gaseosa.
39. Construcción y/u operación de fábricas para elaboración de alimentos para animales.
40. Otras industrias manufactureras.

4.2.4.4 Alto Riesgo (INAR)

Actividades:

1. Fabricación de cemento y klinker.
2. Fabricación de coque y de productos de la refinación del petróleo.
3. Productos derivados de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado).
4. Fabricación de químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, creosota, y otros).
5. Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado).
6. Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácido clorhídrico y pícrico.
7. Fabricación de insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados.
8. Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización).
9. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.
10. Manejo y almacenamiento de desechos peligrosos (aceites, filtros y materiales absorbentes) y radioactivos.
11. Incineración de residuos.
12. Pirotecnia artesanal.
13. Estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustible.

4.2.5. Uso de Equipamientos (EQ).

4.2.5.1 Educación (EQED)

Actividades:

1. EDUCACIÓN ZONAL: Universidades y escuelas politécnicas, centros de posgrados, centros de interpretación de la

naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacitación especializada.

2. EDUCACIÓN DISTRITAL: Extensión universitaria, institutos tecnológicos, institutos de educación especial, centros e institutos tecnológicos superiores, centros de investigación y experimentación (forma parte de una institución pública o privada), centros artesanales y ocupacionales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, academia de artes marciales, agencia de modelos, centros de enseñanza para conductores profesionales centro de nivelación académica.
3. EDUCACIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL: Establecimiento eje (inicial + básico o bachillerato), unidad del milenio, estudio a distancia, centros bilingües de lengua nativa, centro bilingüe de lengua extranjera.
4. EDUCACIÓN BARRIAL O VECINAL: Centros de desarrollo infantil.

4.2.5.2 Cultura (EQU)

Actividades:

1. CULTURA ZONAL: Centro de convenciones y tecnologías, teatro de ciudad, pabellón de las artes y reserva patrimonial de la ciudad, casa de la música, de la cultura, cinematecas y hemerotecas, archivo histórico, complejo cultural: con salas de exhibición, museo, sala multimedia, salas de taller, infoteca, auditorio, cafetería, espacio administrativo.
2. CULTURA DISTRITAL: Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes, bibliotecas y centros de documentación, museos de artes populares, teatros, auditorios y cines, centros de promoción popular nuevos y existentes. centro cultural zonal: con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes.
3. CULTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro cultural sectorial: con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo, centro cultural rural: auditorio, aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.
4. CULTURA BARRIAL O VECINAL: Casas comunales, bibliotecas barriales.

4.2.5.3 Salud (EQSA)

Actividades:

1. SALUD ZONAL: Tercer Nivel de Atención: Centros especializados, Hospital Especializado, Hospital de Especialidades.
2. SALUD DISTRITAL: segundo Nivel de Atención: Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General.
3. SALUD SECTORIAL O PARROQUIAL: Primer Nivel de Atención: Centro de Salud - A, Centro de Salud - B, Centro de Salud - C".
4. SALUD BARRIAL O VECINAL: Puesto de salud.

4.2.5.4 Bienestar Social (EQBS)

Actividades:

1. BIENESTAR SOCIAL ZONAL: Centro de rehabilitación social para mayores de edad, centro de menores de edad en conflictos con la ley, centro de atención para personas con discapacidad.
2. BIENESTAR SOCIAL DISTRITAL: Centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria).
3. BIENESTAR SOCIAL SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro de integración comunitaria, centro de desarrollo infantil (Cuidado diario + Inicial): Tipo B; Tipo C".
4. BIENESTAR SOCIAL BARRIAL O VECINAL: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial) tipo A, centros infantiles, casas cuna y guarderías, centros de estimulación temprana.

4.2.5.5 Recreación y Deporte (EQRD)

Actividades:

1. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE ZONAL: Parque nacional, cantonal, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre, pista de patinaje, termas y balnearios, complejo ferial, estadio, coliseo, centro de alto rendimiento, autódromos.
2. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE DISTRITAL: Parque de ciudad, piscina, cancha de fútbol sala, cancha de fútbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racquet, pista de atletismo, gimnasio, parque de bosque protector, complejo deportivo o polideportivo (contienen: con piscina, cancha de fútbol sala, cancha de fútbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raquet, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes; opcionales velódromo y pista de bicicross).
3. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques sectoriales o barriales, plazas, plazoletas, parque lineal.
4. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques infantiles (parques de bolsillo), parque barrial, parques de recreación pasiva.

4.2.5.6 Seguridad (EQSE)

Actividades:

1. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, bomberos, central de emergencias.
2. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD DISTRITAL: Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional.
3. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD SECTORIAL O PARROQUIAL: Unidades de vigilancia comunitaria.
4. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD BARRIAL O VECINAL: Unidad de vigilancia de policía (UPC).

4.2.5.7 Aprovevisionamiento (EQAP)

Actividades:

1. EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO ZONAL: Mercados mayoristas.
2. EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO DISTRITAL: Mercado de transferencia de víveres.

3. EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO SECTORIAL O PARROQUIAL: Mercados minoristas (de productos perecibles y de productos no perecibles).
4. EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO BARRIAL O VECINAL: Ferias libres (de productos perecibles y de productos no perecibles).

4.2.5.8 Administrativos y Gestión (EQAG)

Actividades:

1. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN ZONAL: Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales, organismos internacionales públicos o privados.
2. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN DISTRITAL: Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
3. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL: Sede de administración y gestión parroquial.
4. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN BARRIAL O VECINAL: Sede de administración y gestión barrial o vecinal.

4.2.5.9 Transporte (EQTR)

Actividades:

1. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE ZONAL: Aeropuertos civiles y militares, estaciones de ferrocarril de pasajeros, terminal terrestre cantonal y regional.
2. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE DISTRITAL: Terminales locales: estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
3. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
4. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE BARRIAL O VECINAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas.

4.2.5.10 Infraestructura (EQIN)

Actividades:

1. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías.
2. Redes aéreas eléctricas de alta tensión.
3. Redes aéreas telefónicas y eléctricas de media y baja tensión.
4. Redes de conducción de agua para consumo humano.
5. Redes de conducción de agua para riego.
6. Redes de conducción de aguas servidas.
7. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA DISTRITAL: Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento, captación, tratamiento y distribución de agua, evacuación de aguas residuales, recuperación de materiales, recolección, tratamiento y

eliminación de desechos, recuperación de materiales, actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos.

8. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, diques y reservorios, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
9. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA BARRIAL O VECINAL: Baterías sanitarias, lavanderías públicas.

4.2.5.11 Especiales (EQES)

Actividades:

1. Refugio de animales, centros de gestión de animales, zoológico, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos, escombreras), cementerios, salas de velación y casas de retiro.
2. Apertura de canales de redireccionamiento de agua esorrentía.
3. Zanjias de coronación.
4. Subdrenos interceptores.
5. Drenos horizontales.
6. Pozos verticales de drenaje.
7. Pozos verticales de drenaje por bombeo.

4.2.6. Usos de protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PC).

4.2.6.1 Patrimoniales (PCPA)

Actividades:

1. Generación y recuperación de caminos vecinales rurales con pertinencia cultural (calzada de piedra o mixta, talud y muros de "Pircas Kañaris e Inkas", márgenes y contornos de caminos con flora endémica y nativa.
2. Construcción, restauración y conservación de centros culturales, religiosos, espirituales, arqueológicos y paisajísticos comunitarios.
3. Restauración del patrimonio edificado.

4.2.6.2 Culturales y Religiosidad (PCCP)

Actividades:

1. Arte recreativo cultural y artístico (Exposiciones y presentaciones de danza y música, teatro de la calle, venta y comercio de productos artesanales, dibujo y pintura de la calle y espacios públicos, y otras culturalmente aceptados).
2. Ceremonias festivas y religiosas (sincretismo religioso).
3. Prácticas de espiritualidad ancestrales (Peticiónes religiosas y espirituales, prácticas de medicina y sanación, matrimonios, bautizos, elección de líderes, ceremonias de iniciación y cambio de mando, otras culturalmente aceptadas).
4. Ceremonias agro-astronómicas (Rituales agro andinas de preparación del suelo, siembra, cuidados y cosecha).

5. Mercadeo comunitario y regional temporales (Prácticas de “trueque, reciprocidad e intercambio”).
6. Arte y artesanía familiar de pequeña escala (textilería, manufactura).

4.2.7. Usos Agropecuarios (AG).

4.2.7.1 Agrícola Familiar de Pequeña y Mediana Escala (AGAF)

Actividades:

1. Huertos familiares y cultivos perennes y no perennes (cultivo de cereales -excepto arroz-, legumbres, semillas oleaginosas, cultivo de vegetales con tallo, hojas y flores, cultivo de vegetales que dan fruto, cultivo de vegetales con raíces y tubérculos, cultivo de champiñones, cultivo de frutas cítricas, cultivo de otras frutas que crecen en árboles, arbustos y nueces, cultivo de plantas aromáticas, medicinales y especias, cultivo con fines de drogas e insecticidas, maíz, banano, café, cacao, caña de azúcar, piña, tabaco y cultivos de ciclo corto).
2. Propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la pos cosecha. Pequeños viveros de plantas forestales y ornamentales.
3. Riego.

4.2.7.2 Agrícola Intensivo (AGAI)

Actividades:

1. Producción a gran escala de cultivos perennes y no perennes (cultivo de cereales -excepto arroz-, legumbres, semillas oleaginosas, cultivo de vegetales con tallo, hojas y flores, cultivo de vegetales que dan fruto, cultivo de vegetales con raíces y tubérculos, cultivo de champiñones, cultivo de frutas cítricas, cultivo de otras frutas que crecen en árboles, arbustos y nueces, cultivo de plantas aromáticas, medicinales y especias, cultivo con fines de drogas e insecticidas, maíz, banano, café, cacao, caña de azúcar, piña, tabaco y cultivos de ciclo corto).
2. Propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la pos cosecha.
3. Equipos mecánicos de apoyo a la producción.
4. Producción a gran escala en viveros.
5. Riego.

4.2.7.3 Agrícola Extensivo (AGEX)

Actividades:

1. Huertos y cultivos perennes y no perennes (cultivo de cereales -excepto arroz-, legumbres, semillas oleaginosas, cultivo de vegetales con tallo, hojas y flores, cultivo de vegetales que dan fruto, cultivo de vegetales con raíces y tubérculos, cultivo de champiñones, cultivo de frutas cítricas, cultivo de otras frutas que crecen en árboles, arbustos y nueces, cultivo de plantas aromáticas, medicinales y especias, cultivo con fines de drogas e insecticidas, maíz, banano, café, cacao, caña de azúcar, piña, tabaco y cultivos de ciclo corto).

2. Propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la pos cosecha. Pequeños viveros de plantas forestales y ornamentales.
3. Riego.

4.2.7.4 Agroecología y Producción Tradicional (AGEC)

Actividades:

1. Producción a gran escala de cultivos perennes y no perennes (cultivo de cereales -excepto arroz-, legumbres, semillas oleaginosas, cultivo de vegetales con tallo, hojas y flores, cultivo de vegetales que dan fruto, cultivo de vegetales con raíces y tubérculos, cultivo de champiñones, cultivo de frutas cítricas, cultivo de otras frutas que crecen en árboles, arbustos y nueces, cultivo de plantas aromáticas, medicinales y especias, cultivo con fines de drogas e insecticidas, maíz, banano, café, cacao, caña de azúcar, piña, tabaco y cultivos de ciclo corto).
2. Propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la pos cosecha. Pequeños viveros de plantas forestales y ornamentales.
3. Riego.

4.2.7.5 Pecuario Familiar de Pequeña y Mediana Escala (AGPF)

Actividades:

1. Cría a pequeña y mediana escala de ganado vacuno, cría de caballos y otro equino, cría de camélidos (ungulados), cría de ovejas y cabras, cría de cerdos, cría de aves de corral, cría de otros animales).
2. Actividades de apoyo a la ganadería.

4.2.7.6 Pecuario (AGPE)

Actividades:

1. Cría de ganado vacuno, cría de caballos y otro equino, cría de camélidos (ungulados), cría de ovejas y cabras, cría de cerdos, cría de aves de corral, cría de otros animales).
2. Actividades de apoyo a la ganadería.

4.2.7.7 Agro-Silvo-Pastoriles (AGSP)

Actividades:

1. Sistemas productivos familiares, pequeños y medianos integrales de cultivo de productos perennes y no perennes con técnicas que respetan las condiciones ecológicas del sitio y el entorno (cultivo de cereales -excepto arroz-, legumbres, semillas oleaginosas, cultivo de vegetales con tallo, hojas y flores, cultivo de vegetales que dan fruto, cultivo de vegetales con raíces y tubérculos, cultivo de champiñones, cultivo de frutas cítricas, cultivo de otras frutas que crecen en árboles, arbustos y nueces, cultivo de plantas aromáticas, medicinales y especias, cultivo con fines de drogas e insecticidas).
2. Servicios de apoyo a la silvicultura (incluye la realización de parte de las operaciones forestales por contrato o a cambio de una retribución, incluye actividades de servicio forestal: inventarios de existencias maderables, evaluación maderera, lucha y protección de incendios forestales, control de plagas forestales, servicios de consultoría y gestión forestal. Servicios de explotación forestal:

transporte de troncos dentro del bosque, excluyendo la operación de viveros).

3. Recolección de productos forestales diferentes a la madera (incluye la recolección de productos diferentes a la madera y otras plantas que crecen en la naturaleza, la recolección de materiales que crecen en forma natural como hongos, bayas, toctes, resinas y balata y la producción dirigida de cualquiera de estos productos).
4. Cría de ganado vacuno, cría de caballos y otro equino, cría de camélidos (ungulados), cría de ovejas y cabras, cría de cerdos, cría de aves de corral, cría de otros animales).

4.2.7.8 Otros Usos Agropecuarios (AGOU)

Actividades:

1. Campos agropecuarios experimentales.
2. Infraestructura agropecuaria.

4.2.8. Usos Forestales (FO).

4.2.8.1 Naturales, Seminaturales o Introducidas de Protección y/o Recuperación (FOPR)

Actividades:

1. Plantaciones de bosques naturales, seminaturales o especies introducidas.
2. Forestación y reforestación (Revegetalización y enriquecimiento con especies nativas).
3. Conservación de bosques y zonas forestadas (estas actividades pueden ser llevadas a cabo en bosques naturales o en plantaciones forestales).
4. Actividades de inventarios forestales y evaluación de existencias maderables, lucha contra plagas forestales y servicios de consultoría de gestión forestal.
5. Actividades de extinción y prevención de incendios forestales.
6. Tala de especies introducidas y sustitución por especies nativas.

4.2.8.2 Comerciales (FOCO)

Actividades:

1. Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.
2. Producción de madera en bruto (rollos) para las industrias manufactureras que utilizan productos forestales, chonta, balsa, ciprés, pino, etcétera.
3. Producción de madera en bruto (rollos) utilizada en forma no procesada como puntales, estacas, cercas, etcétera.
4. Actividades de recolección y producción de leña.

4.2.9. Uso Acuícola (AC).

4.2.9.1 Acuicultura (ACAC)

Actividades:

1. Acuicultura de agua dulce (incluye procesos de producción y de cultivo que involucra el cultivo y crianza -incluyendo cosecha- de organismos acuáticos -peces, plantas y anfibios- usando técnicas diseñadas a incrementar la producción de dichos organismos más allá de la capacidad natural de su ambiente Esta clase incluye: granjas de peces en agua dulce incluyendo granjas de peces ornamentales de agua dulce, operación de viveros de peces y granjas de ranas).
2. En adición, acuicultura, también rodea un estado de propiedad individual o corporativa de los organismos individuales durante las etapas de crianza hasta su cosecha.

4.2.9.2 Pesca (ACPE)

Actividades:

1. Pesca en aguas interiores, extracción de peces, crustáceos y moluscos de agua dulce.
2. Actividades de todo tipo de servicio relacionadas con la pesca de agua dulce.

4.2.10. Usos de Protección Ecológica (PE).

4.2.10.1 Protección y Conservación Ecosistémica e Hídrica (PEPC)

Actividades:

1. Conservación con regeneración (Conservación, recuperación y manejo de áreas de valor ambiental, paisajístico y cultural).
2. Repoblación vegetal con especies nativas (Protección, repoblación vegetal según estudio de recuperación).

4.2.10.2 Turismo Ecológico (PETE)

Actividades:

1. Esparcimiento y recreación de bajo impacto (ecoturismo, contemplación, caminata -senderismo y ruterismo-, interpretación, escalada -rapel- y observación fotografía).
2. camping, pesca deportiva, caza, turismo comunitario, recreación concentrada mediante dotación de equipamientos pequeños).
3. Ecoturismo, turismo vivencial, agroturismo.
4. Servicios de hotel-albergue (7 a 15 habitaciones).
5. Refugios y albergues.
6. Hostales rústicos.
7. Cabañas ecológicas, campamentos turísticos y camping.

4.2.10.3 Científico Cultural (PECC)

Actividades:

1. Actividades científico culturales (centros de investigación e interpretación ambiental y cultural, faunística).
2. Actividades culturales y espirituales (ceremonias rituales y agro-astronómicas).

4.2.11. Usos de Aprovechamiento Extractivo (AE).

4.2.11.1 Minería Artesanal (AEMA)

Actividades:

1. Explotación de áridos y pétreos (materiales de construcción: piedra, arena, ripio, grava, gravilla y lastre).
2. Actividades de servicios de apoyo.

4.2.11.2 Pequeña Minería (AEPM)

Actividades:

1. Explotación de áridos y pétreos (materiales de construcción: piedra, arena, ripio, grava, gravilla y lastre).
2. Actividades de servicios de apoyo.

4.2.12. Usos de Protección de Riesgos (PR).

4.2.12.1 Rehabilitación de Suelo y Mitigación de Riesgos (PRRM)

Actividades:

1. Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa.
2. Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras.

4.2.13. Usos Especiales (ES).

4.2.13.1 Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ES_ZEDE)

Actividades:

1. Las definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones de 2010 las normas nacionales que lo sustituyan, complementen o reglamenten y las reglamentaciones cantonales

4.2.13.2 Proyectos de Vivienda de Interés Social (ES_PVIS)

Actividades:

1. Proyectos públicos, privados o mixtos que desarrollen vivienda de interés social en las condiciones establecidas por las entidades competentes.

Anexo 5

ESTÁNDARES

URBANÍSTICOS

5.1. Equipamientos: Infraestructura.

5.1.1. Equipamientos de Educación:

NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN					
Jerarquiza ción y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influenci a	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
		(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
Zonal	Campus Universitario	Nacional	Regulado por el CEAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior)		
	Centro Internacional de posgrados	Nacional			
	Centros de Capacidad Especializada	Nacional			
Distrital	Extensión Universitaria	Distrital			
	Aulas de Capacitación	Distrital			
	Institutos Tecnológicos	5.000	50.000	1	De acuerdo con estudios de detalle
Sectorial y Barrial	Centros de Desarrollo Infantil	400	4.000		900 m2
	Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato)	800	7.000	1,7	1,2 ha
	Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	1.000	9.000	1,7	1,5 ha
	Unidad del Milenium	Sectorial	10.000	3	3 ha
	Estudio a Distancia				
	Centros Bilingües de lengua nativa				
	Centro Bilingüe de Lengua extranjera				

5.1.2. Equipamientos de Cultura:

NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO DE CULTURA					
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno por Habitante	Lote Mínimo
		(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
Zonal	Centro de Convenciones y Tecnologías	Regional	Ciudad		1 a 5 Ha
	Teatro de Ciudad	Cantonal			De acuerdo a estudios de detalle
	Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad		Cantón		
	Casa de la Música				
	Archivo Histórico del Cantón	Ciudad	Ciudad		1 a 5 Ha
	Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, -infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo				
Distrital	Centro Cultural Zonal: con Sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio Administrativo, Áreas Verdes	Ciudad	Ciudad	0.2	1500 m2
	Museo				
	Auditorios / Teatros				
Sectorial y Barrial	Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo,	1000	5000	0.1	500 m2
	Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	5000	0.1	500 m2

5.1.3. Equipamientos de salud:

NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD								
Jerarquiza ción y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo			
		(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidade s)			
Zonal	Tercer Nivel de Atención							
	Centros especializados	Regional	Normas que está determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, para los procesos de licenciamiento de los establecimientos de Salud					
	Hospital Especializado							
	Hospital de Especialidades							
Distrital						Normas que está determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, para los procesos de licenciamiento de los establecimientos de Salud		
	Segundo Nivel de Atención	Zonal						
	Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico							
	Centro de especialidades							
	Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día)							
	Hospital Básico							
	Hospital General							
Sectorial y Barrial	Primer Nivel de Atención							
	Puesto de Salud							
	Centro de Salud - A	-	2.000 – 10.000	0,15	1.500 m2			
	Centro de Salud - B	-	10.001 – 25.000	0,17	4.250 m2			
	Centro de Salud - C	-	25.001 – 50.000	0,14	7.200 m2			

5.1.4. Bienestar social:

NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL						
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo		Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
Zonal	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad		Regional	Regional		De acuerdo con estudios de detalle
	Centro de menores de edad en conflictos con la ley		Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		3.000 m2
	Centro de atención para personas con discapacidad					De acuerdo con estudios de detalle
	Centro de Gestión Animal		Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con estudios de detalle
Distrital	Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones)		Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con lo exigido por la entidad correspondiente
	Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)		Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con lo exigido por la entidad correspondiente
	Casa de atención institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)		Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con lo exigido por la entidad correspondiente
	Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales)		Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo con estudios de detalle
Sectorial y Barrial	Centro de Integración Comunitaria		1.000	5.000	0,06 - 0,1	300 m2 - 500 m2
	Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial)	Tipo A	400	500 - 1.000	0,9	400 m2
		Tipo B	500			800 m2
		Tipo C	800			916 m2
	Cementerio Parroquial		Parroquia	Parroquial	-	De acuerdo con estudios de detalle

5.1.5. Equipamientos comunitarios:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m ² /hab.)	LOTE MÍNIMO (m ²)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Bienestar Social EB	EB1	Barrial	Casas comunales	400	0.30	300	1000
			Salas de uso múltiple				
	EB2	Barrial	Centros de apoyo a la producción	400	0.30	300	1000

5.1.6. Equipamientos de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión:

NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD, APROVISIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN						
Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno o Por Habitante	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
SEGURIDAD	Zonal	Cuartel de Policía	Todo el Cantón	Todo el Cantón		
		Cuartel de Bombero	Todo el Cantón	Todo el Cantón		2 ha
	Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		1,1 ha
	Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos	2000			500 m2 – 1.000 m2
		Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m2
APROVISIONAMIENTO	Zonal	Mercado de Transferencia de Víveres	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo con estudios de detalle
		Centro de Faenamiento	Regional	Todo el Cantón		
		Feria de Ganado	Regional	Todo el Cantón		
	Distrital	Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	1.500	10.000	0,11	3.000 a 10.000 m2
	Sectorial y Barrial	Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	800	5000	0,28	1.400 m2
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	Zonal	Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo con estudios de detalle
		Sede de Administración y Gestión de Empresas Municipales				
	Distrital	Sede Zonal de Administración y Gestión	Toda la Zona	Toda la Zona		De acuerdo con estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Sede de Administración y Gestión Parroquial	Todo la Parroquia	Toda la Parroquia		500 m2

5.1.7. Equipamientos recreativos:

NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO RECREACIÓN					
Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
		(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
Zonal	Parque Nacional				
	Parque Cantonal	Regional	Regional		> 10 ha
	Complejo Ferial	Regional	Regional		5 a 10 ha
	Estadio	Regional	Cantonal		5 ha
	Centro de Alto Rendimiento	Regional	Cantonal		5 ha
Distrital	Parque de Bosque protector	Toda área urbana	Toda área urbana		> 10 ha
	Parque de Ciudad	3.000	50.000	2	>10 ha
	Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raquet, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicigrós	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		5000 a 10000m2
Sectorial y Barrial	Parques Sectoriales o Barriales	1.000	10.000	1,5	>5000 m2
	Plazas	-	7.000	0,2	>1400 m2
	Plazoletas	-	2.500	0,2	>500 m2
	Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400 a 800	1.000	0,5	300 m2 a 1.000 m2
	Parque Lineal	Regional	Toda la Ciudad	-	-

ANEXOS

5.1.8. Equipamientos religiosos:

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Religioso	ER1	Barrial	Centros de culto (hasta 200 puestos)	---	---	800	1.000
			Capillas				
	ER2	Zonal	Iglesias (hasta 500 puestos)	2.000	---	5.000	5.000
			Templos				
	ER3	Cantonal	Catedral	---	---	10.000	50.000
			Centro de culto religioso (más de 500 puestos)				
			Conventos y monasterios				

5.1.9. Equipamientos de servicios funerarios

USO	SIMBOLO GÍA	TIPOLO GÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUEN CIA (m)	NORM A (m2/ hab.)	LOTE MÍNI MO (m2)	POBLACI ÓN BASE (hab.)
Servicios Funerario s EF	EF1	Barrial	Venta y/o alquiler de ataúdes tanatopraxia	2.000	0.06	600	10.000
			tanatopraxia				
			Funerarias y salas de velación sin crematorio.				
	EF2	Zonal	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (área mínima 2 ha.)	3.000	1.00	20.000	10.000
	EF3	Cantonal	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (área mínima 5 ha.)	---	1.00	50.000	50.000

5.1.10. Equipamientos de transporte:

NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE					
Jerarquiza ción y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante	Lote Mínimo
		(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
Zonal	Terminal Terrestre	Nacional	Nacional		De acuerdo con estudios de detalle
	Estación de Ferrocarril	Regional	Regional		De acuerdo con estudios de detalle
	Destacamento de Comisión Nacional de Tránsito	Zonal	Zonal		1 a 2 ha
Distrital	Estación de transferencia interparroquial	Zonal	Zonal		De acuerdo con estudios de detalle
	Terminal de Transferencia		50.000		12.000 m2
	Centro de Revisión Vehicular	Todo el Cantón	Todo el Cantón		3.000 - 5.000 m2
Sectorial y Barrial	Estación de Camionetas de Carga	3.000	40.000	0,02	
	Parada de buses	1500	5000	0,005	
	Parada de Taxis	1500	5000	0,005	

5.1.11. Infraestructura:

NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA					
Categoría	Jerarquiza ción y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área de Terreno Por Habitante
			(m)	(hab)	m2/hab
INFRAESTRU CTURA SANITARIA	Zonal	Planta de tratamiento de agua residual	Regulados y dimensionados por la Empresa de agua potable y alcantarillado)		
		Relleno Sanitario de Basura	Regulados y dimensionados por Mancomunidad del Pueblo Cañari		
		Planta de lodos			
		Terminal de Transferencia de Basura			
	Distrital	Planta de tratamiento de agua potable	Regulados y dimensionados por la Empresa de agua potable y alcantarillado)		

Nota: Estos cuadros son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y de carácter evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

5.2. Equipamientos suelo.

a) Estándar en Suelo Urbano Consolidado. - Para suelos urbanos consolidados se establece un estándar de 5m²/hab; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 8% del suelo urbanizable de la unidad territorial de referencia.

b) Estándar en Suelo Urbano No Consolidado. - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 5,5 m²/hab; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable de la unidad territorial de referencia.

5.3. Vías.

a) Estándares en Suelo Urbano Consolidado. - Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo el 25% del suelo urbanizable.

b) Estándar en Suelo Urbano No Consolidado. - Para suelos urbanos no consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 25% del suelo urbanizable y máximo el 30% del suelo urbanizable.

5.4. Infraestructura.

a) Estándares en Suelo Urbano Consolidado. - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 90% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

b) Estándares en Suelo Urbano No Consolidado. - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

5.5. Espacio público.

a) Estándares en Suelo Urbano Consolidado. - Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 7m²/hab; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable de la unidad territorial de referencia.

b) Estándares en Suelo Urbano No Consolidado. - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 8m²/hab; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 15% de la unidad territorial de referencia.

5.6. Densidad.

a) Rango de Densidades en Suelo Urbano Consolidado. - Para suelos urbanos consolidados se ha determinado aplicar un rango de densidad bruta media entre 50 y 75 Hab/Ha

b) Rango de Densidades en Suelo Urbano No Consolidado. - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado una densidad bruta promedio entre 30 y 50 Hab/Ha.

c) Resto de Territorio Cantonal. - Para el resto del territorio cantonal se ha establecido un rango de densidad de 0 a 10 Hab/Ha; aplicados de acuerdo a las características de cada territorio; las densidades 0 Hab/Ha corresponden obligatoriamente en las áreas de protección natural.

5.7. Cesión en los procesos de habilitación, urbanización y construcción de acuerdo con el tratamiento.

En todo fraccionamiento, partición o subdivisión de suelo urbano y suelo rural que tenga fines de urbanización, las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos se establecen de acuerdo con el tratamiento.

TRATAMIENTO	MÍNIMO DE CESIÓN (%)
Conservación	15
Sostenimiento	15
Renovación	20
Consolidación	20
Mejoramiento integral	15
Desarrollo	30

5.8. Areas verdes.

El estándar para áreas verdes será de 9m²/hab.; el cual se considerará tomando en cuenta el espacio público destinado a equipamiento de recreación (Parques, Plazas y Plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 3 metro como mínimo, y los márgenes de protección de los ríos y esteros (quebradas).

Anexo 6

FICHAS NORMATIVAS

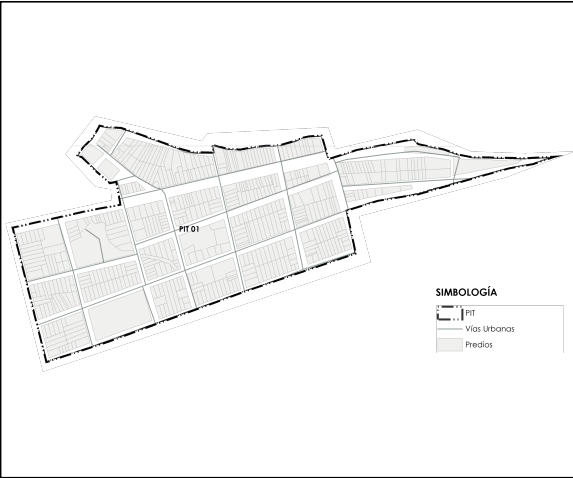
6.1. CUADRO RESUMEN FICHAS NORMATIVAS URBANAS Y RURALES.

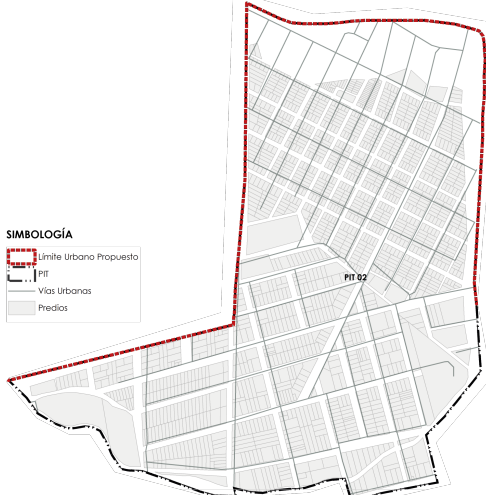
PITs RURALES										
PIT	Uso principal	Número de pisos permitido	Tamaño de la parcela mínima	Frente mínimo (m)	Área de vivienda máx. en PB. (m2)	Área de vivienda a máx. en total (m2)	Tipo de implantación	RETIROS (m)		
								F	L	P
PIT R-01 ÁREA RURAL AGRÍCOLA FAMILIAR	AG_Agropecuarios AGAF, AGECE, AGPF	2	500 m2	12	120	240	Aislada	5	3	5
PIT R-02 ÁREA RURAL DE PRODUCCIÓN CON LIGERAS Y MUY LIGERAS LIMITACIONES	AG_Agropecuarios AGSP	2	5.000 m2	50	120	240	Aislada	10	10	10
PIT R-03 ÁREA RURAL CON PRODUCCIÓN CON LIMITACIONES FUERTES A MUY FUERTES	AG_Agropecuarios AGSP	2	1 Ha	70	120	240	Aislada	10	10	10
PIT R-04 ÁREA RURAL DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL	PE_ Protección Ecológica PEPC	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PIT R-05 ÁREA RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	AE_Aprovechamiento Extractivo AEMA, AEPM	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PITs Urbanos										
PIT	Uso principal	Número de pisos permitido	Tamaño del lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	COS	CUS	Tipo de implantación	RETIROS (m)		
								F	L	P
PIT 01 CASCO CENTRAL	MM_Mixto o Múltiple MMAG, MMRD, MMCO	3	100	6	80	240	Continua sin retiro frontal, continua con soportal, pareada.	0	0	3
		4	200	9	85	315		0	3*	3
		5	300	12	85	340		0	3**	3
PIT 02 SAN ELÍAS- NUEVO SAN ELÍAS- ABRAHAM BITAR	RD_Residencial RDU_MD	3	100	6	80	240	Continua sin retiro frontal, continua con soportal, continua con retiro frontal	3	0	3
		4	300	12	85	300		3	3*	3
PIT 03 SANTA MARGARITA-ELIECER PEREZ-SAN ENRIQUE	RD_Residencial RDU_MD	3	200	9	80	240	Continua sin retiro, continua con soportal, pareada	0	3	3
PIT 04 XAVIER MARCOS-JAIME ROLDÓS	RD_Residencial RDU_MD	3	100	6	80	240	Continua sin retiro frontal, continua con soportal, continua con retiro frontal	3	0	3
		4	200	9	85	300		3	3*	3
PIT 05 LA PUNTILLA	RD_Residencial RDU_MD	2	150	8	80	160	Continua con soportal	0	0	3
PIT 06 SANTO DOMINGO-SAN LUIS- ASAAD BUCARAM- DIGNIDAD NACIONAL	RD_Residencial RDU_MD	3	200	9	80	240	Continua sin retiro, con retiro frontal, continua con soportal, pareada	3	3	3

N/A* No aplica

ANEXOS

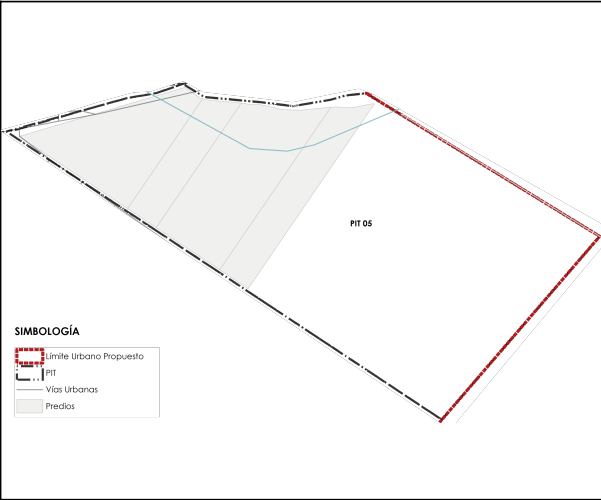
6.2. FICHAS NORMATIVAS URBANAS.

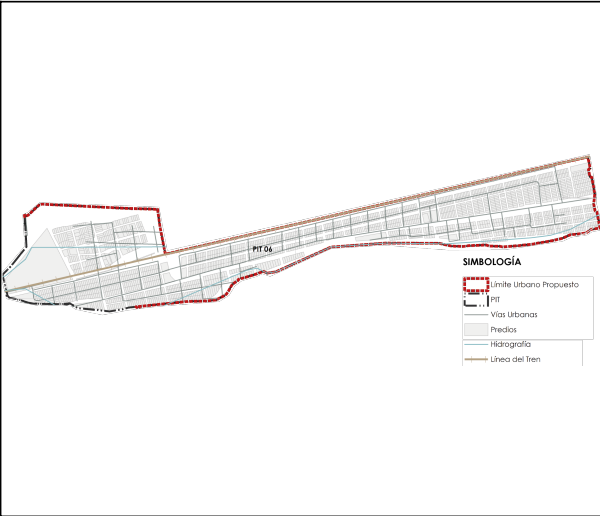
	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		HOJA		01/06						
	CÓDIGO										
	PIT 01										
	CASCO CENTRAL										
	DATOS GENERALES										
	CLASIFICACIÓN		Urbano								
SUBCLASIFICACIÓN		Suelo Urbano Consolidado									
TRATAMIENTO		Sostenimiento									
USO GENERAL		MM_Mixto Múltiple									
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA		Unifamiliar - Bifamiliar - Multifamiliar									
ÁREA PIT (Ha)		34,89									
CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (Nº de pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS Máx. (%)	COST Máx. (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MAX.	ESP. MAX.	F	L	P
3	100	6	Continua sin retiro frontal, continua con soportal	80	240	3	3	N/A	0	0	3
4	200	9	Pareada	85	315	4	4	N/A	0	3*	3
5	300	12	Continua sin retiro frontal, continua con soportal	85	340	4	4	N/A	0	3**	3
USOS PRINCIPALES (P):											
MM_Mixto o Múltiple MMAG, MMRD, MMCO											
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):											
EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA PCCP											
USOS RESTRINGIDOS (RE):											
IN_ Industriales INBI, CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VAL, CVME_AV, CET											
USOS PROHIBIDOS (PH):											
Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.											
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:											
No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.											
Se podrá edificar en lotes de menos de 100 m2 con un frente inferior al mínimo establecido, fraccionados antes de la aprobación de esta ordenanza acogiéndose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este PIT, con una altura máxima de dos pisos; siempre y cuando cumplan con todas las Normas de Arquitectura.											
En todas las edificaciones mayores a 4 pisos, se debiera implementar un sistema de circulación vertical (ascensores).											
La construcción de una cubierta sobre la losa del último piso, no deberá superar el número máximo de pisos permitidos en cada PIT.											
Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materialidad del bien.											
La determinación del tipo de implantación de la edificación se definirá en función al análisis del tipo de emplazamiento predominante en el frente de manzana correspondiente.											
Se deberá respetar la altura de las edificaciones predominantes en el frente de manzana correspondiente. Sin embargo, la altura de piso a entrepiso se establecerá en función al uso; para los usos comerciales la altura mínima deberá ser 3.30m, y para el uso de vivienda 3m mínimo.											
En los casos en los que se establezcan edificaciones de tipología pareada, el adosamiento correspondiente deberá ser con el predio en el que se emplace la edificación de mayor altura.											
Los usos de Billas y billares, bar-restaurantes, discotecas, karaokes, bar-karaokes, cantinas, salones, deberán ubicarse a 200 m de hospitales, iglesias, centros educativos, asilos de ancianos e instituciones públicas.											
Para las edificaciones de 5 pisos se deberán admitir su emplazamiento siempre y cuando el predio tenga frente a una vía de mínimo 8m de sección (ancho) .											
(*) El retiro se aplicará en la tercera planta alta.											
(**) El retiro se aplicará a partir de la tercera planta alta.											
En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.											
OBSERVACIONES:											
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Elaborar un Plan Especial de Patrimonio para el Casco Central.											

SIMBOLOGÍA Límite Urbano Propuesto PIT Vías Urbanas Predios 	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		HOJA		02/06						
	CÓDIGO										
	PIT 02										
	SAN ELÍAS-NUEVO SAN ELÍAS-ABRAHAM BITAR										
	DATOS GENERALES										
CLASIFICACIÓN			Urbano								
SUBCLASIFICACIÓN			Suelo Urbano No Consolidado								
TRATAMIENTO			Consolidación								
USO GENERAL			RD_Residencial								
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA			Unifamiliar - Bifamiliar - Multifamiliar								
ÁREA PIT (Ha)			81,25								
CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (N° de pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS Máx. (%)	COST Máx. (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MAX.	ESP. MAX.	F	L	P
3	100	6	Continua sin retiro frontal, continua con soportal, continua con retiro frontal	80	240	2,5	2,5	N/A	3	0	3
4	300	12	Continua sin retiro frontal, continua con soportal, continua con retiro frontal	85	300	3	3	N/A	3	3*	3
USOS PRINCIPALES (P):						RD_Residencial RDU_MD					
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):						EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA PCCP					
USOS RESTRINGIDOS (RE):						IN_ Industriales INBI, CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VAL, CVME_AV, CET					
USOS PROHIBIDOS (PH):						Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.					
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:						No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso. Se podrá edificar en lotes de menos de 100 m2 con un frente inferior al mínimo establecido, fraccionados antes de la aprobación de esta ordenanza acogiéndose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este PIT, con una altura máxima de dos pisos; siempre y cuando cumplan con todas las Normas de Arquitectura. La construcción de una cubierta sobre la losa del último piso, no deberá superar el número máximo de pisos permitidos en cada PIT. Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materealidad del bien. La determinación del tipo de implantación de la edificación se definirá en función al análisis del tipo de emplazamiento predominante en el frente de manzana correspondiente. Se deberá respetar la altura de las edificaciones predominantes en el frente de manzana correspondiente. Sin embargo, la altura de piso a entrepiso se establecerá en función al uso; para los usos comerciales la altura mínima deberá ser 3.30m, y para el uso de vivienda 3m mínimo. En los casos en los que se establezcan edificaciones de tipología pareada, el adosamiento correspondiente deberá ser con el predio en el que se emplace la edificación de mayor altura. Los usos de Billas y billares, bar-restaurantes, discotecas, karaokes, bar-karaokes, cantinas, salones, deberán ubicarse a 200 m de hospitales, iglesias, centros educativos, asilos de ancianos e instituciones públicas. Para las edificaciones de 5 pisos se deberán admitir su emplazamiento siempre y cuando el predio tenga frente a una vía de mínimo 8m de sección (ancho) . (* El retiro se aplicará en la tercera planta alta. En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.					
OBSERVACIONES:						INSTRUMENTOS DE GESTIÓN: Integración Inmobiliaria, Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria.					

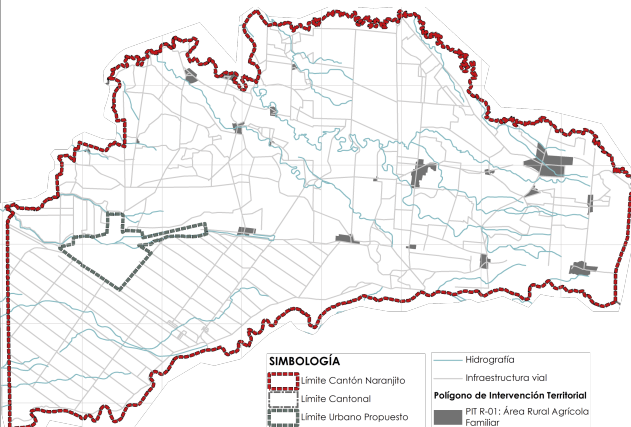
SIMBOLOGÍA Urbino Urbano Propuesto PIT Vías Urbanas Pedidos	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL				HOJA		03/06				
	CÓDIGO				Naranjito Alcaldía						
	PIT 03										
	SANTA MARGARITA-ELIECER PEREZ-SAN ENRIQUE										
	DATOS GENERALES										
	CLASIFICACIÓN				Urbano						
	SUBCLASIFICACIÓN				Suelo Urbano No Consolidado						
	TRATAMIENTO				Consolidación						
	USO GENERAL				RD_Residencial						
	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA				Unifamiliar - Bifamiliar - Multifamiliar						
ÁREA PIT (Ha)				103,16							
CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (N° de pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS Máx. (%)	COST Máx. (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MÁX.	ESP. MÁX.	F	L	P
3	200	9	Continua sin retiro, continua con soportal, pareada	80	240	2,5	2,5	N/A	0	3	3
USOS PRINCIPALES (P):											
RD_Residencial RDU_MD											
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):											
EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA PCCP											
USOS RESTRINGIDOS (RE):											
IN_ Industriales INBI, CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VAL, CVME_AV, CET											
USOS PROHIBIDOS (PH):											
Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.											
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:											
No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.											
Se podrá edificar en lotes de menos de 100 m2 con un frente inferior al mínimo establecido, fraccionados antes de la aprobación de esta ordenanza acogiéndose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este PIT, con una altura máxima de dos pisos; siempre y cuando cumplan con todas las Normas de Arquitectura.											
La construcción de una cubierta sobre la losa del último piso, no deberá superar el número máximo de pisos permitidos en cada PIT.											
Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materealidad del bien.											
La determinación del tipo de implantación de la edificación se definirá en función al análisis del tipo de emplazamiento predominante en el frente de manzana correspondiente.											
Se deberá respetar la altura de las edificaciones predominantes en el frente de manzana correspondiente. Sin embargo, la altura de piso a entrepiso se establecerá en función al uso; para los usos comerciales la altura mínima deberá ser 3.30m, y para el uso de vivienda 3m mínimo.											
En los casos en los que se establezcan edificaciones de tipología pareada, el adosamiento correspondiente deberá ser con el predio en el que se emplace la edificación de mayor altura.											
Los usos de Billas y billares, bar-restaurantes, discotecas, karaokes, bar-karaokes, cantinas, salones, deberán ubicarse a 200 m de hospitales, iglesias, centros educativos, asilos de ancianos e instituciones públicas.											
Para las edificaciones de 5 pisos se deberán admitir su emplazamiento siempre y cuando el predio tenga frente a una vía de mínimo 8m de sección (ancho) .											
En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.											
OBSERVACIONES:											
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN: Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria.											

 SIMBOLOGÍA 	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		HOJA		04/06						
	CÓDIGO										
	PIT 04										
	XAVIER MARCOS-JAIME ROLDOS										
	DATOS GENERALES										
	CLASIFICACIÓN		Urbano								
	SUBCLASIFICACIÓN		Suelo Urbano No Consolidado								
	TRATAMIENTO		Consolidación								
	USO GENERAL		RD_Residencial								
	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA		Unifamiliar - Bifamiliar - Multifamiliar								
ÁREA PIT (Ha)		190,58									
CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (N° de pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS Máx. (%)	COST Máx. (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MAX.	ESP. MAX.	F	L	P
3	100	6	Continua sin retiro frontal, continua con soportal, continua con retiro frontal	80	240	2,5	2,5	N/A	3	0	3
4	200	9	Continua sin retiro frontal, continua con soportal, continua con retiro frontal	85	300	3	3	N/A	3	3*	3
USOS PRINCIPALES (P):											
RD_Residencial RDU_MD											
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):											
EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA PCCP											
USOS RESTRINGIDOS (RE):											
IN_ Industriales INBI, CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VAL, CVME_AV, CET											
USOS PROHIBIDOS (PH):											
Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.											
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:											
No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.											
Se podrá edificar en lotes de menos de 100 m2 con un frente inferior al mínimo establecido, fraccionados antes de la aprobación de esta ordenanza acogiéndose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este PIT, con una altura máxima de dos pisos; siempre y cuando cumplan con todas las Normas de Arquitectura.											
La construcción de una cubierta sobre la losa del último piso, no deberá superar el número máximo de pisos permitidos en cada PIT.											
Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materialidad del bien.											
La determinación del tipo de implantación de la edificación se definirá en función al análisis del tipo de emplazamiento predominante en el frente de manzana correspondiente.											
Se deberá respetar la altura de las edificaciones predominantes en el frente de manzana correspondiente. Sin embargo, la altura de piso a entrepiso se establecerá en función al uso; para los usos comerciales la altura mínima deberá ser 3.30m, y para el uso de vivienda 3m mínimo.											
En los casos en los que se establezcan edificaciones de tipología pareada, el adosamiento correspondiente deberá ser con el predio en el que se emplace la edificación de mayor altura.											
Los usos de Billas y billares, bar-restaurantes, discotecas, karaokes, bar-karaokes, cantinas, salones, deberán ubicarse a 200 m de hospitales, iglesias, centros educativos, asilos de ancianos e instituciones públicas.											
Para las edificaciones de 5 pisos se deberán admitir su emplazamiento siempre y cuando el predio tenga frente a una vía de mínimo 8m de sección (ancho) .											
(*) El retiro se aplicará en la tercera planta alta.											
En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.											
OBSERVACIONES:											
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN: Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria.											

 SIMBOLOGÍA  Límite Urbano Propuesto  PIT  Vías Urbanas  Predios	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		HOJA		05/06						
	CÓDIGO										
	PIT 05										
	LA PUNTILLA										
	DATOS GENERALES										
CLASIFICACIÓN			Urbano								
SUBCLASIFICACIÓN			Suelo Urbano No Consolidado								
TRATAMIENTO			Desarrollo								
USO GENERAL			RD_Residencial								
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA			Unifamiliar - Bifamiliar - Multifamiliar								
ÁREA PIT (Ha)			39,87								
CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (N° de pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS Máx. (%)	COST Máx. (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MAX.	ESP. MAX.	F	L	P
2	150	8	Continua con soportal	80	160	2	2	N/A	0	0	3
USOS PRINCIPALES (P):											
RD_Residencial RDU_MD											
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):											
EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA PCCP											
USOS RESTRINGIDOS (RE):											
IN_ Industriales INBI, CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VAL, CVME_AV, CET											
USOS PROHIBIDOS (PH):											
Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.											
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:											
No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.											
Se podrá edificar en lotes de menos de 100 m2 con un frente inferior al mínimo establecido, fraccionados antes de la aprobación de esta ordenanza acogiéndose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este PIT, con una altura máxima de dos pisos; siempre y cuando cumplan con todas las Normas de Arquitectura.											
La construcción de una cubierta sobre la losa del último piso, no deberá superar el número máximo de pisos permitidos en cada PIT.											
Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materialidad del bien.											
La determinación del tipo de implantación de la edificación se definirá en función al análisis del tipo de emplazamiento predominante en el frente de manzana correspondiente.											
Se deberá respetar la altura de las edificaciones predominantes en el frente de manzana correspondiente. Sin embargo, la altura de piso a entrepiso se establecerá en función al uso; para los usos comerciales la altura mínima deberá ser 3.30m, y para el uso de vivienda 3m mínimo.											
En los casos en los que se establezcan edificaciones de tipología pareada, el adosamiento correspondiente deberá ser con el predio en el que se emplace la edificación de mayor altura.											
Los usos de Billas y billares, bar-restaurantes, discotecas, karaokes, bar-karaokes, cantinas, salones, deberán ubicarse a 200 m de hospitales, iglesias, centros educativos, asilos de ancianos e instituciones públicas.											
Para las edificaciones de 5 pisos se deberán admitir su emplazamiento siempre y cuando el predio tenga frente a una vía de mínimo 8m de sección (ancho) .											
En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.											
Para las nuevas edificaciones que se emplacen frente a la vía E488, a más del derecho de vía correspondiente se deberá respetar un retiro adicional de 3m.											
OBSERVACIONES:											
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN: Declaración de zonas especiales de interés social.											

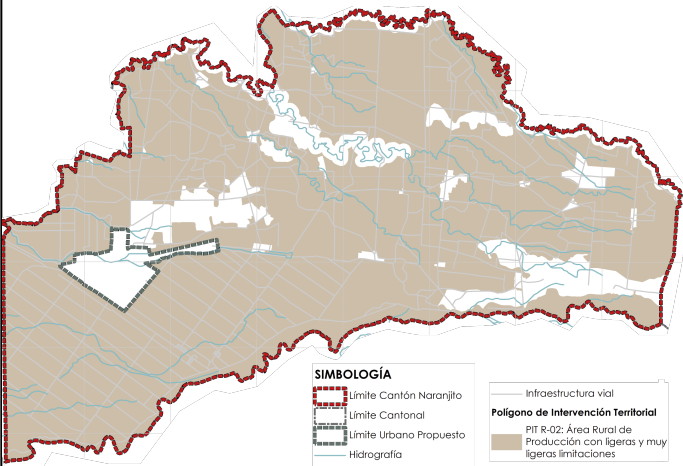
	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		HOJA		06/06						
	CÓDIGO										
	PIT 06										
	SANTO DOMINGO-SAN LUIS-ASAAD BUCARAM-DIGNIDAD NACIONAL										
	DATOS GENERALES										
	CLASIFICACIÓN			Urbano							
	SUBCLASIFICACIÓN			Suelo Urbano No Consolidado							
	TRATAMIENTO			Consolidación							
	USO GENERAL			RD_Residencial							
	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA			Unifamiliar - Bifamiliar - Multifamiliar							
ÁREA PIT (Ha)			117,86								
CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (N° de pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	COS Máx. (%)	COST Máx. (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MAX.	ESP. MAX.	F	L	P
3	200	9	Continua sin retiro, con retiro frontal, continua con soportal, pareada	80	240	2,5	2,5	N/A	3	3	3
USOS PRINCIPALES (P):						RD_Residencial RDU_MD					
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):						EQ_Equipamientos EQED EQCU EQSA EQBS EQRD EQSE EQAP EQAG EQTR EQIN, CS_Comerciales y de Servicios STA SPM SABO SAL SAB SVL SRE SIC SFS SAI SPC SSA SAP SEN SSH SAE SDR SOA, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA PCCP					
USOS RESTRINGIDOS (RE):						IN_ Industriales INBI, CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VAL, CVME_AV, CET					
USOS PROHIBIDOS (PH):						Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.					
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:						No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.					
						Se podrá edificar en lotes de menos de 100 m2 con un frente inferior al mínimo establecido, fraccionados antes de la aprobación de esta ordenanza acogiéndose a la tipología de implantación y retiros establecidos para este PIT, con una altura máxima de dos pisos; siempre y cuando cumplan con todas las Normas de Arquitectura.					
						La construcción de una cubierta sobre la losa del último piso, no deberá superar el número máximo de pisos permitidos en cada PIT.					
						Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materialidad del bien.					
						La determinación del tipo de implantación de la edificación se definirá en función al análisis del tipo de emplazamiento predominante en el frente de manzana correspondiente.					
						Se deberá respetar la altura de las edificaciones predominantes en el frente de manzana correspondiente. Sin embargo, la altura de piso a entrepiso se establecerá en función al uso; para los usos comerciales la altura mínima deberá ser 3.30m, y para el uso de vivienda 3m mínimo.					
						En los casos en los que se establezcan edificaciones de tipología pareada, el adosamiento correspondiente deberá ser con el predio en el que se emplace la edificación de mayor altura.					
						Los usos de Billas y billares, bar-restaurantes, discotecas, karaokes, bar-karaokes, cantinas, salones, deberán ubicarse a 200 m de hospitales, iglesias, centros educativos, asilos de ancianos e instituciones públicas.					
						Para las edificaciones de 5 pisos se deberán admitir su emplazamiento siempre y cuando el predio tenga frente a una vía de mínimo 8m de sección (ancho) .					
						En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.					
						Para las nuevas edificaciones que se emplacen frente a la vía E488, a más del derecho de vía correspondiente se deberá respetar un retiro adicional de 3m.					
OBSERVACIONES:											
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN: Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria.											

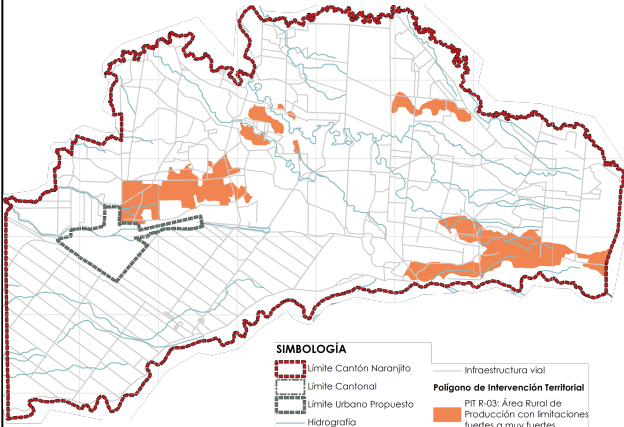
6.3. FICHAS NORMATIVAS RURALES.

	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	01/05
	CÓDIGO		
	PIT R-01		
	ÁREA RURAL AGRÍCOLA FAMILIAR		
	DATOS GENERALES		
	CLASIFICACIÓN	Rural	
SUBCLASIFICACIÓN	Suelo Rural de Producción		
TRATAMIENTO	Promoción Productiva		
USO GENERAL	AG_Agropecuarios		
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	Unifamiliar - Bifamiliar		
ÁREA PIT (Ha)	383,35		

CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (N° de pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	Área de vivienda máx. en PB. (m2)	Área de vivienda máx. en total (m2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MAX.	ESP. MAX.	F	L	P
2	500	12	Aislada	120	240	N/A	N/A	N/A	5	3	5
USOS PRINCIPALES (P):											
AG_Agropecuarios AGAF, AGEC, AGPF											
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):											
RD_Residencial RDR; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, STA, SPM, SABO, SAL, SCT, SAB, SRE, SDR, SRP; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQCU, EQBS, EQRD, EQIN, PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; AG_Agropecuarios AGOU											
USOS RESTRINGIDOS (RE):											
CS_Comerciales y de Servicios CEVR_VMP, CER, CET, CVM_EVA, CEVR_VAL, IN_Industriales INMI											
USOS PROHIBIDOS (PH):											
Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.											
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:											
El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.											
En las vías rurales no planificadas, para el emplazamiento de edificaciones se deberá retirar desde el eje de la vía 4 metros a cada lado más el retiro frontal correspondiente establecido en cada PIT.											
No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.											
En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este PIT, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar viviendas de hasta 2 pisos, siempre y cuando al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil y el Área de vivienda máxima total no supere los 100 m2.											
Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materialidad del bien.											
En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.											
Para las viviendas rurales de carácter bifamiliar formaran un solo bloque, ya sea una sobre otra o mediante el adosamiento entre ellas, y en todos los casos deberán estar emplazadas respetando los retiros establecidos para cada PIT, tanto frontal, posterior y laterales; y deberán ser edificadas en la línea de los retiros y por ningún caso centradas en los predios.											
Para las infraestructuras complementarias a las actividades productivas, se permite una ocupación máxima de 50 m2 del área total del lote, su implantación deberá respetar los retiros establecidos y deberá ser de máximo una planta.											

OBSERVACIONES:

 SIMBOLOGÍA — Límite Cantón Naranjito — Límite Cantonal — Límite Urbano Propuesto — Hidrografía — Infraestructura vial Polígono de Intervención Territorial - PIT R-02: Área Rural de Producción con ligeras y muy ligeras limitaciones	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	HOJA	02/05								
	CÓDIGO										
	PIT R-02										
	ÁREA RURAL DE PRODUCCIÓN CON LIGERAS Y MUY LIGERAS LIMITACIONES										
	DATOS GENERALES										
	CLASIFICACIÓN	Rural									
	SUBCLASIFICACIÓN	Suelo Rural de Producción									
TRATAMIENTO	Promoción Productiva										
USO GENERAL	AG_Agropecuarios										
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	Unifamiliar - Bifamiliar										
ÁREA PIT (Ha)	19472,24										
CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (Nº de pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	Área de vivienda máx. en PB. (m2)	Área de vivienda máx. en total (m2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MAX.	ESP. MAX.	F	L	P
2	5000	50	Aislada	120	240	N/A	N/A	N/A	10	10	10
USOS PRINCIPALES (P):											
AG_Agropecuarios AGSP											
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):											
RD_Residencial RDR; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQES; PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; CS_Comerciales y de Servicios SRP; FO_Forestal FOPR											
USOS RESTRINGIDOS (RE):											
IN_Industriales INMI; EQ_Equipamientos EQIN; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, AG_Agropecuarios AGPF											
USOS PROHIBIDOS (PH):											
Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.											
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:											
El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.											
En las vías rurales no planificadas, para el emplazamiento de edificaciones se deberá retirar desde el eje de la vía 4 metros a cada lado más el retiro frontal correspondiente establecido en cada PIT.											
No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.											
En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este PIT, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar viviendas de hasta 2 pisos, siempre y cuando al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil y el Área de vivienda máxima total no supere los 100 m2.											
Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materialidad del bien.											
En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.											
Para las viviendas rurales de carácter bifamiliar formaran un solo bloque, ya sea una sobre otra o mediante el adosamiento entre ellas, y en todos los casos deberán estar emplazadas respetando los retiros establecidos para cada PIT, tanto frontal, posterior y laterales; y deberán ser edificadas en la línea de los retiros y por ningún caso											
Para las infraestructuras complementarias a las actividades productivas, se permite una ocupación máxima del 15% del área total del lote, su implantación deberá respetar los retiros establecidos y deberá ser de máximo una planta.											
OBSERVACIONES:											

	POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		HOJA		03/05						
	CÓDIGO										
	PIT R-03										
	ÁREA RURAL CON PRODUCCIÓN CON LIMITACIONES FUERTES A MUY FUERTES										
	DATOS GENERALES										
	CLASIFICACIÓN		Rural								
	SUBCLASIFICACIÓN		Suelo Rural de Producción								
	TRATAMIENTO		Promoción Productiva								
	USO GENERAL		AG_Agropecuarios								
	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA		Unifamiliar - Bifamiliar								
ÁREA PIT (Ha)		1646,99									
CONDICIONES DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN											
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁX. (N° de pisos)	LOTE MÍNIMO (Ha)	FRENTE MÍNIMO (m)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	Área de vivienda máx. en PB. (m2)	Área de vivienda máx. en total (m2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			RETIROS MÍNIMOS (m)		
						BAS.	GENERAL MAX.	ESP. MAX.	F	L	P
2	1	70	Aislada	120	240	N/A	N/A	N/A	10	10	10
USOS PRINCIPALES (P):						AG_Agropecuarios AGSP					
USOS COMPLEMENTARIOS (CO):						RD_Residencial RDR; IN_Industriales INBI; EQ_Equipamientos EQES; PC_Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PCPA, PCCP; CS_Comerciales y de Servicios SRP; FO Forestal FOPR					
USOS RESTRINGIDOS (RE):						IN_Industriales INMI; EQ_Equipamientos EQIN; CS_Comerciales y de Servicios CVME_AV, AG_Agropecuarios AGPF, AGAF					
USOS PROHIBIDOS (PH):						Son todos aquellos usos que no se consideran ni principales, ni complementarios, ni restringidos.					
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:						El cerramiento podrá realizarse con elementos de carácter provisional y/o vegetal.					
						En las vías rurales no planificadas, para el emplazamiento de edificaciones se deberá retirar desde el eje de la vía 4 metros a cada lado más el retiro frontal correspondiente establecido en cada PIT.					
						No se puede edificar en áreas afectadas, con restricciones al uso y/o servidumbres de paso.					
						En los lotes con áreas iguales o mayores al 50% del lote mínimo establecido para este PIT, que hayan sido fraccionados previo a la sanción de esta ordenanza, se podrá edificar viviendas de hasta 2 pisos, siempre y cuando al aplicar las determinantes de ocupación cuente con área útil y el Área de vivienda máxima total no supere los 400 m2.					
						Para las edificaciones de valor patrimonial, en el caso de intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento, rehabilitación, se deberá mantener en lo posible las características arquitectónicas, tipológicas y de materialidad del bien.					
						En todos los casos se deberá respetar los derechos de vías establecidos por los niveles de Gobierno competentes.					
						Para las viviendas rurales de carácter bifamiliar formaran un solo bloque, ya sea una sobre otra o mediante el adosamiento entre ellas, y en todos los casos deberán estar emplazadas respetando los retiros establecidos para cada PIT, tanto frontal, posterior y laterales; y deberán ser edificadas en la línea de los retiros y por ningún caso en el interior de los mismos.					
						Para las infraestructuras complementarias a las actividades productivas, se permite una ocupación máxima de 10% del área total del lote, su implantación deberá respetar los retiros establecidos y deberá ser de máximo una planta.					
OBSERVACIONES:											

[illegible]

Anexo 7

RESTRICCIONES AL USO, DERECHO DE VÍA Y SERVIDUMBRES

7.1. Restricciones al uso por márgenes de protección de cursos de agua natural.

MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RED HÍDRICA	
Categoría	Márgenes de protección desde los bordes (m)
Ríos principales	200
Ríos o Cauces secundarios	100
Quebradas (canalizadas o no)	15
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	30

7.2. Restricciones al uso por derechos de vía.

JERARQUÍAS		COMPETENCIA	SECCIÓN DE VÍA DESDE EL EJE DE LA VÍA (m)	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (m)
Jerarquía 1	Vías Interestatales	Estatal	25	30
Jerarquía 2	Vías Interestatales	GAD Provincial	25	30

7.3. Servidumbres por redes y ductos.

ÍTEM	DISTANCIA DESDE EL EJE (m)
Plantas de tratamiento	7,50
Canales de riego principal	7,50
Canales de riego secundarios	3,00

7.4. Servidumbres eléctricas.

VOLTAJE	ANCHO TOTAL DE LA FRANJA (m)	DISTANCIA DESDE EL EJE (m)
69 Kv	16,00	8,00 m
138 Kw	20,00	10,00 m
230 Kw	60,00	30,00
500 Kw	120,00	60,00