

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal de Saraguro

**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SARAGURO**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN  
DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y  
GESTIÓN DEL SUELO**

**PROPUESTA AJUSTADA LUEGO DEL PRIMER DEBATE LA: ORDENANZA  
SUSTITUTIVA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN  
SARAGURO.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Conforme al Artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El GADMIS, en el marco de sus competencias y atribuciones con fecha 16 de abril del 2020 contrata la Consultoría para “Actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Saraguro, conteniendo el Plan de Uso y Gestión del Suelo; como instrumento de planificación territorial y de gestión del suelo urbano y rural, así como la normativa y regulaciones que permitan el desarrollo sostenible y ordenado del territorio cantonal en todos sus ámbitos, con políticas públicas que permitan una gestión armónica del territorio de forma integral.”

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Saraguro propiciar un desarrollo armónico, ambientalmente sostenible y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del Cantón, orientando y corrigiendo las inadecuadas tendencias de ocupación que caracterizan el actual proceso de crecimiento cantonal;

Que, estas tendencias de uso y ocupación del suelo se han visto reforzadas por los ajustes y regulaciones específicas que permitan el desarrollo de las actividades en el territorio, por cuanto el GADMIS no cuenta con normativa vigente aplicable con un estudio claro del PDOT como de los PUGS, con determinantes normativas urbanísticas, acordes a los componentes y características propias del Cantón y con el fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, por una parte los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un medio ambiente de calidad así como las áreas de significado cultural; y,

Que, a fin de preservar y potenciar la imagen urbana del Cantón Saraguro y sus parroquias rurales es necesario establecer ajustes a la normativa vigente del uso y la ocupación del suelo que permita regular las actuaciones del territorio delimitado en toda su jurisdicción cantonal;

Que, para efectos de la aplicación de las determinaciones urbanísticas relativas al uso y ocupación de suelo del Cantón Saraguro es necesaria la sustitución de la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Uso y gestión del Suelo, del Cantón Saraguro;

Que conforme el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón como Producto a la consultoría, como del Plan de uso y gestión de Suelos, se determina la necesidad de realizar la presente normativa para garantizar el correcto desarrollo y ordenamiento del Cantón, con la plena aplicación y utilización de los Anexos, polígonos, instrumentos como de todos los componentes que conforman el PDOT.

#### **CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.

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, en los numerales 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos 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 establece que: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”.

Que, el numeral 6 del Artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales (...)”.

Que, el artículo 409 de la Constitución, prescribe que: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión. (...)”.

Que, el literal o) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la regulación y control de las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Que, los literales w) y x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribuciones del Concejo Municipal la expedición de ordenanzas que comprendan las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales debe regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios, así como la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, el literal c) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la determinación de 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; y en ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Artículo 264(1) de la Constitución Política de la República del Ecuador y los literales a), b), c), g), h), j), k) y l) del Artículo 55(2) y literales a), e), w) y x) del Artículo 57(3) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, literal a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la

realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; literal c) “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”; literal e) “Elaborar y ejecutar el Plan Cantonal de Desarrollo, el de Ordenamiento Territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizaren forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”; literal m) “Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”; literal o) “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”.

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

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

Que, el 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 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas”.

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “El ordenamiento territorial tiene por objeto: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”.

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 40 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos”.

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”.

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

## ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SARAGURO.

### TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

**Artículo 1. Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto establecer la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial o PDOT, mediante los instrumentos de planeamiento del suelo ordenando uso y ocupación del suelo, mediante condiciones que permitan la sostenibilidad del Cantón, en su clasificación urbana como rural para garantizar el eficaz aprovechamiento del suelo, acorde a la realidad territorial del Cantón considerando las variables de la utilización racional de los recursos, la protección del patrimonio tangible e intangible, como las regulaciones de emergencia, riesgos y las de vulnerabilidad a los que está expuesta la población e instituciones, como de limitaciones y prohibiciones Urbanísticas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o PUGS, aprobando de esta forma el contenido del PDOT como del PUGS mediante esta ordenanza.

**Artículo 2. Ámbito.-** Las disposiciones contenidas en la actualización de este PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO por medio de esta ordenanza será aplicable a todo el ejercicio de planificación, planteamiento y actuación urbanística, como obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio Cantonal de Saraguro o que se pretendan emplazar en este.

**Artículo 3. Alcance y Aprobación:**

1. Con esta ordenanza se aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que se encuentra contenido en los productos entregados a la Municipalidad.
2. Con esta Ordenanza se aprueba el Pla de uso y Gestión del suelo que se encuentra contenido en los productos entregados a la Municipalidad.

En caso de duda en la aplicación de esta ordenanza se remitirán al contenido del estudio del PDOT como de los PUGS.

**Artículo 4. Definiciones:**

a) **Adjudicación:** Es el acto administrativo público mediante el cual se procede a legalizar los excedentes o diferencias de predios rurales o urbanos.

- b) **Reconstruir:** Rehacer o volver a construir en el mismo espacio. Rehacer una instalación.
- c) **Remodelación:** Readecuación, reparación o redistribución interna de una edificación.
- d) **Transformar:** Modificar o cambiar una edificación o instalación a fin de establecer un uso o destino diferente.
- e) **Unidad de Uso:** Predio o edificación que se destina para un uso específico. Constituida por uno o varias categorías de locales.
- f) **Locales:** Espacios determinado que de forma individual o en conjunto con otra forma una Edificación, donde se puede vivir, establecer un comercio, instalaciones u otros usos.
- g) **Locales habitables:** Espacios emplazados en una edificación cuyo destino es la permanencia de habitación o la ocupación con la finalidad de desarrollar actividades.
- h) **Locales no habitables:** Espacios destinados al tránsito o estadía esporádica de personas.
- i) **Suelo:** Espacio físico para el ejercicio de actividades de la población.
- j) **Uso de Suelo Principal (P):** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- k) **Uso de Suelo Complementario (C):** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- l) **Uso de Suelo Restringido (R):** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- m) **Uso de Suelo Prohibido (P):** 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.
- n) **Uso no conforme:** Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según la zona de regulación en que esté ubicado.
- o) **Polígonos de Intervención Territorial (PIT):** Áreas urbanas o rurales delimitadas, que posee el Cantón y sobre las cuales por sus características homogéneas requieren regulación similar dentro de esta.
- p) **Tratamientos urbanísticos:** Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial PIT.
- q) **Estándares urbanísticos:** Determinaciones o parámetros de control exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, como equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y

- aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro parámetro que se considere necesario en función del tipo de Suelo.
- r) **Subdivisiones:** refiere a todos los procesos que implique fraccionamiento del suelo, para proyectos de Lotización, Urbanización, como de Particiones judiciales o extrajudiciales ...
  - s) **Sistemas públicos de soporte:** Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, como la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.
  - t) **Pandemia:** Enfermedad epidémica que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una localidad o región
  - u) **Emergencia:** Situación o evento adverso que genera peligro inminente para la población como a las entidades,
  - v) **Alerta:** Declaración oficial que hace la SGRE para comunicar el Estado de una Amenaza.
  - w) **Amenaza.** Hecho natural o generado por la actividad humana que genera peligro a la población.
  - x) **Mitigación:** Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.
  - y) **Riesgo:** Es la magnitud estimada de pérdidas posibles calculadas para un determinado escenario, incluyendo los efectos sobre las personas, las actividades institucionales, económicas, sociales, y el ambiente. Los factores de riesgo pueden ser de origen natural o antrópico.
  - z) **Vulnerabilidad:** Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas, y a los factores que dañan su Resiliencia.
  - aa) **Prevención:** Conjunto de acciones cuyo objeto es evitar que sucesos naturales o generados por la actividad humana, causen eventos adversos.
  - bb) **Reducción del Riesgo de desastres:** Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; así mismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.

**Artículo 5. Principios.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro para la planificación y desarrollo del cantón se regirá por los Principios Rectores y Derechos orientadores del Ordenamiento Territorial y Planeamiento del Uso y Gestión del Suelo establecidos en el Art 5. De la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

## TÍTULO II: EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### CAPÍTULO I: DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

**Artículo 6. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.**– La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del GADMIS que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

**Artículo 7. Objetivos estratégicos de desarrollo.**– Se establecen cinco objetivos estratégicos de desarrollo que son:

- a) Incentivar la restauración y conservación del patrimonio natural del cantón Saraguro, para garantizar la provisión de servicios ecosistémicos a la población.
- b) Generar condiciones favorables para que la población del Cantón mejore el nivel de empleo e ingresos de la población a través del uso sostenible de los recursos con que cuenta el cantón y el fortalecimiento de la capacidad local.
- c) Disminuir las brechas de desigualdad en el acceso a los servicios de calidad; salud, educación, agua y saneamiento; promoviendo saberes, cosmovisiones y dinámicas culturales.
- d) Mejorar el equipamiento y la infraestructura para los servicios públicos eficientes, promoviendo hábitat seguro y asentamientos humanos interconectados e integrados entre lo urbano y lo rural.
- e) Impulsar un Gobierno Local empoderado, eficiente y participativo; con innovación del modelo de gestión del PDOT de manera articulada con los presupuestos y la estructura institucional.

**Artículo 8. Naturaleza jurídica del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.**– Es un plan de desarrollo cantonal, en temas de equipamiento, inversión, reducciones de brechas calidad de vida, que vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, cuyo plan complementario que es vinculante y de obligatorio cumplimiento para todas las personas se encuentra determinado en esta ordenanza por medio del PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO.

**Artículo 9. Planeamiento Territorial.**– Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el

uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

1. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

2. La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno Central y otros niveles de gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en la actualización del PDOT.

3. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la Dirección de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro.

4. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

## CAPÍTULO II: SUELO.

**Artículo 10. Clasificación del suelo.**— Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural

**Artículo 11. Suelo urbano.**— Área ocupada 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. Sea cantonal o parroquial.

**Área urbana cantonal.**— Área conformada por la cabecera cantonal; centralidad cantonal en administración, comercio y servicios especializados; asentamientos humanos de alta a mediana densidad, infraestructura y equipamientos y canales de relación de alta densidad.

**Áreas urbanas parroquiales.**— Áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales consolidados o en proceso de consolidación; por la categoría urbana requiere de los mismos tratamiento y servicios urbanísticos.

**Artículo 12. Subclasificación de suelo Urbano.**— Conforme se determinó en el PDOT en concordancia con las potestades del Art. 42 de la Ley de Ordenamiento Territorial uso y Gestión de Suelo en el Cantón Saraguro el Suelo Urbano se subclasifica de la siguiente manera:

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

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

**a) Conservación.**— Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

**b) Sostenimiento.**— Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

**c) Renovación.**— Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

**2. Suelo urbano no consolidado.**— Es el que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

**a) Mejoramiento Integral.**— Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles

de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

**b) Consolidación.**– Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

**c) Desarrollo.**– Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

**3. Suelo urbano de protección.**– Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales, y los PUGS acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

**Artículo 13. Suelos rurales.**– Áreas destinadas principalmente actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos; y se clasifican en:

**1. Suelos rurales de producción.**– Es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento, y conforme la ley podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

**a) 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.

**b) De recuperación.**– Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o

extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

**c) De promoción productiva.**— Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria. De conformidad con el plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se han identificado las siguientes categorías de ordenamiento en el suelo rural de producción:

**2. Áreas de manejo silvo-pastoril.**— Por las características edáficas y climáticas del territorio y el uso actual, corresponden a ecosistemas de pastizal distribuidos en todo el territorio, entre zonas de altura, cerros, laderas, vertientes inclinadas y ondulados con relictos y/o mosaico de bosques y vegetación arbustiva entrozadas; es decir, intervención significativa del hombre con actividades pecuarias y forestales, suelos erosionados en ciertas zonas y con capacidad productiva limitada.

El uso silvo-pastoril se extiende en aquellos ámbitos, donde combinan la parte ganadera con pastizales naturales y plantados y, las masas arbóreas sean autóctonas o de repoblación con valores paisajísticos y de equilibrio natural, cuya conservación activa debe garantizar el mantenimiento y regeneración permanente del ecosistema herbazal actual, reduciendo el deterioro y la degradación del suelo principalmente por el sobrepastoreo de ganado mayor.

Esta subcategoría silvopastoril se pretende fortalecer el manejo extensivo e intensivo de la ganadería mayor y menor en combinación con especies arbóreas y arbustivas que cumplan la función ambiental y productiva; es decir, especies de biomasa para forrajes; así minimizar los impactos de incremento de la frontera agrícola y pecuaria.

La subcategoría de áreas de manejo de silvo-pastoril, se localiza mayoritariamente en las partes altas, medias y bajas de las cordilleras, las vertientes y las laderas de la cuenca del río Paquishapa, río Tenta-Naranjito y río Manú.

**3. Áreas de manejo forestal.**— Áreas de ecosistemas forestales, distribuidos a nivel del cantón, por las características de topografía, baja cobertura natural, la erosionabilidad del suelo y limitada precipitación, hace que tales suelos estén bajo riesgo de erosión y escurrimiento superficial si no cuentan con una cobertura protectora; en este contexto, se pretende llevar un sistema de manejo y aprovechamiento forestal con especies principalmente exóticas y de rápido crecimiento, también especies forestales nativas de interés, el manejo

debe ser sostenido con la restitución gradual de especies sobre todo de ecosistemas naturales (Páramo y bosques); plantaciones forestales con objetivos de madera, combustible, artesanías y otras.

En esta subcategoría en la parte media y baja del territorio cantonal, también combina plenamente las especies xerofíticas como *Agave sp.*, y *Cactus sp.*, por la adaptación al clima y uso de sus productos y subproductos.

**4. Áreas de manejo agroforestal.**– Se refiere a ecosistemas mixtos, entre plantaciones forestales, relictos de bosques y vegetación arbustiva, mosaicos de cultivos y asentamientos humanos; esta subcategoría permite continuar consolidando los procesos productivos y manejo actual contra el deterioro de elementos naturales y productivos, sobre todo de la gestión de fertilidad y humedad del suelo; es decir, el aprovechamiento forestal y florístico que diversifica las actividades de producción y conservación.

La agroforestería conlleva, utilizar el terreno de acuerdo con su potencialidad, estableciendo sistemas forestales, agrícolas en forma individual o combinados en modelos agroforestales en una misma unidad predial. Esta subcategoría se localiza, mayormente en los relieves intermedios y ondulados del cantón.

**5. Áreas de uso agrícola extensivo.**– Agro ecosistemas con capacidad agro productiva limitada, zonas de laderas y relieves, fertilidad del suelo mediana a baja, capa arable de espesor variable y pequeña, por lo que requiere prácticas severas de conservación de suelo.

Esta subcategoría es apta para los sistemas de producción tradicional y producción agroecológica, en combinación con prácticas agroforestales, y las prácticas anti erosivas de conservación del suelo. Estas áreas juegan el rol en la seguridad y soberanía agro alimentaria.

En esta subcategoría se permite o complementa con la implantación de unidades de procesamiento y artesanales; así como actividades complementarias a usos primarios, como riego, centros de acopio, pos cosecha, entre otros. Se restringe las urbanizaciones y usos residenciales.

Esta subcategoría se localiza mayoritariamente en las partes medias y bajas de las vertientes, laderas y terracerías de las cuencas de río Paquishapa, Tenta-Naranjito y Manú.

**6. Áreas de uso agrícola intensivo.**– Corresponden a agro ecosistemas con capacidad agro productiva intensiva, suelos planos a medianamente planos, ondulados, inclinados, espesor de capa arable grueso, capacidad de

intercambio catiónico (CIC) alto a medio, áreas con potencial y disponibilidad de infraestructuras de riego, disponibilidad o potencial para el emplazamiento de infraestructuras y equipamientos de apoyo a la producción. Suelos aptos para los cultivos de ciclo corto (hortalizas), cultivos anuales (leguminosas, cereales y tubérculos), cultivos perennes (frutales) y asociados.

Esta subcategoría requiere de protección como áreas agro productivas y se complementa con la implementación de servicios de infraestructuras de apoyo a la producción, dotación de centros de acopio, unidades agroindustriales y requiere de acompañamiento técnico especializado. Se restringe las urbanizaciones y usos residenciales.

Esta subcategoría se localiza, mayoritariamente en las parroquias de la parte central y oriental del cantón.

**7. Áreas de centros comunitarios y barrios.-** Se refiere a centros comunitarios, una circunscripción territorial menor a las cabeceras parroquiales, estos centros determinados por el emplazamiento e influencia de los equipamientos y servicios comunitarios, generalmente refiriendo a casas comunales, establecimientos educativos y de salud, ocasionalmente iglesias o capillas. Para efectos de ubicación se ha realizado una zonificación territorial.

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

**9. Suelo rural de expansión urbana.-** Área territorial colindante con el suelo Urbano, determinada en función del crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, así y conforme el estudio realizado corresponden a las cabeceras parroquiales de El Paraíso de Celén, El Tablón y San Pablo de Tenta, mientras que las áreas urbanas que requieren redefinir sus límites tomando como insumo la planificación urbana son Manú y Urdaneta.

Se podrá aplicar el siguiente tratamiento:

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

En el marco de las competencias, el GADMIS podrá generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el

informe de factibilidad que deberá presentar la Dirección de Planificación, conforme establece la Ley de Tierras y Pueblos Ancestrales, el Reglamento, el Anexo No.1 y el Acuerdo Ministerial, que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal dentro de la expedición de la presente ordenanza. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

**10. Suelo rural de protección.**– Por las características ecológicas y ambientales, las áreas de protección y conservación con el fin de garantizar la función ambiental del suelo del territorio y el nivel de gestión, por su condición de protección, no está sujeto a recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra prohibida la construcción y el fraccionamiento acorde a la legislación aplicable:

Se podrá aplicar los siguientes tratamientos:

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

**b) Recuperación.**– Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID19 a través de los instrumentos técnicos que se generen para el aprovechamiento de recursos y con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

- De conformidad con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se han identificado las siguientes categorías de ordenamiento en el suelo rural de producción:

**1. Áreas de conservación estricta.**– Corresponden a ecosistemas de páramos y zonas de altura, relictos de bosques naturales, vegetación arbustiva intacta, márgenes de los cauces de ríos y quebradas, terrenos de agrología clase VIII, terrenos de pendientes superiores al 70%, terrenos de altitud sobre los 3.200 m.s.n.m.; estas áreas cumplen la función ambiental del territorio; es decir, el rol de regulación ecológica e hidrológica del territorio como zonas de recarga

hídrica; zonas de hábitat de la flora y fauna silvestre, y la reserva de la biodiversidad.

Es de considerar el territorio del cantón presenta un paisaje natural exuberante, por las características geomorfológicas y eco sistémicas típicos de sierra sur ecuatoriana.

La distribución de estas zonas de conservación estricta en general, se ubica por las cordilleras sur; y, sur y occidental, y en menor cantidad por los relieves de cuencas interandinas del cantón.

En estas zonas se permite el enriquecimiento de la flora endémica, especialmente con especies nativas adecuadas de cada ecosistema. Se prohíbe los usos urbanísticos y residenciales.

**2. Áreas de conservación estricta de regeneración.-** Corresponden a ecosistemas de subcategoría anterior, con la diferencia de que son ecosistemas alteradas con intervenciones antrópicas; es decir, ya intervenidos por el hombre y su estado natural de alguna forma es modificado por actividades sobre todo primarias y plantaciones forestales, son suelos de pendientes abruptas (mayores al 70%), suelos de agrología VII y VIII; zonas colindantes y de amortiguamiento de páramos y vegetación natural; vertientes y cañadas de los márgenes de ríos y quebradas, ecosistemas áridas y semiáridas con restricciones anteriores.

La subcategoría de conservación estricta de regeneración, se localiza mayoritariamente en las áreas de amortiguamiento, cercana y otros dentro de áreas de conservación estricta; así también se encuentra en vertientes de márgenes de ríos y quebradas. Se encuentra distribuida a nivel de territorio cantonal; en general esta subcategoría coincide claramente con el ecosistema de “Bosque Nublado Andino”, y “Bosque Subtropical”, franja de vegetación arbórea y arbustiva entre el páramo y zonas agro productivas.

En estas áreas se hace necesario la restauración y la recuperación de la cobertura natural, mediante prácticas de forestación y reforestación con especies propias de los ecosistemas para garantizar su función ecológica, paisajística y ambiental del territorio; se prohíbe los usos urbanísticos y restringe los usos residenciales.

**3. Márgenes de ríos y quebradas.-** En el territorio cantonal se ha determinado siete categorías de ríos y quebradas según la técnica hidrográfica de STRAHLER, estas franjas cumplen la función de flujo o drenaje hidrológico y biocorredores de especies faunística y de recreación ambiental, por lo que es de suma importancia su conservación ecológica y protección por riesgos sobre

todo de inundación, por lo que se ha categorizado y zonificado dentro de áreas de protección.

Las riveras y los márgenes de esta subcategoría serán de uso restringido para actividades de explotación de materiales pétreos, en marco de normativas nacionales y ordenanzas municipales.

## SECCIÓN II: DE LAS AFECTACIONES

**Artículo 14. 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.

El propietario que edifique sobre estas áreas afectadas no tendrá derecho justo al pago por expropiación sobre lo construido ilegalmente, así mismo es obligación del propietario hacer constar el título de transferencia de gravamen en caso de venta del predio.

**Artículo 15. 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 que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico. Conforme los principios de la Gestión de Riesgos del Manual del Comité de Gestión de Riesgos.

**Artículo 16. Áreas de afectación cursos naturales de agua.**– Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo etc. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad.

Las áreas de protección de los cauces de ríos y quebradas, se establece de acuerdo al ancho del cauce del curso de agua natural (metodología STRAHLER). Estos espacios no podrán ser ocupados con ningún tipo de edificación, ni uso que agreda al medio; las actividades y usos que se pueden admitir serán las de mejora ambiental como se puede ver en el siguiente cuadro.

**Cuadro.** *Márgenes de protección para los cauces de ríos y quebradas.*

Cuerpo de agua	Ancho (cauce permanente)	Delimitación	Área natural de protección (m)
Quebrada	Hasta 3 m	Faja paralela a cada margen (área natural de protección medida desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual)	5 m
Río	De 3 a 10 m		10 m
	De 10,1 a 30 m		20 m
	De 30,1 a 50 m		40 m
	De 50,1 a 70 m		60 m
	De 70,1 a 90 m		80 m
	Superiores a 90,1		100 m

**Artículo 17. Lagos, lagunas y reservorios.**— Alrededor de los lagos, lagunas, reservorios de agua (naturales o artificiales) y represas, considerando el nivel más alto de las aguas en faja paralela al margen mínimo como en el siguiente cuadro.

**Cuadro. Márgenes de protección para lagos, lagunas y reservorios.**

Cuerpo de agua	Delimitación	Área natural de protección (m)
Lago/Laguna	Faja paralela al margen (área natural de protección medida desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual)	80 m
Reservorios de agua (naturales o artificiales)		30 m
Represas		100 m

**Artículo 18. Fuentes permanentes o intermitentes.**— Para las fuentes permanentes o intermitentes y los llamados ojos de agua, se considera el nivel más alto de las aguas, en un radio mínimo establecido en el siguiente cuadro.

**Cuadro** *Márgenes de protección para cuerpos de agua.*

Cuerpos de agua	Delimitación	Área natural de protección (m)
Fuentes (permanentes o intermitentes) / ojos de agua	Radio (área natural de protección medida desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual)	30 m

**Artículo 19. Cuerpos de agua.**– Son áreas que se encuentran cubiertas o saturadas de agua por todo o una parte del año, pudiendo ser naturales como artificiales.

**Artículo 20. De las determinantes para las áreas de protección de los cauces de ríos y quebradas:**

- a. 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.
- b. Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable, en base al informe generado por Gestión de Riesgos. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
- c. 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 las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.
- d. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- e. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

- f. 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, arroyos, cañadas, 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.
- g. 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.
- h. Se prohíbe el embaulamiento de ríos, quebradas, acequias y cualquier curso de agua
- i. En caso de que el curso de agua sea cual fuere su naturaleza no se encuentre cartografiado, se aplican márgenes de acuerdo al ancho y cauce del orden de jerarquía de curso de agua, predominando el criterio del mayor margen de protección que genere.
- j. La cobertura de la hidrografía se podrá modificar a través de resoluciones de la autoridad ambiental correspondiente, la cual deberá tener la carterera de los puntos modificados, este será el prerrequisito para el proceso de licenciamiento.
- k. Se prohíben las construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que el régimen de propiedad del suelo. Se exceptúa las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo del agua y estabilización técnica de terrenos que presenten riesgo autorizadas por la entidad correspondiente.

**Artículo 21. Áreas de afectación por vías y transporte.**– Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

**Artículo 22. Áreas de afectación por 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. De manera general estas afectaciones serán:

- a. Plantas de tratamiento y canales de riego.
- b. Red primaria de energía eléctrica: Se deberán respetar las siguientes afectaciones de las redes eléctricas de alta tensión. Se considera tanto el ancho de la franja como la distancia desde el eje.

En este punto se clasifica a las afectaciones en dos: la red primaria de energía y afectaciones por plantas de tratamiento y canales de riego descritas en los siguientes cuadros:

**Cuadro.** *Afectaciones a redes de alta tensión.*

VOLTAJE	ANCHO DE FRANJA	DISTANCIA DESDE EL EJE
Hasta 69 KW	16 m	8 m
138 KW	20 m	10 m
230 KW	30 m	30 m
500 KW	60 m	60 m

**Cuadro.** *Afectaciones para plantas de tratamiento y canales de riego.*

DESCRIPCIÓN	DISTANCIA DESDE EL EJE
Plantas de tratamiento	7,5 m
Canal de riego principal	7,5 m
Canal de riego secundario	3 m

### TÍTULO III: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

**Artículo 23. Definición.**– El PUGS es un instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo para el desarrollo mediante el reconocimiento de las características locales particulares para la definición del alcance de los planes urbanísticos, incorpora un componente estructurante y un componente urbanístico; delimita las zonas de planeamiento territorial del cantón Saraguro, establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo así como determina las normas para la habilitación del suelo; la jerarquización vial, las áreas de afectación y protección especial entre otros.

**Artículo 24. Objetivo del PUGS:**

- a. Establecer una estructura urbano-rural y las estrategias a ejecutarse en base a las características y potencialidades actuales del territorio y en coherencia con el PDOT que garantice el cumplimiento del modelo territorial deseado.
- b. Fortalecer el modelo de ciudad accesible mediante una red vial jerarquizada que integre eficientemente las actividades humanas (económicas y residenciales) con los servicios e infraestructura.
- c. Potenciar el espacio público con sistemas sostenibles de articulación.
- d. Incentivar el desarrollo ambiental urbano adaptando los procesos urbanísticos a los procesos naturales y cambio climático, así como regulando el uso y ocupación del suelo adecuando en áreas de protección.

**Artículo 25. Vigencia.**– El PUGS tendrá vigencia hasta el 2032, en el marco de lo que establece el Artículo 30, de La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de su actualización al principio de cada periodo de Gestión.

**CAPÍTULO I: COMPONENTE ESTRUCTURANTE.**

**Artículo 26. Definición.**– Establece los objetivos de desarrollo y el modelo territorial según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, con la determinación de la estructura urbano rural en función de la clasificación del suelo, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico sustentable y sostenible, los mismos que forman parte de la Subclasificación de suelos.

1. **Suelo rural de Expansión Urbana (PEU y PEU\_CC).**– En esta subclasificación del suelo se han delimitado áreas necesarias a incorporar al límite urbano de las cabeceras parroquiales de El Tablón y el Paraíso de Celén con el fin de que estos centros poblados puedan receptor a la futura población (Ver Mapa N° 79).
- a. **Suelo Rural de Conservación (PCE, PCER, PPRQ).**– En concordancia con los contenidos del PDOT, dentro de esta clasificación se encuentra las áreas naturales que por sus condiciones físicas naturales se encuentran con riesgo muy alto y alto, además de las áreas con alto valor patrimonial cultural y los márgenes de protección de los ríos y quebradas.
- b. **Suelo Rural de Producción.**– Dentro de esta tipología se tiene tres componentes descritos a continuación:

Subclasificación suelo rural de producción

**1. Suelo de Manejo Silvopastoril (PMS).**– Corresponden a ecosistemas de pastizal distribuidos en todo el territorio, entre zonas de altura, cerros, laderas, vertientes inclinadas y ondulados con relictos y/o mosaico de bosques y vegetación arbustiva entrozadas; es decir, intervención significativa del hombre con actividades pecuarias y forestales, suelos erosionados en ciertas zonas y con capacidad productiva limitada.

**2. Suelo de Manejo Forestal (PMF).**– Distribuidos a nivel del cantón, por las características de topografía, baja cobertura natural, la erosionabilidad del suelo y limitada precipitación, hace que tales suelos estén bajo riesgo de erosión y escurrimiento superficial si no cuentan con una cobertura protectora; en este contexto, se pretende llevar un sistema de manejo y aprovechamiento forestal con especies principalmente exóticas y de rápido crecimiento, también especies forestales nativas de interés, el manejo debe ser sostenido con la restitución gradual de especies sobre todo de ecosistemas naturales (Páramo y bosques); plantaciones forestales con objetivos de madera, combustible, artesanías y otras.

**3. Suelo de Manejo Agroforestal (PMF).**– Se refiere a ecosistemas mixtos, entre plantaciones forestales, relictos de bosques y vegetación arbustiva, mosaicos de cultivos y asentamientos humanos; esta subcategoría permite continuar consolidando los procesos productivos y manejo actual contra el deterioro de elementos naturales y productivos, sobre todo de la gestión de fertilidad y humedad del suelo; es decir, el aprovechamiento forestal y florístico que diversifica las actividades de producción y conservación.

**4. Suelo de Agricultura Intensiva (PAI).**– Corresponden a agro ecosistemas con capacidad agro productiva intensiva, suelos planos a medianamente planos, ondulados, inclinados, espesor de capa arable grueso, capacidad de intercambio catiónico (CIC) alto a medio, áreas con potencial y disponibilidad de infraestructuras de riego, disponibilidad o potencial para el emplazamiento de infraestructuras y equipamientos de apoyo a la producción. Suelos aptos para los cultivos de ciclo corto (hortalizas), cultivos anuales (leguminosas, cereales y tubérculos), cultivos perennes (frutales) y asociados.

**5. Suelo de agricultura extensiva (PAE).**– Agro ecosistemas con capacidad agro productiva limitada, zonas de laderas y relieves, fertilidad del suelo mediana a baja, capa arable de espesor variable y pequeña, por lo que requiere prácticas severas de conservación de suelo.

Esta subcategoría es apta para los sistemas de producción tradicional y producción agroecológica, en combinación con prácticas agroforestales, y las prácticas anti erosivas de conservación del suelo. Estas áreas juegan el rol en la seguridad y soberanía agro alimentaria.

**6. Suelo de apoyo a la producción (PAP y PCD).**– Esta subcategoría es ocupada por asentamientos lineales y dispersos en donde se emplazan viviendas ocupadas frecuentemente por agricultores, en su mayoría de manera temporal, bodegas y otros que sirven de apoyo a las actividades agropecuarias del área de estudio.

**7. Suelo Rural Árido y Semiárido (PRAYS).**– Esta subcategoría se refiere a ecosistema árido y semiárido, dada las condiciones de suelo desnudo o vegetación leve, procesos altos de erosión de suelo, se pretende elevar como una subcategoría y para la cual se requiere de estudios especiales en la búsqueda de técnicas y saberes para la reconversión del suelo como productivo, y aprovechar de este recurso. La localización de esta subcategoría, se ubica mayormente en la parte noroccidental del cantón.

## CAPÍTULO II: COMPONENTE URBANÍSTICO

### SECCIÓN I: USO DE SUELO

**Artículo 27. Usos de suelo generales y específicos.**– Refiere a la asignación del uso del suelo en concordancia con su clasificación y subclasificación con las actividades que se pueden desarrollar sin ocasionar problemáticas y aprovechar potencialidades, definiéndose para efectos de este documento, como uso principal o general al uso que caracteriza o determina el ámbito espacial de un PIT, por ser el dominante y mayoritario como se muestra en el Anexo 2.

**Artículo 28. Uso específico.**– Aquel que particulariza y detalla al uso general conforme a las categorías de uso que se definen a continuación:

- a) Uso principal (P): Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario, al mismo que le corresponden una serie de actividades compatibles a desarrollarse en el territorio (Ver Anexo 3).
- b) Uso permitido sin limitaciones (complementario) (C): Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) Uso permitido con limitaciones (restringido) (R): Se permite bajo determinadas condiciones, con el fin de que no afecte a lo estipulado en la zona.
- d) Uso prohibido o incompatible (I): Uso del suelo que no es compatible con el uso principal y complementario ya que afectaría la visión territorial de la zona. Todo uso que no sea mencionado o no consten pormenorizadamente en los cuadros normativos de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) son determinados como prohibidos o incompatibles.
- e) Uso que no Aplica (N/A); En razón del territorio es irracional la aplicación.

A cada uno de los usos específicos se asocia una serie de actividades en concordancia con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas – CIIU<sup>1</sup> y a las disposiciones sectoriales competentes.

**Artículo 29. Uso principal residencial (R).**– La vivienda o habitación permanente se convierte en uso exclusivo. El uso residencial para proyectos de intereses sociales o colectivos se deberá instaurar como uso de suelo principal únicamente en el suelo urbano o de expansión urbana, en el resto del suelo será un uso complementario o restringido. Ver Anexo 4.

**Artículo 30. Uso principal Comercio (C).**– Conformado por las actividades relacionadas al comercio al por mayor y menor (venta sin transformación) de cualquier tipo de artículo, y la realización de servicios secundarios, es decir, son los pasos finales en la distribución de la mercancía, como se detalla en el

Anexo 5.

**Artículo 31. Uso principal – Servicios (S).**– Destinado a actividades de intercambio de servicios en el suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo; o, combinados con otros usos de suelo en lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos específicos y sus actividades se detallan en el Anexo 6.

**Artículo 32. Uso principal – industrial (I).**– Localizado en predios en donde se emplazará industrias manufactureras y establecimientos especializados de servicios. En el área de estudio se permitirá el uso industrial de bajo impacto, como se detalla en el Anexo 7.

**Artículo 33. Uso principal – Agropecuario (AG).**– Suelo que receptorá actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales, vegetales y animales. Se divide en tres actividades como se detalla a continuación:

- a) Usos específicos para el uso agropecuario
- b) Agrícola de sustento familiar: Son suelos fértiles con funcionalidad para la labor agrícola, se basa en minifundios en lotes menores a cinco hectáreas, en la que se desarrolla agricultura para el consumo; y, en menor porcentaje, para la comercialización.
- c) Pecuario: Suelos que receptan actividades dedicadas a la cría y reproducción de animales

Ver Anexo 8

---

<sup>1</sup> Versión CIIU 4.0. INEC,2012 (Clasificación Internacional industrial Uniforme)

**Artículo 34. Explotación Mixta.**– Suelos de explotación mixta de cultivos y animales, sin especialización en ninguna de las actividades, no siendo una determinante el tamaño del conjunto de la explotación agrícola. Si el cultivo de productos agrícolas o la cría de animales representan una proporción igual o mayor al 66% de los márgenes brutos corrientes, la actividad no debe clasificarse dentro de esta categoría.

**Artículo 35. Uso principal – Patrimonial (P).**– Hace referencia a las actividades que se desarrollan en áreas o edificaciones que forman parte del legado histórico con valor patrimonial que se requiere preservar y conservar.

Cuadro. *Actividades del uso de suelo patrimonial.*

USO PRINCIPAL	PATRIMONIAL (P)	
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
ARQUEOLÓGICAS	PARQ	Definidas por la entidad correspondiente
TRADICIONAL	PTRD	Manufacturas artesanales que incluyen alfarería. Orfebrería, cestería, panadería en horno de leña, talabartería y demás actividades que conformen el patrimonio intangible de la ciudad

**Artículo 36. Uso principal – Ambiental (AM).**– Suelo urbano o rural con usos de suelo destinado a la conservación patrimonial natural, corresponden a este uso las zonas que constan dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, áreas forestales y zonas de riesgo.

Ver Anexo 9.

**Artículo 37. Uso Principal – Equipamiento (E).**– Suelo destinado a actividades e infraestructura que genera bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población y garantizar el esparcimiento y calidad de vida. Las actividades se determinan en correspondencia con la tipología de cada equipamiento en concordancia con su radio de influencia y naturaleza, como se describe en el Anexo 10.

## SECCIÓN II: HABILITACIÓN DEL SUELO

**Artículo 38. Habilitación del suelo.**– Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, de acuerdo a lo

establecido en el presente instrumento. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo con las siguientes obligaciones:

- a. Informar, 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;
- c. Coordinar lo establecido en las normas multinivel en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente,
- d. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

**Artículo 39. Permiso de edificación.**– Las personas que ostenten la propiedad sobre predios localizados en suelo rural, podrán edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en la presente normativa y los instrumentos que la complementan y desarrollan. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios de predios podrán edificar en sus lotes, siempre y cuando estos ostenten la superficie mínima exigida, tengan edificabilidad atribuida de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.

La facultad para edificar se ejercerá previo a la obtención de la autorización emitida mediante acto administrativo por parte del órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saraguro.

La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Dicha autorización se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Saraguro, deberá inspeccionarlas con el fin de verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

**Artículo 40. 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. Informe de Factibilidad Urbanística.
- c. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- d. Informes de consultas o peticiones.

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.

**A. 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:

1. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
2. Propietario o posesionario del predio
3. Clasificación del Suelo
4. Subclasificación del Suelo
5. Tratamiento
6. Uso del Suelo General
7. Usos del Suelo Específicos
8. Compatibilidades de uso
9. Retiros
10. Frente Mínimo
11. Predio Mínimo
12. COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)
13. COST (Coeficiente de Ocupación del Suelo Total)
14. Edificabilidad Básica
15. Edificabilidad Máxima
16. Afectaciones

**B. Vial (de ser el caso)**

- I. Riesgos Naturales (de ser el caso)
- II. Hídrica (de ser el caso)
- III. Ambiental (de ser el caso)
- IV. 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 municipal competente de acuerdo al orgánico funcional; 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.

**C. Informe de factibilidad urbanística.**– Para efectos de factibilidad de intervención y la planificación y diseño de los proyectos inmobiliarios, previo el inicio y como requisito inicial de los procedimientos administrativos, el interesado deberá obtener el Informe de Factibilidad Urbanística. Este informe tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la información íntegra administrada y gestionada por el GAD municipal y sus entidades adscritas.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información validada:

- a. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b. La clasificación del suelo, usos de suelo y compatibilidades, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación definidos por el PUGS.
- c. Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos y cualquier otro retiro de seguridad.
- d. Aclaración de diferencias de áreas.
- e. Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
- f. Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.
- g. Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
- h. Requisitos para la tramitación requerida.
- i. Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

El Informe de Factibilidad Urbanística tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos. El Informe de Factibilidad Urbanística será emitido por la

Dirección municipal competente la que coordinará con las demás entidades municipales en la provisión de información y la entrega.

Los proyectos definitivos para habilitación de suelo y edificación se desarrollarán en función de la información constante en el informe de factibilidad urbanística y a lo establecido en el PUGS. La administración no requerirá de información adicional contenida en este informe, así como no podrá negar cualquier aprobación posterior por causa de falta de información.

**D. 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 Saraguro. El informe de compatibilidad de usos del suelo no se 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 el PDOT y PUGS (Anexo N° 1) y será otorgado por la unidad administrativa encargada del ordenamiento territorial.

**Artículo 41. Licencias.**– El licenciamiento es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Saraguro, realiza un control sobre el diseño de 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 y durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

**Artículo 42. Tipos y subtipos de licencias.**– Las licencias urbanísticas son:

a. Licencias urbanísticas de habilitación de suelo;

1. Licencia de subdivisión.
2. Licencia de restructuración parcelaria.
3. Licencia de reajustes de suelo.
4. Licencia de urbanización.
5. 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 la propiedad horizontal: Aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales, así como para proyectos en altura.

**Artículo 43. Prohibiciones.**– No podrá concederse ningún permiso de habilitación sobre los predios que presenten una o más de las siguientes características:

- a) Suelos con una topografía con pendientes iguales o superiores al 50%
- b) Suelos que presentan áreas de riesgo con un valor muy alto y alto en cuanto a riesgos de peligrosidad, remoción de masas, inundación u otros fenómenos que no pueden ser mitigables
- c) Márgenes de protección de ríos y quebradas
- d) Los suelos que sean determinados como conservación nacional áreas de conservación arqueológica o ambiental de acuerdo con lo establecido por los órganos competentes en la materia.
- e) Servidumbres por líneas de transmisión eléctrica
- f) Derechos de vía
- g) Servidumbres por líneas de transporte de hidrocarburos y zona de influencia del poliducto
- h) Servidumbre o márgenes de protección de canales de riego y líneas de conducción de agua
- i) Margen de protección del Qhapaq Ñan (15–20 metros) previa consulta al INPC

**Artículo 44. Habilitación del suelo restringido.**– Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento, y tendrán que presentar estudios adicionales solicitados por la Dirección de Planificación y entidad correspondiente:

- a) En lo referente a la topografía: Suelos localizados entre el 30 y 50 % que no estén en zonas susceptibles a cualquier tipo de riesgo, deberán presentar estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrán aprobar los procesos de urbanización o edificación bajo las condiciones que el GADMIS considere, las mismas que no podrán ser inferiores al PIT en donde se emplace.
- b) En lo referente a la condición de riesgo: Las áreas que presenten condiciones de riesgo medio o bajo de peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de estabilidad, remoción de masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a estudios puntuales que el GADMIS haya generado, deberán presentar estudios a detalle que garantice la seguridad del proyecto a emplazar.

- c) En lo referente a suelos de valor patrimonial: Las áreas de influencia que contienen suelos con vestigios arqueológicos (delimitadas por el INPC), bienes patrimoniales, conjuntos y ejes patrimoniales, se tendrán que ajustarse a las condiciones establecidas por el INPC, según sea el caso, de acuerdo al ámbito convencional.

### CAPÍTULO III: DETERMINANTES URBANÍSTICAS.

#### SECCIÓN I: FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIONES Y PARTICIONES.

**Artículo 45. Fraccionamientos, subdivisiones y particiones.**– Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación frente–fondo, de preferencia estará en el rango 1:2 a 1:3, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes sectores de planeamiento.

**Artículo 46. Determinantes para la ocupación del suelo.**– En cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), 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 y fondo de predio
- c. Retiros frontal, lateral y posterior
- d. Altura (pisos)
- e. Tipo de Implantación
- f. COS

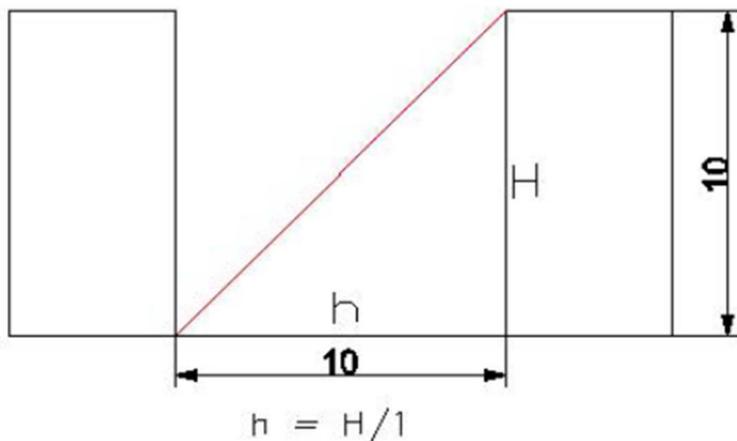
El Anexo 11 contiene las determinantes urbanísticas de cada PIT.

**Artículo 47. Dimensiones y áreas mínimas de los lotes.**– Las habilitaciones de los suelos fraccionados observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

**Artículo 48. Frente mínimo y fondo de predio.**– El frente mínimo del predio no podrá ser inferior a 7 metros. La relación frente–fondo oscilará entre 2,25 y 1,25; en el caso de que la vivienda tenga implantación aislada se solicitará el frente óptimo.

**Artículo 49. Definición de retiros, frontal, lateral y posterior.**– Se utiliza el criterio de soleamiento (4 horas de luz directa al día) y ventilación determinados en base a la altura de la edificación en base a la siguiente fórmula (retiro=altura/tangente de X) en donde x corresponde al ángulo de 70 grados; por tanto, el denominador

corresponderá a 2,7 en todos los casos. Este cálculo se hará con la altura real de la edificación.



Espacio de entre bloques edificadas

El resultado de la fórmula de cálculo de retiro lateral, deberá aproximarse al 0,5 superior.

**Artículo 50. Retiros en edificaciones aisladas o pareadas.**– Para edificaciones aisladas o pareadas, el retiro lateral no podrá ser inferior a 3 metros.

**Artículo 51. Condiciones generales de los retiros frontales.**– Los retiros frontales tienen las siguientes condiciones:

1. El retiro frontal óptimo es de 8 metros y el mínimo es de 5 metros.
2. En áreas consolidadas si los retiros que determina el PIT correspondiente no corresponden al tramo, y; el 60 % de las edificaciones tienen una diferente sección el retiro se acoplará al tramo en mención.
3. Se debe mantener el nivel de la acera y en caso de terrenos en pendientes se debe conservar el nivel natural del terreno.
4. En predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales y vehiculares no podrán superar el 50 % del frente del lote.
5. En predios con frentes mayores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 metros.
6. En los retiros frontales se tendrá que implantar jardines y/o áreas verdes que aporten al paisaje urbano, en predios con frentes inferiores a 12 metros podrá pavimentarse las áreas destinadas a parqueaderos, accesos peatonales y vehiculares.

7. Área que corresponderá hasta el 50 % del frente del lote y para predios con frente superior a 12 metros el frente a pavimentarse no podrá ser mayor a 6 metros, esta determinante aplica en toda el área de estudio.
8. La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneos deberá comenzar luego de los 3 primeros metros de la línea de fábrica para evitar cualquier barrera arquitectónica.

## SECCIÓN II: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES.

**Artículo 52. Ámbito.**– Se establecen determinantes especiales en Zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente. Como en aquellas Zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

### Sección 2.1 Excepciones de aplicación de los PIT

**Artículo 53. Lotes inferiores a 120 metros cuadrados.**– El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes sin necesidad de reestructuración parcelaria con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

- a. Se exceptúan estas condiciones en áreas de protección y suelos con riesgo.
- b. El frente del lote no podrá ser menor de 4 metros.
- c. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
- d. Las culatas deberán ser tratadas.
- e. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
- f. El retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y COS máximo es del 70 %.
- g. Se permite un voladizo que no podrá ser mayor de 1,50 metros, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos sobre el colindante hacia los colindantes los vanos deberán estar separados con mínimo un metro del colindante.
- h. Los predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados estacionamientos y acceso peatonales o vehiculares no podrán superar el 50 % del frente del lote, si el frente es mayor a 12 metros; estos espacios no serán mayores a 6 metros. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos.
- i. Se puede utilizar el 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- j. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos ergonómicos, condiciones de iluminación y ventilación.

- k. En el caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación será de un piso.
- l. Si la edificación no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

**Artículo 54. Lotes inferiores al establecido en el PIT y mayores a 120 metros cuadrados.**— El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

- a. El frente del lote no podrá ser menor al 50 % de la dimensión prevista para el frente mínimo.
- b. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
- c. Las culatas deberán ser tratadas.
- d. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
- e. El retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y COS máximo es del 70 %.
- f. Se permite un voladizo que no podrá ser mayor de 1,50 metros, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos sobre el colindante hacia los colindantes los vanos deberán estar separados con mínimo un metro del colindante.
- g. Se podrá utilizar máximo el 35 % del área del retiro frontal para parqueaderos dejando el 65% restante para áreas verdes.
- h. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
- i. Se podrá utilizar el 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- j. Si la edificación no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

**Artículo 55. Lotes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.**— Si un predio no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo y a que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

**Artículo 56. Lotes que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PUGS ni con las condiciones descritas en los artículos anteriores de esta sección.-**

- a. En el caso de que las condiciones de un predio no permitan los parámetros establecidos en el PIT, se podrá realizar un proyecto conjunto con el lote colindante, considerándose los dos como un solo cuerpo, sujetándose a las condiciones que correspondan a la suma de los dos.
- b. En proyectos de fraccionamiento, en los que tanto por la forma del predio se dificulta su fraccionamiento se vuelve necesario dar acceso a un lote con superficie de hasta 1,5 veces la superficie del lote mínimo del sector, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.
- c. El acceso no podrá tener una profundidad igual o mayor a 40 metros.
- d. El corredor tendrá una sección de 3 metros para profundidades de hasta 20 metros.
- e. El corredor tendrá una sección de 4,5 metros para profundidades de 21 hasta 30 metros.
- f. El corredor tendrá una sección de 6 metros para profundidades de 31 hasta 40 metros.

### **Sección 2.2: Zonas emplazadas en suelos de Riesgo.**

**Artículo 57. Predios localizados en suelos con pendientes hasta del 50 %:**

- a. En los predios localizados dentro de áreas urbanas con pendientes superiores al 30% y que no consten dentro de las áreas de protección y se encuentre en áreas que se pueda modificar esta situación mediante movimientos de tierra u otras obras de ingeniería, en consenso con los departamentos correspondientes del GADMIS.
- b. En esta solicitud se deberá adjuntar a los requisitos generales un estudio que demuestre la capacidad portante del suelo, un diseño estructural que garantice una correcta realización de estos trabajos que no afecten los predios colindantes y circundantes ocasionando el menor impacto posible.
- c. Para terrenos urbanos con pendientes superiores hasta el 50 %, que no estén dentro de los suelos de conservación, se permiten cortes de terreno siempre y cuando el talud generado no supere los 3 metros, de manera que se obtengan plataformas aterrizadas de máximo 3 metros de desnivel entre ellas.
- d. Los predios urbanos que no estén dentro de los suelos de conservación que cuenten con barrancos de 5 metros en adelante con frente hacia una vía, se prohíbe cualquier tipo de desbanque, únicamente se permitirá el movimiento de tierra para la ejecución de un acceso peatonal de no mayor a 2 metros de ancho.

**Artículo 58. Determinantes para zonas de ocupación condicionada por peligrosidad, riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media o baja.**– Estas determinantes se aplican en áreas geológicamente inestables de peligrosidad baja y media, riesgo bajo y medio, susceptibles a inestabilidad baja y media. Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación, se deberá adjuntar los requisitos solicitados por el GADMIS y la entidad correspondiente. Los estudios que se hagan en esta zona son de estricto cumplimiento y primaran sobre las determinantes descritas en el Anexo 12.

**Artículo 59.**– Se permitirán la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS con lotes menores y retiros menores establecidos en el cuadro anterior siempre y cuando se cumplan con las siguientes condicionantes:

- a. Se deberá realizar un estudio de suelo que demuestre la factibilidad de edificar el predio.
- b. El frente mínimo será de 7 metros.
- c. El tamaño mínimo del lote será de 300 m<sup>2</sup>.
- d. El área construida máxima será de 80 m<sup>2</sup>.
- e. La altura máxima será de un piso más buhardilla.
- f. Dependiendo del tipo de implantación los retiros serán de cumplimiento obligatorio.
- g. No se edificará en el retiro frontal y posterior, deberán ser únicamente áreas verdes.
- h. Se podrá utilizar máximo el 35 % del área del retiro frontal para parqueadero.
- i. No se permite hacer voladizos.
- j. Las culatas deben ser tratadas.
- k. Por ningún motivo estos predios pueden ser objeto de fraccionamiento o división.
- l. Si la edificación no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector.

### SECCIÓN III: CESIONES

En todo proceso de fraccionamiento de suelo urbano, se dejará el 15 % de área útil para uso de áreas verdes y máximo el 35 % para áreas de equipamiento comunal y red vial. COOTAD Art. 424.

**Artículo 60. Condiciones para las cesiones obligatorias de suelo.**– Las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos se efectuarán bajo las siguientes condiciones:

- a. Su emplazamiento será frente a una vía existente o planificada por el promotor garantizando plenamente su accesibilidad.
- b. El promotor debe plantear su emplazamiento de tal manera que su forma y ubicación garantice un servicio efectivo a la comunidad.
- c. Las áreas de cesión se integrarán con el trazado urbano existente.
- d. Cuando existan fraccionamientos colindantes las áreas de cesión deberán formar un solo cuerpo con el fin de optimizar su utilización.
- e. Los predios destinados a cumplir la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista en 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 óptima en el aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de esta condición será responsable la dirección de planificación del GADMIS y podrá solicitar los informes pertinentes a otras dependencias.
- f. Dentro de un proyecto de urbanización, si sobre el predio a urbanizar existe una afectación destinada a áreas verdes y la misma no supere el 15 % del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.
- g. Dentro de un proyecto de urbanización, si sobre el predio a urbanizar existe una afectación destinada a áreas verdes y la misma supera el 35 % determinado en la ley, el área adicional deberá ser expropiada, salvo que se haya realizado un reajuste de suelo y un reparto de cargas y beneficios.
- h. En el caso de existir uno o varios lotes que estén afectados para emplazar áreas verdes o parques, y estos vayan a ser objeto de una subdivisión, restructuración parcelaria o reajuste de suelo, previo el levantamiento de la afectación y posterior Autorización se verificara que el área de cesión sea útil para el proyecto objeto de afectación, el porcentaje de cesión deberá cumplir con los porcentajes mínimos permisibles que establece la ley, aun cuando la afectación sea menor al área que corresponde por cesión.

**Artículo 61. Compensaciones.**— Si el lote de terreno es menor de 3.000 metros cuadrados no existirá área de cesión en terreno y se realizará el pago del porcentaje de cesión en función del avalúo catastral del año vigente.

**Artículo 62. 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 urbanización y lotización.

- b. Cuando se proponga la subdivisión o urbanización 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, subdivisiones producidas por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

**Artículo 63. 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 normativa, 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.

#### CAPÍTULO IV: EDIFICABILIDAD

**Artículo 64. Edificabilidad.**— Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada en metros cuadrados totales que asigna o permite, sobre un ámbito determinado.

**Artículo 65. Edificabilidad básica.**— Se entiende la edificabilidad básica 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 unidad de planificación 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 el PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

**Artículo 66. 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, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa

de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT.

Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. 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.

**Artículo 67. Cálculo de la edificabilidad básica, general máxima y específica.**– La edificabilidad se calcula a través del coeficiente de utilización del suelo (CUS), que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el coeficiente de ocupación del suelo (COS), por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada polígono de intervención territorial o sector.

**Artículo 68. De las alturas máximas.**– La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en este plan. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. El mezzanine se contabiliza como piso.

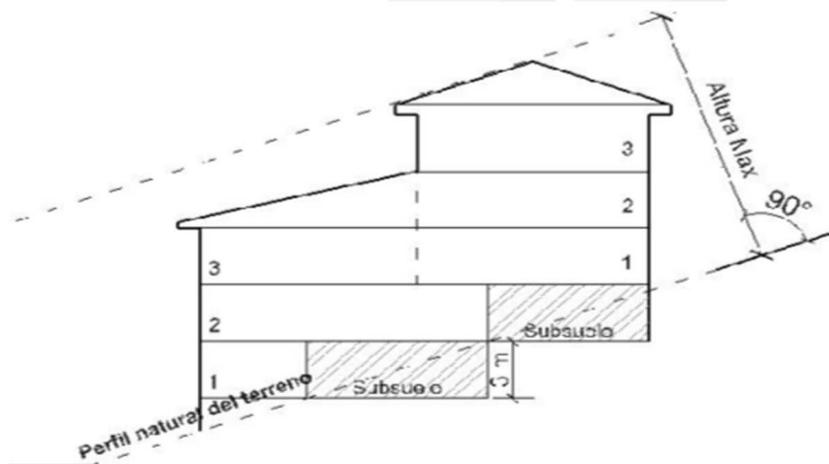
En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la:

- a) Estructura en que se asienta la cubierta. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.
- b) En caso de ser viviendas patrimoniales el proyecto mantendrá la altura inicial, o se acoplará al tramo de viviendas patrimoniales o existentes de la misma forma que se consideró el tipo de implantación anteriormente.

**Artículo 69. Determinantes de la altura de la edificación.**– Para el cálculo de la altura de una edificación se tienen las siguientes determinantes:

- a) La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada, en caso de que el predio tenga pendientes irregulares bajo o sobre el nivel, la edificación será medida siguiendo el nivel natural del terreno.
- b) No se determina rangos de tolerancia.

- c) La altura mínima de entrepiso de locales habitables medidas desde el piso terminado hasta el cielo raso es de 2,40 metros. A esta altura puede modificarse siempre y cuando lo determinen los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en ningún caso estas determinaciones no sobrepasarán la altura determinada en el cuadro anterior.
- d) En el caso de edificaciones patrimoniales la altura de entrepiso está determinada por la existente en las edificaciones.
- e) Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso, no se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima será de 4 metros medidos a partir del cumbretero.
- f) En todos los casos se entenderá que la buhardilla como piso completo y se contabilizara dentro de la edificabilidad, cumpliéndose los parámetros de edificabilidad para cada PIT, es decir, toda la superficie cubierta se entenderá como metros cuadrados de construcción considerados dentro del PUGS.
- g) Los mezanines se entenderán como piso completo para el cálculo de altura de la edificación.
- h) Las edificaciones que superen los 3 pisos y tengan cubiertas planas tendrán el acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada. Dicho acceso será únicamente con fines de mantenimiento.
- i) Las cubiertas planas deberán ser tratadas.
- j) En el caso de terrenos con pendientes, todas las fachadas del bloque edificados mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en las edificaciones siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas y pisos y subsuelos se considerará que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación como en el siguiente esquema.



Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel

**Artículo 70. Edificaciones en bloques.**– En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecidos por la zonificación asignada al predio, entendidos como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo 71. Número de pisos y correspondencia con la sección vía.**– La altura de la edificación tendrá correspondencia directa con la sección vial cumpliendo las siguientes condicionantes:

- a) La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 4 pisos será de 8 metros.
- b) La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 5 y 6 pisos será de 12 metros.
- c) La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 7 y 9 pisos será de 16 metros.

**Artículo 72. Incremento de número de pisos o índice creado.**– Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de pisos de la altura base siempre y cuando en las zonificaciones respectivas se contemple expresamente un índice creado. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

**Artículo 73. Suelo creado en edificaciones existentes.**– Los propietarios de predios de suelo urbano podrán solicitar el incremento de número de pisos si la zonificación así lo permite, para construcciones existentes siempre y cuando cumplan con el lote mínimo para la nueva edificabilidad y cuenten con las respectivas autorizaciones. Para este efecto deberán cumplir con las normas técnicas arquitectónicas y de la construcción previstas en esta normativa y la legislación nacional.

**Artículo 74. Captación del incremento del valor del inmueble por índice creado.**– El Concejo Cantonal podrá autorizar mediante Ordenanza la venta o transferencia del índice de construcción creado, esta captación podrá ser onerosa y se realizará

mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

**Artículo 75. Autoridad administrativa responsable.**– Son órganos responsables del GAD Municipal Intercultural de Saraguro para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, la unidad encargada de la Gestión de Planificación Territorial y Proyectos.

**Artículo 76. Cambio del tipo de implantación.**– Se puede cambiar el tipo de implantación de un lote que se encuentre dentro de un frente de una manzana consolidada que cumpla las siguientes consideraciones:

- a) Al tipo de implantación dominante de la manzana correspondiente al lote, se puede deducir como dominante a la mayor extensión del tramo midiendo su longitud.
- b) En el caso de lotes esquineros, se consideran los tipos de implantación dominantes en cada uno de los frentes de las manzanas que conforman las esquinas; y; la nueva edificación tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.
- c) Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considera aquellas edificaciones que no hayan sido construidas con los permisos correspondientes.

**Artículo 77. Determinación del COS.**– Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total. 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 norma y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.

Para determinar el COS se tienen las siguientes condicionantes:

- a) En lotes con tamaños menores a los establecidos en cada PIT, el COS no podrá superar el 70 %.
- b) En predios entre 120 y 1.000 metros cuadrados el COS será el resultante de la aplicación de los retiros establecidos en el PIT correspondiente de acuerdo a la tipología edificatoria, siempre y cuando no supere el 70 %.
- c) Para predios con tamaño entre 120 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup> el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 70 % del COS.
- d) Para predios con tamaño entre 1.000 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup> el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60 % del COS.

- e) Para predios con tamaño entre 1.500 m<sup>2</sup> a 2.000 m<sup>2</sup> el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55 % del COS.
- f) Para predios con tamaño entre 2.000 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup> el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50 % del COS.
- g) Para predios con tamaño superior a 3.000 m<sup>2</sup> el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45 % del COS.

### SECCIÓN I: DETERMINANTES URBANÍSTICAS.

**Artículo 78. Unidad de vivienda.**– Para los efectos de esta normativa, se considerará como unidad de vivienda la que conste de una sala de estar, un dormitorio, una cocina, cuarto de baño y/o área de servicio.

**Artículo 79. Edificios para la habitación.**– Los siguientes puntos afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales. Estas normas técnico constructivas son de obligatorio cumplimiento para edificaciones de vivienda en el cantón Saraguro, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

**Artículo 80. Locales habitables y no habitables.**– Para los efectos de esta norma, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, de planchar, despensas, repostería, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos, sótanos y similares.

**Artículo 81. Dimensiones de los locales habitables.**– 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 82. Altura de los locales.**– La altura mínima de los locales habitables será de 2,40 metros entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso, en caso de locales cuyos usos no sean de vivienda sean estos comercios u oficinas la altura mínima será de 2,70 metros.

**Artículo 83. Profundidad de los locales habitables.**– La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de 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 metros

**Artículo 84. Baños.**– Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en esta normativa:

- a. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
- b. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 metros cuadrados, con un lado de dimensión mínima de 0,80 metros y será independiente de las demás piezas sanitarias.
- c. Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.
- d. Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293:2000).
- e. Las Dimensiones mínimas de baños serán:
  1. Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0,10 metros.
  2. Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0,15 metros.
  3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,50 metros.

**Artículo 85. 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. El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 25 % del área de piso del local.
- b. 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.
- c. 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.

- d. Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0,80 metros, 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 utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2067.
- e. 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.

**Artículo 86. 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 y deberán cumplir con lo estipulado en esta normativa, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y prevención de incendios.

**Artículo 87. Ventilación e iluminación indirecta.**– Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

- a. Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios.
- b. Los comedores anexos a 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. Los locales cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta en no más de 3 metros.
- e. Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
- f. Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

**Artículo 88. 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 metros cuadrados, con un lado mínimo de 0,40 metros; la altura máxima del ducto será de 6 metros.
- 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 metro como mínimo.

**Artículo 89. 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 metros por lo menos, sobre nivel de acera o patio adyacente.

**Artículo 90. Muros en sótanos.**– Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 metros sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

**Artículo 91. Patios de iluminación y ventilación:**

- a. Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establezcan en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiendo resaltes de fachada de 0,20 metros máximo.
- b. Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

**Artículo 92. Dimensiones en patios de iluminación y ventilación.**– Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 metros, hasta una altura máxima de tres pisos:

- a. Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos, deberá ser de 12 metros cuadrados., considerando hasta 3 metros, la dimensión adecuada para el lado menor.
- b. Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 metros, hasta una altura máxima de tres plantas.
- c. En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a 9 metros cuadrados.

**Artículo 93. 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 metros 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 metros cúbicos 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.

**Artículo 94. Circulación en las edificaciones.**— La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes. Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

**Artículo 95. Circulaciones horizontales (corredores o pasillos).**— Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a. El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público será de 1,20 metro cuando las puertas se abran hacia el interior de los locales, excepto en interiores de viviendas unifamiliares o interiores de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 metros.
- b. Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 metros.
- c. Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes.
- d. En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán diseñarse independientemente de las áreas de circulación.
- e. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas a continuación.

**Artículo 96. Circulaciones verticales (escaleras).**— Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a. Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles aun cuando existan elevadores. Se calculará el número necesario de escaleras principales y su correspondiente ancho, de acuerdo a las distancias, capacidad y número de personas que transiten por ellas.

- b. Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas.
- c. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán un ancho mínimo igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio
- d. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos tendrán una sección mínima de 0,90 metros.
- e. El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera.
- f. Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficie menor de 100 metros cuadrados.
- g. La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0,28 metros y la contrahuella una altura máxima de 0,18 metros, salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 metros y la contrahuella no será mayor de 0,17 metros.
- h. Las escaleras contarán preferiblemente con ocho contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
- i. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- j. El acabado de las huellas será antideslizante.
- k. Toda escalera tendrá un descanso al inicio y final de la misma.
- l. La caja de escaleras que no sean unifamiliares deberá construirse con materiales incombustibles.
- m. Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior que facilite su aireación.

Las dimensiones de las escaleras según su uso serán tal como se indica en el siguiente Cuadro:

**Cuadro.** *Ancho mínimo de las escaleras según el uso.*

USOS	ANCHO LIBRE MÍNIMO
Edificios públicos escalera principal (en caso de dimensión mayor a 3 metros proveer pasamanos intermedios)	1,50 metros
Oficinas y comercios	1,20 metros

Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0,80 metros
--	-------------

**Artículo 97. Escaleras de seguridad.**– Son aquellas a prueba de fuego y riesgos, dotadas de antecámara ventilada. Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija, o en los que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección Planificación, con los siguientes requisitos:

- a. Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- b. Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras ni para la antecámara.
- c. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por dos horas y con ventilación propia.
- d. Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas en material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- e. La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 metros 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.
- f. Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 metros cuadrados por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- g. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 metros cuadrados y será de uso colectivo.
- h. Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella.
- i. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 metros de ancho y 2 metros de altura.
- j. Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, como hoteles, hospitales, instituciones educativas, recreativas, culturales, sociales, administrativas, edificios de habitación, entre otros que se desarrollen en altura y que superen los 5 pisos.

**Artículo 98. Rampas.**– Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a. Tendrán una anchura mínima igual a 1,20 metros. El ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0,90 metros.
- b. La pendiente transversal máxima será del 2 %.

- c. Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

**Cuadro.** *Pendientes según longitud.*

Longitud	Pendiente máxima (%)
Sin límite de longitud	3,33 metros
Hasta 15 metros	8 metros
Hasta 10 metros	10 metros
Hasta 3 metros	12 metros

- d. Los pisos serán antideslizantes.
- e. Cuando la rampa supere el 8 % de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244.
- f. En rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 metros se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.
- g. Rampas que salven desniveles superiores a 0,20 metros deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2244.
- h. Las rampas que no sean en construcciones unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.
- i. Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:
1. El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20 metros.
  2. Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1 metro; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,20 metros.
  3. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

**Artículo 99. Pasamanos en las circulaciones:**

- a. Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 0,85 metros y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.
- b. En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos y no permitirán el paso de un globo de 0,10 metros de diámetro

**Artículo 100. Dimensiones mínimas de los accesos y salidas:**

- a. El ancho mínimo de accesos, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será siempre múltiplo de 0,60 metros y no menor de 1,20 metros.
- b. Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 metros por cada 200 personas.
- c. Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso y viviendas unifamiliares o departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0,90 metros.

**Artículo 101. Accesos y salidas en locales de uso público:**

- a. 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 metros.
- b. Toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 metros, a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

**Artículo 102. Accesibilidad a edificaciones.**— Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 metros a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura.

**Artículo 103. Salidas de emergencia.**— Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento

- b. Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 2,5 minutos
- c. Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas
- d. Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y similares

**Artículo 104. 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 metros 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 105. Señalización:**

- a. Las salidas incluidas las de emergencia, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área al que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

- b. Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el Reglamento Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos del cantón Saraguro.

#### **Artículo 106. Vestíbulos:**

- a. Las edificaciones que sobrepasen los 500 metros cuadrados de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 metros cuadrados, cuyo lado menor sea de 3 metros. Por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará en 0,50 metros el lado mínimo del vestíbulo.
- b. La puerta principal de acceso tendrá 1,20 metros de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio como también un buzón de correos.
- c. La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 metros de ancho
- d. El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

#### **Artículo 107. Dimensiones mínimas de locales en casos de Vivienda de hasta dos plantas:**

- a. Locales habitables: Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
- b. Dormitorios: En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio con superficie mínima de 8,10 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres. Los otros dormitorios dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 metros cuadrados y ancho no menor a 0,60 metros libres.
- c. Sala de estar: Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros cuadrados.
- d. Comedor: Tendrá una superficie mínima de 7,30 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros.
- e. Cocina: Tendrá una superficie mínima de 4,50 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo de un ancho no menor a 0,55 metros.
- f. Baños: Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 metros el lado menor y una superficie útil de 2,50 metros cuadrados.
- g. Área de servicio: Tendrá una superficie de mínima de 2,25 metros cuadrados ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 metros 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 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros.

**Artículo 108. 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 con una altura mínima de 2 metros.

De los anchos mínimos:

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

**Artículo 109. Antepechos.**– Para ventanas que presupongan peligro de caída la altura mínima de antepechos será de 0,90 metros 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 110. Estacionamientos.**– Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo, el número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda, estará de acuerdo a lo que indica esta normativa.

**Artículo 111. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas:**

- a. Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 9 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 metros hasta una altura máxima de tres pisos.
- b. Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6 metros la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

**Artículo 112. 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 metros en edificaciones de vivienda multifamiliar la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1,20 metros de pasillo.

**Artículo 113. Escaleras:**

- a. Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 metros incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol (áreas menores a 100 metros cuadrados).
- b. En edificios de apartamentos el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1,20 metros incluidos pasamanos.
- c. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.
- d. En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 metros.
- e. Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula  $60 < (2ch + h) < 64$ , donde  $ch$ = contrahuella y  $h$ = huella. En este caso, la huella no será menor a 0,26 metros.

**Artículo 114. Tolerancias.**— A efecto del control de las normas aplicables a una construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta el 10 %, en más o en menos, respecto de los valores máximos y mínimos correspondientes, establecidos en la presente normativa. Esta tolerancia no entrará en vigencia cuando afectará a terceros o áreas de reserva municipal, o modifique los atributos de la zonificación.

**Artículo 115. 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: Equivaldrán a un treinta por ciento (30 %) del retiro medido a partir de la línea de construcción.
- b. En edificaciones a línea de lindero: Se admitirá voladizos o cuerpos salientes de hasta un metro (1 m.).
- c. En las áreas declaradas como históricas se admite voladizos, únicamente si el estudio del tramo determina su integración al conjunto urbano.

Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se sujetarán a las disposiciones señaladas por la 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 lindero.

**Artículo 116. Aceras y bordillos.**— Se ejecutarán de acuerdo a la línea de fábrica otorgada por el Municipio y es obligación del frentista su construcción y

mantenimiento, en caso de no hacerlo podrá la Municipalidad tomarlo a cargo y su costo cobrarlo por medio de Contribución Especial de Mejoras.

**Artículo 117. Acabado de fachadas.**– Todas las fachadas visibles (incluidas culatas) al momento de la conclusión de la obra de una edificación deberán tener un terminado al menos con enlucido.

## SECCIÓN II: PROPIEDAD HORIZONTAL.

**Artículo 118. Definiciones.**– 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. El lote máximo para implantar los conjuntos será de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>) con una tolerancia del 10%.

**Artículo 119. 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 en las Determinantes Urbanísticas establecidas y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo 120. 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:

**Cuadro.** *Clasificación por unidades de vivienda.*

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 121. 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.
- b. Se prohíbe el cambio de uso de estas áreas sobre todo si se destinare alcuotas de alguno de los copropietarios.
- 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 se preferirá ser ubicadas en terrazas o en planta baja. En este porcentaje no se considera el área destinada a circulaciones y accesos. Estas áreas no son transferibles a la Municipalidad.

**Artículo 122. 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 el artículo anterior.

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 metros cuadrados, 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 normativa que, en ningún caso, será inferior a 20 metros cuadrados.

2. Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de 400 metros cuadrados. El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de esta normativa, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de 400 metros cuadrados.
3. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el cincuenta por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos 5 metros 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 un metro cuadrado por cada 50 m<sup>2</sup> de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.
6. Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros ni mayor a 400 metros cuadrados.
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 un metro cuadrado por cada 50 metros cuadrados de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en esta normativa. 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 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor 400 metros cuadrados.
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 norma.
10. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

10.1. Cisterna y equipo de bombeo: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales, industriales, 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.

10.2. 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 normativa.

10.3. Casilleros postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal.

10.4. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual cause.

10.5. Cada unidad de vivienda tendrá un área de lavado y secado.

10.6. En las áreas históricas, las edificaciones patrimoniales podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales.

### **Artículo 123. 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 normativa. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de 5 metros cuadrados por unidad de vivienda, estableciendo como mínimo un área de 300 metros cuadrados.
- b. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c. 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.
- d. 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.

Ver Anexo 24.

### SECCIÓN III: DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS

Se establece las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar, aplicable a todo proyecto Urbanístico que se emplaza en el Cantón Saraguro, en cuanto sea aplicable.

Cada polígono de intervención territorial en función de su tratamiento y de la capacidad de área, determinará específicamente los estándares urbanísticos y porcentajes mínimos de cesión (Ver Anexo 11).

**Artículo 124. Dotación de espacio público, vialidad y equipamiento.**– Para este acápite se determina los siguientes estándares urbanísticos en concordancia con los estándares definidos por las instancias correspondientes como se observa en el análisis de componentes del PDOT y de la parte estructurante:

- a) Se determina como un indicador de calidad para el cálculo de áreas destinadas al espacio público, el de 9 metros cuadrados por habitante, como espacio mínimo para la ocupación en áreas verdes y/o recreativas.
- b) El emplazamiento de espacio público debe ser sectorial (por cada PIT), propiciando que uno de otro no difiera de 15 minutos a pie.
- c) Se determina como un indicador de calidad para el cálculo de áreas destinadas a equipamiento público, incluyendo al equipamiento recreativo; el de 4,5 metros cuadrados por habitante
- d) Se determina como indicador para efectos de cesión de suelo el 25 % de área útil urbanizable como suelo destinado para la vialidad.

**Artículo 125. Suelo de protección y conservación.**– Corresponden a las áreas de protección ambiental y cultural y aquellas que por su naturaleza la urbanización sería motivo de riesgo para emplazar edificaciones e infraestructura, son las siguientes:

- a) Áreas que se encuentren dentro del inventario nacional Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).
- b) Áreas con pendientes superiores al 50 % en suelos consolidados.
- c) Áreas de protección de los márgenes de los ríos y quebradas.
- d) Áreas de recuperación ambiental, considerando dentro de esta categoría a bosques naturales, suelos con vegetación nativa, áreas con vegetación introducida, áreas a reforestar entre otros, que se consideren degradados.

- e) Áreas con limitantes geológicas, integrado por suelos de muy alta peligrosidad de riesgo, con alta susceptibilidad de remoción de masa, inundación y deslizamientos.
- f) Áreas de conservación patrimonial, integrada principalmente por los sitios arqueológicos registrados por el Ministerio de Cultura e INPC correspondientemente.

Como determinantes urbanísticas se prevé la prohibición de edificaciones sobre estas áreas, así como la asignación de usos de suelo que constan en el Anexo N° 1, lo cual permitirá un balance ambiental adecuado.

**Artículo 126. Suelo que requiere mitigación de riesgo.**— Los suelos que son considerados de riesgo por sus condiciones físicas (geológicas y geotécnicas), requieren de una atención especial pues la planificación debe prever la seguridad de los ciudadanos, por tanto, se determinan los siguientes estándares urbanísticos:

- a) Los suelos que estén dentro de esta clasificación según este plan deben hacer el estudio correspondiente, el cual establecerá si es posible o no receptor procesos de urbanización y edificación.
- b) Estos estudios pueden ser públicos o privados en caso de requerir la reserva y ocupación de este suelo, no se podrá otorgar permisos de ocupación sin que se cuente con la factibilidad técnica emitida por la entidad correspondiente; estas características urbanísticas primaran sobre las decisiones definidas para el PIT correspondiente.
- c) Dentro de esta categoría se encuentran parte del suelo de los PIT: PPDH-1 Y PPDH-2.
- d) Estas áreas no pueden ser edificadas sin el cumplimiento del acápite anterior, y las determinantes establecidas en el Anexo 2, en el que se determina el uso y ocupación del suelo, en la que se localizara el predio de manera exacta para el cumplimiento de lo expuesto.

### **Sección 3.1: Equipamiento comunitario**

**Artículo 127. Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos.**— Toda parcelación de suelo contemplará áreas verdes y equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado. Comprende los siguientes componentes: De servicios sociales y de servicios públicos:

- a. La determinación de la población proyectada para la aplicación y determinación de los equipamientos mínimos de servicios sociales y de servicios públicos para el fraccionamiento del suelo será el resultado de dividir el coeficiente

total de ocupación del suelo (COS TOTAL) de la urbanización por el índice de vivienda de 30 m<sup>2</sup>. / hab.

- b. El área neta (útil) urbanizable es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a canales, líneas de alta tensión, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecida en las normas.
- c. Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de servicios sociales y públicos y están sometidos a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y a las Ordenanzas vigentes.

En el Anexo 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 se detallan las determinantes técnicas para los equipamientos de servicios sociales y públicos.

### **Sección 3.2: Espacio público.**

**Artículo 128. Espacio público y mobiliario urbano.**— 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, carteleras locales, buzones y publicidad.
- b. Elementos de organización: mojones, paraderos, tope 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: ciclisteros, 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 129. Criterios indicativos de implantación.**—

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

- d. Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial previo conocimiento de la Comisión correspondiente.
- e. Las cabinas telefónicas públicas (referencia NTE WEN 2314), deben cumplir las siguientes condiciones:
1. Los teléfonos públicos en exterior deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 metros por 0,90 metros y provistos de una cubierta.
  2. Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento deben permitir un espacio mínimo de circulación de 0,90 metros de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación y 1,50 metros si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
  3. Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos deben estar entre los 0,80 metros y 1,20 metros de altura del nivel del piso terminado.
  4. Los elementos del mobiliario urbano pueden incorporar anuncios o avisos utilizados como medios de difusión con fines comerciales o políticos, previa aprobación de los diseños por parte de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.
  5. En casos de usuarios con discapacidad o movilidad reducida, si el teléfono está provisto de una cabina, una de cada 20 debe cumplir con las dimensiones establecidas referentes a cabinas telefónicas de este artículo.
  6. El diseño específico del teléfono y de su entorno inmediato, deber ser el resultado de la coordinación entre las empresas telefónicas y la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.
  7. Deberá localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que permita su uso adecuado.
  8. No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones y no obstaculizar la visibilidad.
  9. Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con intensa vida urbana como: paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general.
  10. Se debe dar prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
  11. El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario, limitado visual, sin que presente molestias a los peatones.

12. La señalización al interior y exterior del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto y al usuario extranjero. Para tal fin han de utilizarse códigos internacionales.
13. El teléfono público puede aparecer en dos tipos de mueble: cabina y caseta. La utilización de casetas no es recomendable a causa de que se tornan en barreras visuales. Su uso debe restringirse a los sitios de la ciudad que presentan altos índices de contaminación acústica o inseguridad ciudadana.
14. El teléfono ha de estar provisto de iluminación artificial que permita su uso nocturno.
15. Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos para personas con discapacidad o movilidad reducida deberán cumplir con los siguientes requisitos: el interior libre de las cabinas debe ser de 0,90 metros de ancho por 1,30 metros de largo, y 2,05 metros de altura.
16. Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando deben estar a 0,80 metros de altura y deben ser accionables con una sola mano.
17. La cabina debe estar provista de un asiento abatible de 0,40 metros por 0,40 metros. La puerta debe estar provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2 309.

**Artículo 130. 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.

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 metros 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. Las paradas de transporte cumplirán las siguientes condicionantes:

- a. Es una estructura fija.
- b. Es un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- c. Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- d. Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público.
- e. Debe contar con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos: niños, ancianos y enfermos.

- f. Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, recipiente para desechos sólidos.
- g. Referencias de implantación.
- h. Localizado a 25 metros de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
- i. La proyección de la cubierta debe estar a 0,50 metros del bordillo y estar retirada por lo menos 2 metros de la alineación de las edificaciones.
- j. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

### **Sección 3.3. Señalización, iluminación y ventilación.**

**Artículo 131. 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:

- a. Los equipos que se empleen para la iluminación deben ser homologados, sujetarse a las disposiciones del MEER, CONELEC y EERSA con relación al tipo, niveles de iluminación, potencia, calidad y especificaciones técnicas.
- b. Las alturas y características de los postes deben cumplir con las especificaciones del MEER (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.
- c. Donde los postes sean utilizados para soportar las redes de distribución de energía eléctrica, la interdistancia no será superior a 35 metros.

**Artículo 132. Elementos de señalización: Semáforos (referencia NTE INEN 2 314):**

- a. 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.
- b. El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.
- c. 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.

- d. 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 133. Mobiliario urbano: Bancas (referencia NTE INEN 2 314):**

- a. Deben estar ubicadas en las bancas 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.
- b. Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1,20 metros de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0,45 metros 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.

**Artículo 134. Vegetación urbana (referencia NTE INEN 2 314):**

- a. 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.
- b. El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 metros medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.
- c. 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 metros, medido desde el borde de su alcorque o jardinera.
- d. 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 metros hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.
- e. El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0,90 metros.
- f. 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.
- g. En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2,20 metros de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

**Artículo 135. Señalización (referencia NTE 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.

- a. Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1,40 metros).
- b. Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2,10 metros.
- c. Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0,80 metros y 1 metro.
- d. En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.
- e. 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 metro antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.
- f. En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.
- g. 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 3.4: Circulaciones

**Artículo 136. Ascensores y elevadores.**– Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, montacamillas, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

#### **Artículo 137. Número de ascensores por altura de edificación:**

- a. Todas las edificaciones que contengan más de planta baja y cuatro pisos altos hasta una altura de 24 metros, dispondrán por lo menos de un ascensor, en caso de existir mezanine éste se tomará como un piso más.
- b. Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle de manera que aquel que se encuentre por debajo de esta, 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 y la planta más alta hacia arriba sea igual o mayor a 15 metros o 5 pisos.

#### **Artículo 138. Vestíbulo de ascensores (referencia NTN INEN 2 299):**

- a. El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1,20 por 1,20 metros

- b. El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1,50 por 1,50 metros en condiciones simétricas y centradas a la puerta
- c. En caso que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

**Artículo 139. 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:

- a. Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos o espacios para acceso a elevadores de pasajeros
- b. No podrán usarse para transporte de pasajeros a no ser de sus propios operadores
- c. Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada

**Artículo 140. Escaleras mecánicas y eléctricas:**

- a. Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1,50 metros a partir del piso metálico de embarque.
- b. La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras, será del 75 %.
- c. La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 m. /seg y 0,60 m/seg.
- d. En ningún caso las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.

### Sección 3.5: Gestión de riesgos

**Artículo 141. Protección contra incendios y otros riesgos.**– 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, prohibiéndose 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 presta 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 construidos 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, 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 142. Separación entre edificios:**

- a. Cuando los edificios se encuentran separados entre sí por una distancia inferior a 3 metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos.
- b. La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a 3 metros, no presentará orificios de salida, lucernarios ni claraboyas.

#### **Artículo 143. Extintores de incendio:**

- a. 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.
- b. El número de extintores no será inferior a uno por cada 200 metros cuadrados del local o fracción.
- c. 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 metros.
- d. 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 metros del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

#### **Artículo 144. Puertas:**

- a. En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras se construirán con materiales a prueba de fuego

- b. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0,90 metros ni su altura menor a 2,10 metros
- c. 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.
- d. Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.
- e. 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.
- f. Las puertas deberán girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.

**Artículo 145. 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 146. 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 147. Protección de elementos estructurales de acero:**

- a. Los elementos estructurales de acero en edificios de más de cinco niveles, deberán protegerse por medios de recubrimientos a prueba de fuego.
- b. En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

**Artículo 148. Señalización de emergencia:**

- a. 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.
- b. Los colores, señales, símbolos de seguridad, como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN

2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos del cantón Saraguro.

**Artículo 149. 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 del cantón Saraguro, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización

**Artículo 150. Referencia de las normas específicas para la construcción sismo resistente:**

- a. 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: 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).
- b. Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.

- f. 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.
- g. 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.
- h. Cuando se pusiesen 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.

#### SECCIÓN IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES EN EDIFICACIONES

##### Sección 4.1: edificios de comercio y oficinas

**Artículo 151. Definición.**– Los edificios destinados a comercios, oficinas, centros comerciales o locales comerciales que sean parte de edificios de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de la presente normativa.

##### **Artículo 152. Galerías:**

- a. En centros comerciales se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados
- b. Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos, hasta los 80 metros de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 4 metros, por cada 20 metros de longitud adicional o fracción, el ancho deberá aumentar 1 metro.
- c. 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, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.
- d. En el caso de galerías ciegas, la longitud máxima permitida será de 30 metros y el ancho mínimo de 6 metros, por cada 10 metros de longitud en exceso o fracción, se deberá aumentar 1 metro de ancho.

**Artículo 153. Mezanine.**– Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

**Artículo 154. Ventilación:**

- a. 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 8% de la superficie útil de planta del local.
- b. 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 normativa.

**Artículo 155. Servicios de sanitarios en oficinas.**– Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100 metros cuadrados dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 metros cuadrados de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 metros cuadrados, se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

**Artículo 156. Servicios sanitarios en comercios.**– Todo local comercial hasta 50 metros cuadrados de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supere los 100 metros cuadrados dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

**Artículo 157. Servicios sanitarios para el público en comercios:**

- a. Los edificios destinados a comercios con más de 1.000 metros cuadrados 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.
- b. El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: Por los primeros 400 metros cuadrados, o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos y un inodoro y un lavamanos para mujeres.
- c. Por cada 1.000 metros cuadrados, 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 158. Servicios sanitarios para el público en oficinas.**– En las áreas de oficina cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas.

**Artículo 159. Servicio médico de emergencia.**– Todo comercio con área de ventas de más de 1.000 metros cuadrados 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 metros cuadrados.

**Artículo 160. Dimensiones de puertas.**– Se adoptarán las siguientes dimensiones: Altura mínima: 2,10 metros. Los anchos mínimos serán los siguientes:

- a. Acceso a comercios individuales: 0,90 metros
- b. Comunicación entre ambientes de comercio: 0,90 metros
- c. Baños: 0,80 metros y 0,90 metros para minusválidos, según norma NTE INEN 2309:2000.

**Artículo 161. Estacionamientos en comercio y oficinas:**

- a. Se debe proveer de un estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de construcción, para locales individuales de hasta 200 metros cuadrados.
- b. Los parqueaderos en el caso del eje urbanístico EJE E-35 podrán ser emplazados en el retiro frontal, lateral y subterráneos.

#### **Sección 4.2: Edificios de comercialización de materiales pétreos y afines.**

**Artículo 162. Ámbito.**– Los siguientes enunciados 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 materiales pétreos situadas en el cantón Saraguro.

**Artículo 163. 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 construidos 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).

**Artículo 164. Procedimiento.**– Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- a. Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
- b. Licencia Urbanística de edificación.
- c. Informe aprobatorio de finalización de edificación.

**Artículo 165. 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 166. Definiciones:**

- a. Gasolineras: Establecimiento destinado para la venta al detal de gasolinas, diésel al público en general, suministrándolos 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 167. 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 metros.
  2. Fondo mínimo del terreno: 30 metros.
  3. Observancia: conforme a derecho de vía.
- b. Estaciones de servicio:
  1. Frente mínimo del terreno: 50 metros.
  2. Fondo mínimo del terreno: 40 metros.
  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 metros.
  2. Área mínima del terreno: 750 metros cuadrados.

b. Estaciones de servicio:

1. Frente mínimo del terreno: 30 metros.
2. Área mínima del terreno: 1.000 metros cuadrados.

**Artículo 168. Distancias mínimas de localización.**— Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los centros geométricos de los lotes respectivos:

- a. A 150 metros de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico
- b. A 200 metros de radio de establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, orfanatos y otros lugares calificados como de aglomeración humana por la Dirección de Planificación.
- c. A 1.000 metros de radio de plantas envasadoras de gas y centros de acopio aprobados por el Municipio.
- d. A 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
- e. A no menos de 100 metros de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
- f. A una distancia no menor de 50 metros de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
- g. A 150 metros 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 metros de los límites de la gasolinera
- j. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 metros de ancho.
- k. En el cantón Saraguro deberá existir una distancia mínima de 500 metros entre gasolineras.

**Artículo 169. 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 metros en vías arteriales y colectoras.
- b. En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 5 metros, ni mayores a 8 metros medidos perpendicularmente al eje de los

- mismos. En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7 metros y de 10 metros 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 metros y máximo 15 metros. 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 metros para vehículos de carga, autobuses, y de 6 metros 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  $45^\circ$  ni menor a  $30^\circ$ . 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 metros de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3 metros 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 170. 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 mm. para tanques de hasta 5.000 galones y de 6 mm. para tanque entre 5 y 10.000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1 metro, 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 formados 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 metros cuando exista posibilidad de tránsito vehicular y a no menos de 0,30 metros 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 metros como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5 metros 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 metros del suelo.
- h. La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 metros 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 metros 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 171. 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 metros 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 metros, cuando la circulación no sea por ambos lados, el ancho de la zona de abastecimiento no será inferior a 6 metros.
- 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 metros 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 metros y de 8 metros. para islas de diferente alineación o paralelas.

**Artículo 172. 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 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 173. 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 metros.
- 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 174. 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
  
- b. Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.
- c. Servicios Higiénicos para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidor con canceles.
- d. Surtidores de agua, con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores
- e. Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión
- f. 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
- g. 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 metros de los depósitos de combustible o materiales inflamables
- h. Se permitirá el funcionamiento de una cafetería, siempre y cuando se construya a una distancia de 10 metros de cualquier instalación destinada a la descarga de combustibles y a 20 metros del surtidor más cercano.

**Artículo 175. 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 metros de ancho por 9 metros de fondo y altura de 5,20 metros 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 metros.
- 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 metros de los tubos de ventilación, bocas de llenado y surtidores.

**Artículo 176. Protección ambiental:**

- a. Informe favorable del Departamento de Gestión Ambiental.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectadas en tanques adecuadamente cerrados con tapas, dispuestos a los respectivos distribuidores de combustible y lubricantes.
- e. 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.
- f. 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 177. De las normas de seguridad.-** Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de “Protección contra Incendio”, de la presente normativa, 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 abandonare el uso definitivo de cualquiera de los tanques, se procederá a llenarlo con una sustancia no inflamable, debiendo además notificar al Departamento de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene.
- 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 solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
- m. Los residuos de aceites que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores, deben almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
- 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 metros de la estación de servicio o gasolinera, se deberá instalar uno como mínimo. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 1,5 bares. Si el hidrante no se puede abastecer de la red local, se deberá disponer de una cisterna con un depósito de reserva para incendios, que contará con una bomba de impulsión que se pondrá en marcha automáticamente al conectarse una

manguera, suministrará un caudal establecido anteriormente y con una duración de 30 minutos.

q. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.

**Artículo 178. 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 construidos 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 metros cuadrados y una altura mínima de 2,30 metros.

**Artículo 179. Centros de acopio de glp (gas licuado de petróleo).-** Se considera para la presente normativa 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 construidos 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 alcantarilla.
- 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 metros 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 metro cúbico de volumen encerrado se disponga de 0,072 metros cuadrados 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 metros, 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 2.000 metros cuadrados.

**Artículo 180. 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 metros de donde 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 rodeada 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. eran 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 1,5 Kg/cm<sup>2</sup>.
- n. La capacidad individual de los tanques cilíndricos no será superior a 220 metros cúbicos 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.

**Artículo 181. 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 metros y 0,70 metros debiendo estar protegidas convenientemente para evitar la corrosión, cubriéndolas con arena dulce por lo menos en un espesor de 0,10 metros. 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 metros 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 metros 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 4.3: Mecánicas, lubricadoras, vulcanizadoras, lavadoras y sitios para cambios de aceite:**

**Artículo 182. Definición.**– Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en la norma de Manejo Ambientalmente Adecuado de Aceites Usados, con las normas señaladas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes.

**Artículo 183. Clasificación.**– Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, son establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

- a. Taller automotriz. – Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.
- b. Mecánica automotriz. – 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Mecánica en general. – Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomaría) y fundición.

- f. Vulcanizadoras. – Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
- g. 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.
- h. Lubricadoras. – Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

**Artículo 184. Localización.**– La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, se sujetará a las siguientes condiciones, además de las señaladas en el PUGS:

- a. En ningún caso se podrá utilizar el espacio público (aceras, calzadas, etc.), para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, vulcanizadoras, cambios de aceite y similares.
- b. No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
- c. No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos.
- d. Las lubricadoras y los sitios destinados a cambios de aceite, no podrán localizarse en lugares en donde la Dirección de Planificación y Gestión Territorial determine como centros de aglomeración; identifique riesgos al ambiente; en quebradas, rellenos, taludes u otros lugares relacionados con su funcionamiento.

**Artículo 185. Normas específicas:**

- a. Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:
  - 1. Lavadoras: mayor a 30 metros cuadrados de área útil del local. Lubricadoras: mayor a 30 metros cuadrados del área útil del local. Mecánica automotriz liviana: 20 metros cuadrados por vehículo.
  - 2. Mecánica automotriz semipesado: 30 metros cuadrados por vehículo. Mecánica automotriz pesada: 40 metros cuadrados por vehículo.
  - 3. Taller automotriz: 50 metros cuadrados de área útil del local.
  - 4. Mecánica general: 50 metros cuadrados de área de trabajo.
- b. Las áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

1. Cambios de aceite: de 20 a 50 metros cuadrados de área útil del local, en la vulcanizadora artesanal será de 20 a 50 metros cuadrados y en la vulcanizadora industrial será mayor a 50 metros cuadrados
2. Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 metros cuadrados.

**Artículo 186. 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 metros
- f. Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 metros ni mayor de 3,50 metros
- 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 2,80 metros.

**Artículo 187. Servicios sanitarios.**– Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelles para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

- a. Hasta 500 metros cuadrados de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
- b. Por cada 500 metros cuadrados, en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

**Artículo 188. Elevadores y rampas.**– Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3 metros.

**Artículo 189. Adecuación o reubicación de establecimientos.**– Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta sección, tendrán dos años de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la autoridad municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes.

**Artículo 190. 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 metros) seis metros. Además, cumplirán con las disposiciones de esta normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón Saraguro exija en particular.

#### **Sección 4.4: Edificios destinados al culto.**

**Artículo 191. Área de la sala.**– El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

**Artículo 192. Volumen de aire.**– El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 metros cúbicos de aire por asistente.

**Artículo 193. Altura libre mínima.**– La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielo raso, no será menor a 3 metros libres.

**Artículo 194. Locales anexos.**– Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente normativa, que les sean aplicables.

#### **Sección 4.5: Estacionamientos.**

**Artículo 195. Definición.**– Las disposiciones de esta sección y las demás pertinentes de la presente normativa, afectarán a todo tipo de edificación, en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

**Artículo 196. Clasificación de estacionamientos.**– Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos en los siguientes grupos:

- a. Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- b. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- c. Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes.
- d. Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto-camión con semi-remolque o remolque.

Los sistemas de estacionamientos de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

- a. Estacionamientos dentro del lote para la vivienda.
- b. Estacionamientos en la vía pública.
- c. Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios).

**Artículo 197. Estacionamientos en la vía pública.**— Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

**Artículo 198. Estacionamientos en sitios específicos.**— En bahía: el área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados o a la disposición del mobiliario urbano y la arborización. Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 metros por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3 % hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera. En los accesos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, ésta debe tener un ancho mínimo de 2,50 metros.

**Artículo 199. 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 señalados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 - 40.

**Artículo 200. 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 metros 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 a más de 40 puestos.
- c. Ancho mínimo de Carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2,50 metros separado uno de otro por un bordillo de 0,15 metros de base por 0,15 metros 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 suficiente 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. No podrá destinarse a accesos de estacionamientos más del 40% del frente del lote.
- g. Uso de retiros: Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en los siguientes casos:
  1. A nivel de planta baja, con espacios de estacionamientos 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 Municipal.
  2. A nivel de subsuelo, con espacios de estacionamientos ni circulares de vehículos en los retiros con frente a las vías principales de la ciudad. Sólo podrá utilizarse en casos excepcionales debidamente autorizados por el Departamento de Planificación.

**Artículo 201. Circulaciones para vehículos:**

- a. Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los establecimientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.
- b. Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- c. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15 %, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2,50 metros en las rectas y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18 % en tramos cortos no mayores de 6 metros 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 metros.
- d. El radio de curvatura mínimo medio al eje de la rampa, será de 4,50 metros. 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 pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 x 0,15 metros 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 202. Protecciones en los puestos.**— Los puestos de estacionamientos públicos deberán disponer de topes de 0,15 metros de alto, separados 0,80 metros del límite del mismo. Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0,15 metros de alto, a una distancia mínima de 1,20 metros cuando existan antepechos o muros frontales.

**Artículo 203. Circulaciones peatonales.**— En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores los mismos que deberán cumplir las especificaciones relacionadas a ascensores y escaleras de esta normativa, cuando el edificio tenga más de tres plantas incluyendo la planta baja.

**Artículo 204. 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 metros y un ancho no menor de 1,20 metros, el piso terminado antideslizante estará elevado 0,15 metros sobre el nivel de tales carriles.

**Artículo 205. Caseta de control.**— En los establecimientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 3 metros cuadrados, área en la que deberá incorporarse un medio baño.

**Artículo 206. Altura libre mínima.**– Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,30 metros medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue.

**Artículo 207. 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:

**Cuadro.** *Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento.*

ESTACIONAMIENTO	A	B	C
En 45°	3,40 metros	5,00 metros	3,30 metros
En 30°	5,00 metros	4,30 metros	3,30 metros
En 60°	2,75 metros	5,50 metros	6,00 metros
En 90°	2,30 metros	4,80 metros	5,00 metros
En paralelo	6,00 metros	2,20 metros	3,30 metros

**Artículo 208. 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 4,80 metros por 2,30 metros.

1. Con pared en uno de los lados 4,80 metros por 2,50 metros.
2. Con pared en ambos lados (caja) 4,80 metros por 2,80 metros.

b. Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad.

1. Ancho: 3,50 metros = Área de transferencia: 1 metros + área para el vehículo: 2,50 metros Largo = 4,80 metros.

**Artículo 209. 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 circulaciones y rampas.
- e. Pasos peatonales.
- f. Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- g. Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
- h. Nivel, número de piso y número del puesto.
- i. Puestos para minusválidos.
- j. Puestos para bomberos y ambulancia.
- k. Puestos para reparaciones y mantenimiento.

**Artículo 210. Ventilación.**– La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica:

- a. Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10 % del área del piso correspondiente, dispuesto en las paredes exteriores opuestas.
- b. Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso “a” la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos y con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.

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

**Artículo 211. 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 canceles.
- 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 212. Estacionamientos de servicios exclusivos que no sean 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 213. Estacionamientos 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 214. 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 metros medidos desde el acceso principal del edificio.

**Artículo 215. Edificios de estacionamientos.**– Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

- a. Circulaciones: Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales
- b. Servicios sanitarios: Se preverán en cada planta de estacionamiento 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.
- c. Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones.
- d. Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores.
- e. Altura máxima de edificación con rampas: Las edificaciones no podrán exceder los cuatro pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.
- f. Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar al Jefatura de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

**Artículo 216. Iluminación.**– La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma descrita en el siguiente cuadro:

**Cuadro 1.** *Iluminación para las áreas de circulación.*

ÁREAS	ILUMINACIÓN (LUX)
Corredores de circulación	90 -160
Aparcamiento de vehículos	30 -100
Acceso	500-1.000

**Artículo 217. 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 canceles.
- b. Los servicios sanitarios para el público, será para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias será de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para los hombres y, 1 inodoro y lavamanos para mujeres.
- c. Sobre los 100 puestos de estacionamientos por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.
- d. Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

**Artículo 218. 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 300 metros medidos desde el acceso principal del edificio.

**Artículo 219. Protección contra incendio.-** Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes señaladas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, de la presente normativa y más normas que exige el Cuerpo de Bomberos para cada caso en particular. Los locales de estacionamiento público o privado, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros contrafuegos, a menos que los edificios vecinos tengan una distancia mayor o igual a 6 metros. Los establecimientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirán íntegramente con materiales contra incendio.

**Artículo 220. Habitaciones en estacionamientos.-** En los estacionamientos de uso público, no podrán disponerse más habitaciones que la destinada al cuidador. Esta

habitación se construirá íntegramente ventilada, con materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

**Artículo 221. Plazas de estacionamientos.**— Para el cálculo de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en el Anexo 22.

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán estacionamientos para visitas. Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en esta norma:

- a. El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres, ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular.
- b. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Dirección de Planificación.
- c. Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% en dirección de la pendiente, con excepción de los lotes con pendientes positivas o negativas laterales en los que se permitirá realizar los cortes pertinentes en la acera para facilitar la accesibilidad, en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente
- d. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3 metros) de la línea de fábrica.
- e. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3 metros).
- f. Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Ésta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
- g. En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales a excepción de las edificaciones protegidas.
- h. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote.
- i. En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,20 metros y máxima de 3,50.
- j. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a 200 metros cuadrados hasta 150 metros cuadrados podrá exonerarse el 50 % del número de estacionamientos; en lotes menores a 150 metros podrá exonerarse el 100 % del número de estacionamientos requeridos.

- k. Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o (licencia urbanística de edificación), en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta normativa y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores.
- l. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección Planificación y Gestión Territorial. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el 30 % del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a 0,50 metros.
- m. En las áreas históricas, se podrán autorizar accesos vehiculares y sitios de estacionamiento interior, siempre y cuando el ancho libre del zaguán así lo permita. Por ningún concepto se desvirtuarán los elementos tipológicos de la edificación, en especial: portadas, enmarcados de piedra, cornisas, molduras, pisos de adoquín de piedra o sillar, arcos, galerías, corredores ni patios.
- n. En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos.
- o. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
- p. En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o iguales a 300 metros cuadrados, podrán planificarse con estacionamientos.

#### **Sección 4.6: Implantación industrial.**

**Artículo 222. Definición.**– Aféctese para uso industrial, las áreas identificadas para este uso en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS, dentro del cantón Saraguro, conforme al plano de uso de suelo.

**Artículo 223. Alcance.**– Todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con los demás de esta normativa que les fueren aplicables. Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial, las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las ordenanzas respectivas.

**Artículo 224. Prioridad.**– Determinése como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas identificadas según los límites establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS, en lo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de ocupación de suelo, retiros y forma de ocupación.

**Artículo 225. Calificación.**– Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual, para relocalizar aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 3 años para su movilización.

**Artículo 226. Iluminación.**– Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

**Artículo 227. Ventilación:**

- a. Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m<sup>3</sup>. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.
- b. Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m<sup>3</sup>. por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.
- c. Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan que, interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.
- d. Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas “o explosivas” no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas, en casos en que se justifique podrán construir pozos de ventilación.
- e. Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previa a la salida al ambiente externo.

**Artículo 228. Ventilación mecánica.**– Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar,

especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a. Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m<sup>3</sup> 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 diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

**Artículo 229. Prevención y control de la contaminación por ruidos.**— Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por ruidos, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 7789. (R.O. 56012/11/1990).

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva. Deberán observarse las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo publicado por Decreto Ejecutivo 2393 del 17 de noviembre de 1986.

**Artículo 230. Prevención y control de la contaminación de las aguas.**— La prevención y el control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144; y conforme con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera que la Dirección de Gestión Ambiental, emitiera, entre otras:

- a. Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.

- b. Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los efluentes líquidos no tratados.
- c. Se prohíbe la infiltración de efluentes industriales no tratados.
- d. La Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:
  1. No se descargará a los colectores de aguas servidas:
    - Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40 grados C.
    - Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50mg/l.
    - Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
    - Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
    - Aguas con pH menor de 5,0 o mayor de 9,0.
    - Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10ml/l.
  2. El caudal máximo será de 1,5 veces el caudal promedio horario del sistema de alcantarillado.
  3. Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.

#### **Artículo 231. Requisitos complementarios y prohibiciones:**

- a. Los usos industriales podrán colindar con el uso residencial dejando una franja de transición de mínimo 10 metros los mismos que serán utilizados para áreas arborizadas y espacios verdes.
- b. La distancia entre naves industriales será mínima de 6 metros.
- c. Para las áreas verdes, propiciar el uso de árboles, arbustos y plantas como agentes determinantes para las condiciones climáticas del conjunto, estas especies en lo posible deben ser nativas o introducidas de la zona con bajos niveles de mantenimiento y agua.
- d. Procurar en lo posible que el drenaje natural del terreno.
- e. Colocar mediana para recoger las aguas pluviales.
- f. Garantizar dentro del proyecto arquitectónico una utilización sustentable del agua lluvia, para su reutilización en riegos o limpieza.

- g. Utilizar las franjas y/o pantallas vegetales para contrarrestar una posible contaminación por ruido.
- h. En el caso de existir cursos de agua en el interior del terreno, se deberán respetar los márgenes establecidos; en el caso de no constar en la cartografía se tomará un mínimo de 15 metros.
- i. Se podrá pedir estudios adicionales en el caso de que la industria sea contaminadora de agua con el fin de garantizar un funcionamiento ambiental adecuado.
- j. Garantizar la valoración, conservación y/o recuperación de la estructura principal.
- k. No se puede dejar áreas de chimeneas u otro tipo de emisiones sobre las fachadas, al igual que las zonas de carga y descarga deberán proveer un retroceso de 10 metros sobre las fachadas y en ningún caso pueden modificar el nivel de la vereda.
- l. 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.
- m. Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental conjuntamente con el Plan de Manejo Ambiental.
- n. Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
- o. Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- p. 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.
- q. 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.
- r. 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 232. Prevención contra incendios.**– Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios y las que señale el Cuerpo de Bomberos del cantón Saraguro, para prevención de incendios y seguridad industrial.

Además, observarán:

- a. Todo establecimiento de trabajo en el cual exista riesgo potencial de incendio, dispondrá de sistemas de detección y alarma automáticos, cuyo funcionamiento esté asegurado aun cuando no exista personal o fluido eléctrico.
- b. Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y rodeados de muros corta fuegos, para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- c. En los establecimientos de trabajo donde el medio ambiente esté cargado de gases, vapores o partículas sólidas suspendidas que sean inflamables o explosivas, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.
- d. Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.
- e. Los depósitos de sustancias que puedan dar lugar a explosiones o desprendimiento de gases o líquidos inflamables deberán ser instalados a nivel del suelo y en lugares a prueba de fuego. No se situarán debajo de locales de trabajo o habitables.
- f. El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros cortafuego, o en tanques depósitos subterráneos y situados a distancia prudencial de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536 y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos del cantón Saraguro.
- g. Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
- h. No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
- i. Ninguna parte o zona del establecimiento deberá quedar alejada de una salida al exterior y esa distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
- j. Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas suficientemente amplias.

- k. Las salidas de emergencia deberán estar señaladas e iluminadas.
- l. Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.
- m. El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24 metros de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de peligro.
- n. Si se construyen en la parte superior a la industria, locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales, debe ser material contra incendio.
- o. Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.
- p. Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales, eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10 metros de distancias de las vías de acceso. Tendrán un servicio de agua contra incendios consistente en: Reserva de agua exclusiva para incendios en un volumen no inferior a 13.00 m<sup>3</sup>, sistema de presurización, con doble fuente energética, que asegure una presión mínima de 5Kg. /cm<sup>2</sup>., una red de agua contra incendios cuya tubería principal tenga un diámetro de 75 mm. de hierro galvanizado, derivaciones hasta las tomas de agua para incendio o salidas de incendio, terminadas en rosca del tipo Macho NST y válvula de paso

Junto a la salida de agua o unida a ésta, existirá un tramo de manguera de incendios de 63,5 mm. de diámetro por 15 metros de largo y en su extremo un pitón o boquilla regulable.

- q. La distancia entre las bocas de agua para incendios, en ningún caso excederá de 30 metros y el número de bocas en cada piso o nave será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo del edificio expresado en metros, dividido para 45. Se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5.
- r. En los locales de trabajo donde se trasieguen, manipulen o almacenen líquidos o sustancias inflamables, la iluminación de lámparas, linternas y cualquier extensión eléctrica que sea necesario utilizar serán protegidas y a prueba de explosión.
- s. Todo establecimiento industrial deberá contar con extintores de incendio, del tipo adecuado al riesgo existente. Su número estará dado por la proporción de un extintor por cada 100 metros cuadrados de superficie o fracción. La capacidad y el tipo estarán determinados por el Departamento Técnico del Cuerpo de Bomberos del cantón Saraguro. Se ubicarán en sitios visibles y accesibles.

**Artículo 233. Primeros auxilios.**– Los edificios industriales que superen a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 metros cuadrados.

**Artículo 234. Red vial y estacionamientos:**

- a. En todo proyecto para el emplazamiento de infraestructura dedicado a actividades industriales la dotación de estacionamientos para un vehículo por cada 100 metros cuadrados de construcción, debiendo presentarse zonas de carga, descarga, secciones viales, capa de rodadura entre otros aspectos que garanticen la accesibilidad y movilidad que tendrá el proyecto.
- b. El proceso de carga y descarga deberá efectuarse de tal modo que los vehículos como los procesos se encuentren dentro de los límites del predio.
- c. El predio del proyecto donde se emplace el uso industrial o se requiera ampliación y renovación de permisos, deben garantizar que la circulación de vehículos en espera, de carga y descarga de productos, materiales e insumos, los vehículos no deben utilizar la vía principal de acceso E-35, ni afectar la circulación de vehículos en vías circundantes.
- d. Se debe garantizar el tema de mitigación que disminuyan el impacto sobre la movilidad circundante y área de influencia.
- e. Se debe establecer áreas de circulación peatonal en todos los accesos.
- f. El proyecto debe tener una factibilidad en cuanto a la integración con los PIT existentes con el fin de formar cinturones verdes.
- g. En el caso de que la industria genere efluentes (procesadoras de productos lácteos entre otros) cada polígono o complejo industrial deberá tener su propia planta de tratamiento.
- h. Cuando la industria de bajo impacto supere los 1.000 metros cuadrados deberá tener vías interiores con una sección mínima de 10 metros.
- i. En el caso de que el polígono industrial supere los 1.000 metros cuadrados y no cumplir con las secciones viales adecuadas de acceso a los mismos (12 metros) el promotor deberá promocionar los diseños para su implementación.
- j. Las demás exigidas por la entidad competente.
- k. Las áreas de estacionamiento para uso industrial se sujetarán a lo establecido en el apartado referido a “Estacionamientos” en la presente norma.
- l. 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.
- m. El área de maniobras para el patio de carga y descarga deberá cumplir con un radio de giro mínimo de 12,20 metros cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12,20 y de 13,72 metros cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15,25 metros.

**Artículo 235. 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 Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Saraguro (UMAPASA).

- 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 UMAPASA, controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los afluentes.

**Artículo 236. Chimeneas.**– En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30 % de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 25 metros de altura, debiendo en casos de emanación de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

#### **Sección 4.7: Cementerios, salas de velación y funerarias.**

**Artículo 237. Calidad espacial:**

- a. 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.
- b. 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.

- c. Se considerará además lo establecido en el apartado referido a Iluminación y ventilación de locales

**Artículo 238. Disposiciones específicas para cementerios (referencia reglamento de funerarias y cementerios, registro oficial NO. 597 del 17 de julio de 1974):**

- a. Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.
- b. Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2,50 metros de profundidad.
- c. 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.
- d. Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 metros de altura, que permita aislarlo del exterior.

**Artículo 239. Retiros.**– Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10 metros en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

**Artículo 240. 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. Ver Anexo 23.

Secciones para la circulación según zonificación en los cementerios.

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 metros. Las tumbas no pueden distar más de 60 metros de la vía peatonal más cercana.

**Artículo 241. Espacios por zonas y dimensiones.**– Los cementerios contarán con los siguientes espacios mínimos distribuidos por zonas.

Zona administrativa: La zona administrativa contará con:

- a. Gerencia: 6 metros cuadrados de área de construcción, con un lado mínimo de 2 metros.
- b. Archivo: 6 metros cuadrados de área de construcción, con un lado mínimo de 2 metros.
- c. Secretaría–espera: 18 metros cuadrados de área de construcción.
- d. Servicios sanitarios: 2,40 metros cuadrados. de área de construcción

Zona de inhumaciones: Conformado por:

- a. Criptas
- b. Nichos destinados a inhumación.
  1. Adultos: Ancho de 0,70 metros por 0,65 metros de alto y 2,10 metros de profundidad (medidas internas).
  2. Niños: Ancho de 0,70 metros por 0,65 metros de alto y 1,60 metros de profundidad (medidas internas).
  3. Nichos para exhumación Ancho de 0,70 metros por 0,65 metros de alto y 0,70 metros de profundidad.
- c. Columbarios: Ancho de 0,40 metros por 0,40 metros de alto y 0,40 metros de profundidad.
- d. Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2 metros 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 metros entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.
- e. Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0,40 metros 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 separado con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 metros libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0,05 metros cada una.
- f. Osarios: Ancho de 2 metros por 2 metros y 10 metros de profundidad.
- g. 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.
- h. Equipamiento para tanatopraxis: Sala tanatopráctica: 30 metros cuadrados de área de construcción, deberá tener 5 metros de lado mínimo.
- i. Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
- j. Antesala de la sala de exhumaciones: 9 metros cuadrados de área de construcción.

Zona de servicios: Contará con Baterías Sanitarias: 27 metros cuadrados de área de construcción, bodegas. Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en esta normativa.

Zona para empleados: Contará con:

- a. Baterías sanitarias: 27 metros cuadrados de área de construcción.
- b. Vestidores y duchas: 27 metros cuadrados de área de construcción.
- c. Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12 metros cuadrados de área de construcción.

Zona de comercio funeral: servicios opcionales:

- a. Venta de cofres: 16 metros cuadrados de área de construcción, con un lado mínimo de 3 metros
- b. Venta de Flores: 7,80 metros cuadrados
- c. Venta de Lápidas: 7,80 metros cuadrados
1. Crematorio.
2. Depósito de jardinería.
3. Vivero.
4. Comedor de empleados del cementerio.
5. Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

**Artículo 242. 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 243. Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias:**

- a. Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.
- b. En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos una empresa funeraria privada, municipal o comunitaria.
- c. Las funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo al cuadro de uso del suelo y a las normas y regulaciones sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud. Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local.

**Artículo 244. Circulación.-** Corredores amplios de 1,80 metros, que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuario en sus hombros. Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado.

**Artículo 245. Zona administrativa.**– La zona administrativa deberá contar con: Gerencia: 6 metros cuadrados de área construida, el lado mínimo será de 2 metros.

- a. Secretaría – espera: 18 metros cuadrados de área construida.
- b. Servicios sanitarios: 2,40 metros cuadrados de área construida.

**Artículo 246. Zona de velación y afines:**

- a. Sala de velación: 60 metros cuadrados de área de construcción, la altura mínima será de 3,50 metros.
- b. Sala de descanso: 9,60 metros cuadrados de área de construcción.
- c. Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopráctica): 9 metros cuadrados de área de construcción, el lado mínimo será de 3 metros.

**Artículo 247. Zona de servicios espacio para cafetería.**– Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres: 4,40 metros cuadrados por cada 60 metros cuadrados de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en apartado referido a baños en esta normativa.

## SECCIÓN V: NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DISEÑO 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, previsto a la planificación cantonal.

**Artículo 248. Jerarquización del sistema vial.**– El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura vial transporte terrestre, como en lo aplicable a la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta PUGS y se clasifican en: el sistema viario primario, secundario y red barrial o local:

- a) Viario primario. – Asume la movilidad principal de ingreso a la ciudad y la conectividad entre zonas en todas las modalidades con prioridad para transporte motorizado.
- b) Vías Expresas: Destinadas al tránsito vehicular para recorridos largos y circulación rápida (40–90 km/h), con prioridad para el transporte motorizado

público y privado. Dada su condición de enlace con vías nacionales están sujetas a un diseño vial en cada caso particular.

- c) Vías Arteriales: Vías de tráfico general interurbano, generalmente con dos carriles para circulación en velocidad media (40– 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado.
- d) Viario secundario. – Para la conectividad entre sectores y barrios, con transporte multimodal.
- e) Vías Colectoras: Conectan las vías primarias con la red de barrios y permiten la conectividad entre las diferentes zonas y el centro de la ciudad, se recomienda que la velocidad máxima permitida sea 40 km/h que podrá ser modificada o establecida por la Autoridad de Tránsito Municipal respetando las características de multimodal de las vías con prioridad para el transporte público.
- f) Red de barrio o local. – Asume la movilidad interna de los barrios con prioridad para el transporte no motorizado, están clasificado de la siguiente manera.
- g) Eje de Barrio: Destinadas al tránsito multimodal interior barrial de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público, los cruces peatonales se plantearán en plataforma continua con el nivel de la acera, se recomienda que la velocidad máxima permitida sea 30 km/h. La velocidad máxima permitida será la establecida por la Autoridad de Tránsito Municipal.
- h) Vías de Barrio: Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad, se recomienda que la velocidad máxima permitida sea 20 km/h. La velocidad máxima permitida será la establecida por la Autoridad de Tránsito Municipal.
- i) Vía compartida: Destinada al uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados a baja velocidad con prioridad para el peatón, en plataforma única.
- j) Vía Peatonal: (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.

**Artículo 249.-** El carril de estacionamiento deberá cumplir con los requisitos mínimos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3 metros. 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 250. Ciclo vías.**– Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 CC., conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo, además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

**Artículo 251.** Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 metros. Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

**Artículo 252. Escalinatas.**– Comunican superficies en distintos niveles de la urbe a través de escalones; en caso de presentarse en laderas se preverá un canal que permita la escorrentía pluvial:

- a) El ancho mínimo de las escalinatas será de 2,40 metros 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.
- b) El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 metros.
- c) La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será:  $2CH + 1H = 64$ . La contrahuella máxima será de 0,17 metros.

**Artículo 253. 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 Gobierno Autónomo de la Provincia del Loja.

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 50 km/h y circulación de transporte colectivo. Estas vías deberán contar con una sección mínima de 10 metros con dos carriles de circulación de 3 metros cada uno, un espaldón externo de 1 metro y cuneta de 1 metro a cada lado.

**Artículo 254. Especificaciones mínimas para el diseño de las vías.**– Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones:

- a. **ACERA:** Tendrá un ancho variable, con un espacio útil continuo y mínimo para circulación peatonal de 1,20 metros en el resto se ubicarán rampas de acceso vehicular, mobiliario urbano, vegetación, luminarias y similares.

Con relación al costado interno de la acera, se considerará un espacio libre de 0,45 metros junto a cerramientos (muros, verjas), que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica. Se prevé 0,15 metros adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 metros 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 metros; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidratantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 metros adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armario de servicio básico, bancas, entre otros), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

- b. **ANCHO DEL CARRIL:** El ancho del carril de circulación será de 3,65 metros, su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.
- c. **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 metros. En las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 metros.
- d. **CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA:** Los estacionamientos transversales, serán de 45º, 60º o 90º, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial.

Los carriles de estacionamiento pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación, siendo esto lo deseable. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adaptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

- e. **ANCHO DE CALZADA:** Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 metros y para dos sentidos de circulación, mínimo 6 metros sin considerar carril de estacionamiento.

- f. **PARTERRE:** Se recomienda un ancho mínimo de 3 metros. 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 metros.
- g. **RADIOS DE ACERA/CALZADAS EN INTERSECCIONES:** Se consideran los siguientes radios mínimos:
1. En vías arteriales colectoras: 10 metros.
  2. Entre vías colectoras y vías locales: 7 metros.
  3. Entre vías locales: 5 metros.
  4. Entre pasaje y pasaje: 3 metros.
- h. **RADIOS DE GIRO:** El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro. Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes;

**Cuadro.** *Radio de giro referenciales para condiciones mínimas de operación real.*

TIPO DE VEHÍCULO	DISTANCIA ENTRE EJES MÁS ALEJADOS	RADIO DE GIRO MÍNIMO
Automóvil	3,35 metros	7,32 metros
Camión pequeño	4,50 metros	10,40 metros
Camión	6,10 metros	12,81 metros
Tráiler con remolque	12,20 metros	12,20 metros
Tráiler con remolque	15,50 metros	13,72 metros

**Artículo 255. 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 considere técnicamente factible.

- b) El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1 metro como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones. La vegetación que rebase la altura de 1,50 metros deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1 metros en el caso de que no haya circulación peatonal; de 1,80 metros en el caso contrario. Los árboles que rebasen los 1,50 metros de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 metros desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.
- c) Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberá estar a una distancia menor de 0,45 metros al interior del bordillo.

**Artículo 256. Del diseño y la construcción vial.**– El GAD Municipal diseñará las vías arteriales, colectoras y locales, en base al sistema vial del PDOT, PUGS y otros instrumentos de planificación aplicables.

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, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

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.

**Artículo 257. Las curvas de retorno.**– Pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente. 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 del bordillo

La contra curva del diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente.

**Artículo 258. Edificaciones de transporte para personas en Condición de Discapacidad (referencia NTE INEN 2 292).**.- Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados, en áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

**Artículo 259. 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 metros 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.

**SECCIÓN VI: EDIFICACIONES EN ÁREAS HISTÓRICAS.**

**Artículo 260. Definiciones.**- Todas las edificaciones con protección total o parcial, podrán ser objeto según el caso, de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que, sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda se registrarán, además de las disposiciones de esta sección.

**Artículo 261. Componentes sujetos a conservación.**– En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

- a. Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.
- b. Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.
- c. Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entresijos, cubiertas, arquerías, bóvedas, cielos rasos, armaduras, dinteles y zócalos.
- d. Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.
- e. Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

**Artículo 262. Intervenciones de recuperación.**– Las edificaciones con protección total, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos impropios, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se hubiere perdido partes de la edificación.

Las edificaciones con protección parcial, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración o de rehabilitación, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde sea pertinente. También puede agregarse edificación nueva complementaria, siempre y cuando se logre integración con lo existente y no se ocasione alteración tipológica de la edificación.

**Artículo 263. Intervenciones de restauración.**– Son intervenciones que implican una operación global o parcial de un conjunto o de una individualidad de valor histórico, que tiene como fin el preservar y revelar valores estéticos e históricos de monumentos y, se basa en el respeto de la sustancia antigua de los documentos auténticos, pero ella termina donde comienza la hipótesis. De allí en adelante, cualquier trabajo complementario reconocido como indispensable, respetará la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestra época.

**Artículo 264. Intervenciones de rehabilitación.**– Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a. Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.
- b. Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad.
- c. Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda.
- d. La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entrepisos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y no sobrepasará el nivel del cumbrero. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.
- e. No se podrá modificar la altura de entrepisos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.
- f. Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0.30 m.
- g. Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tiene otros materiales.
- h. No se podrán modificar las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original; o sea resultado de una propuesta técnica que lo justifique.
- i. Se prohíben recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica o a las texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas o muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones o áreas históricas los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato.
- j. Las fachadas deberán recuperar sus características, morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia a las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipologías arquitectónicas similares.

- k. En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente.
- l. La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:
1. Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas; siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.
  2. Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones; y, las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los informes necesarios para sustentar las propuestas.

**Artículo 265. Altura de edificación.**– En las áreas históricas patrimoniales la altura máxima será la que determine la zonificación asignada y se tomará como referencia la altura del entorno inmediato al sector donde se ubica.

**Artículo 266. Edificaciones que amenacen ruina.**– Las edificaciones que amenacen ruina o que deban ser reemplazadas, podrán ser objeto de derrocamiento parcial o total según sea el caso, para lo cual previamente el propietario presentará una solicitud a la Municipalidad, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado.

Cuando la edificación que amenaza ruina forma parte del Inventario de Edificaciones Protegidas o de una de las Áreas de Protección Histórica, el único organismo que podrá autorizar su demolición parcial o total mediante resolución de la administración correspondiente.

**Artículo 267. Obras de mantenimiento.**– Las obras de mantenimiento de las edificaciones de las áreas históricas, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios sean estas personas naturales o jurídicas de derecho privado y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

**Artículo 268. Pintura.**– El mantenimiento de la pintura en fachada deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el área urbana del cantón Saraguro

**Artículo 269. Puertas, ventanas y balcones.**– Las puertas y ventanas de edificaciones en áreas históricas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a. Las puertas metálicas enrollables caladas podrán ser utilizadas como primera puerta y vistas desde el exterior previo informe favorable de su diseño por parte de la unidad correspondiente.
- b. Si el uso de puertas metálicas enrollables llenas es imprescindible por razones de seguridad, se utilizarán como segunda puerta o tras puerta, debiendo en este caso colocarse una primera puerta, abatible o desmontable, acorde con las características del inmueble y su entorno.
- c. Las excepciones a esta norma estarán condicionadas a propuestas alternativas que signifiquen aporte como solución arquitectónica o que sean parte de un proyecto institucional que responda a razones de especial requerimiento funcional o técnico, sustentadas con los necesarios informes.
- d. En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:
  1. Ventanas sin ningún elemento adicional, que facilite la exhibición permanente de artículos. Cubre ventanas desmontables de madera hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y,
  2. Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables.
- e. No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios.

**Artículo 270. Lonas y marquesinas.**– En las áreas históricas se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros.

Estas serán reversibles y de considerarlo necesario, el Municipio podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0,20 metros antes del borde de acera.

**Artículo 271. Normas para nuevas edificaciones.**– Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas/tramos patrimoniales deberán cumplir con las siguientes normas:

- a. Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material

- de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35 % de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.
- b. Se respetará la tipología de patios existentes. Se establece como mínimo, un área abierta de 24 metros cuadrados y dimensiones de 6 por 4 metros, fuera de galerías, las mismas que deberán tener por lo menos 1,20 metros de ancho.
  - c. Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán los aleros. Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no admitiesen cumplir con esta disposición, se aceptarán dimensiones que en ningún caso uno de sus lados sea inferior a 3 metros y área mínima de 12 metros cuadrados.
  - d. La ubicación de bloques de escaleras no deberá afectar la estructura tipológica ni las fachadas del inmueble.
  - e. Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a los costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de 1,80 metros.
  - f. El diseño de fachadas de nueva edificación integrada a conjuntos históricos se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto, así también tendrá como referencias de proyecto las líneas de entepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar, las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo.
  - g. Así mismo, se tomará como referente del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración deberán estar fehacientemente sustentadas y conceptualmente apoyadas para que constituyan un nuevo aporte de la arquitectura de integración.
  - h. Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales, en concordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.
  - i. La altura de planta baja, a no ser por razones de las pendientes del terreno, no será menor a la altura de los otros pisos.
  - j. Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. El tramo mínimo entre medianera y vano será de 80 centímetros. La distancia mínima entre vano y alero o cornisa será también de ochenta centímetros. Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho 1,80 metros; altura 2,50 metros; 50 centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de 60 centímetros. Siempre la altura

neta de ventana tipo vitrina debe ser mayor que el ancho con por lo menos 50 centímetros con el propósito de mantener la verticalidad de vanos.

- k. No se permiten los volados de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de 80 centímetros. Cuando la edificación contemple aleros, el volado de éstos será de 55 centímetros como mínimo y de 80 centímetros como máximo, excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente cuya característica original presente dimensiones diferentes. Deberán contar con canales para recolección de aguas lluvias. Todos los elementos
- l. sobresalidos de fachada a más de cumplir con las especificaciones anteriores, serán inferiores en por lo menos veinte centímetros al ancho de la acera; y,
- m. La composición volumétrica en general y de fachadas y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana.

**Artículo 272. Limitaciones en áreas históricas.-** En las áreas históricas patrimoniales, además de las casas inventariadas en las áreas de rehabilitación urbana y barrios con inventario selectivo, no se permitirá la constitución de los grupos D y E en usos de comercio y oficinas, a excepción de mercados municipales que se transfieran a propiedad particular. Los locales de oficinas y/o de comercios, inclusive los de centros comerciales, tendrán un área neta no menor a 6 metros cuadrados cada uno, aparte de las circulaciones y servicios. Solamente los centros comerciales populares de iniciativa institucional (municipales o mixtas) podrán considerar locales de menor superficie, con un mínimo de 1,80 por 1,80 metros.

**Artículo 273. Especificaciones especiales en áreas históricas.-** Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, en las áreas históricas patrimoniales, se sujetarán a las disposiciones específicas para dichas áreas, y a las siguientes:

- a. Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios.
- b. Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo "dúplex") con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores.

- c. También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad.
- d. Los entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación. De tratarse de entrepisos de madera o acero, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible.
- e. Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo establecido en esta normativa.
- f. Las divisiones entre unidades de vivienda (pared de mamposterías u otros materiales similares), tendrán un espesor mínimo de quince centímetros (0,15 metros). Estas divisiones sellarán inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entechado.

#### TÍTULO IV: PLURINACIONALIDAD E INTERCULTURALIDAD.

##### CAPÍTULO I: RÉGIMEN ESPECIAL DE COMUNIDADES INDÍGENAS Y CAMPESINAS.

**Artículo 274. Comunidades indígenas y campesinas.**– Son circunscripciones territoriales rurales y urbanas así autodenominados de régimen especial por étnico-cultural. Entidades territoriales que mantienen parcial o totalmente sus características lingüísticas, culturales y de organización social. Y que, cualquiera que sea su situación jurídica, conservan sus propias instituciones sociales, económicas y políticas.

**Artículo 275. Pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas que no puedan constituirse en Circunscripciones territoriales indígenas.**– Los pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas que no puedan constituirse en circunscripciones territoriales indígenas, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, ejercerán los derechos colectivos establecidos en la misma, en especial sus propias formas de convivencia, organización social y su autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral; para lo cual los gobiernos autónomos descentralizados establecerán un proceso de planificación conjunto y podrán delegar competencias a las autoridades legítima y legalmente establecidas por los pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas indígenas (Art. 97 de Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización).

**Artículo 276. Planes de vida o planes de buen vivir comunitarios.**– Los planes de vida o los planes de buen vivir comunitario son herramientas de organización y planificación colectiva, propia y singular de las territorialidades y sus

comunidades, con miras a conservar, fortalecer y lograr el Sumak Kawsay (Buen Vivir).

**Artículo 277. Formulación de planes de vida comunitaria.**– Las organizaciones de primer y segundo grado indígenas, formularán e implementarán los planes de vida comunitaria, como instrumentos de gestión y desarrollo comunitario, las mismas coordinarán y articularán al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal.

**Artículo 278. Integración de territorialidades y planes.**– Las áreas urbanas que intersectan con territorialidades de las comunidades indígenas y campesinas integrarán y articularán los instrumentos y determinantes urbanísticos de acuerdo a las características culturales e identitarias de dichas comunidades.

**Artículo 279.**– El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural de Saraguro considera su herencia ancestral, patrimonial, como el respeto a sus Nacionalidades y a las estructuras como denominaciones autóctonas a los componentes urbanísticos de la Zona, que deberán ser considerados en el emplazamiento de todos los proyectos.

- a. **Caminos o Chaquiñanes:** Vías de camino a pie o de paso de animales, usados por la costumbre por parte de pobladores, con un ancho de hasta 3 metros
- b. **Kapak Ñan o Qhapaq Ñan:** Sistema vial de caminos preincaicos que atraviesan el cantón, los que por su consideración patrimonial serán recuperados y mantenidos por el GAD Cantonal y Autoridades comunitarias, está prohibido cualquier tipo de emplazamiento de proyectos junto o sobre este.

#### TÍTULO V: DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, DONACIONES, REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS, PARTICIONES JUDICIALES, EXTRAJUDICIALES Y UNIFICACIONES.

**Artículo 280. Procedimiento.**– Para el conocimiento y observaciones de anteproyectos de Urbanizaciones y Condominios, Lotizaciones, Donaciones, Particiones Judiciales y Unificaciones de predios, se deberá obtener la Línea de Fábrica que permitirá conocer las características urbanísticas del proyecto o las aplicables a la zona del proyecto estos serán presentados, tramitados y aprobados por la Junta de Ornato.

**Artículo 281. Requisitos para la Obtención de Línea de Fábrica**

- Petición de línea de Fabrica con los datos del Usuario y el anuncio del proyecto
- Escrituras o títulos de propiedad

- Carta de pago del impuesto predial
- Certificados de no adeudar al GAD Municipal de Saraguro
- Otros que la Jefatura de Regulación Urbano, Ornato y Patrimonio, considere necesario.

**Artículo 282. Anteproyectos de Lotizaciones, Urbanizaciones, Donaciones y Reestructuraciones Parcelarias.**– Se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Jefe de Regulación Urbana Ornato y Patrimonio suscrita por el propietario y proyectista.
2. Línea de fábrica actualizada.
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
4. Levantamiento planimétrico del predio y Topográfico cuando el terreno esté sujeto a cesión obligatoria.
5. Copia de escrituras inscritas.
6. Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Jefatura de Planificación y localización de hitos para replanteo.
7. En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
8. Dos copias del anteproyecto a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado según el caso.
9. Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, cuando se trate de predios sujetos a cesión obligatoria.
10. Adjuntar la Autorización Administrativa Ambiental de acuerdo a las categorías, excepto en trámites de donaciones y Reestructuraciones Parcelarias.

La Jefatura de Regulación Urbana entregará al solicitante el anteproyecto conocido y revisado, con observaciones iniciales de existirlas.

**Artículo 283. Proyectos de Lotizaciones, Donaciones y Reestructuraciones Parcelarias.** -Se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud al Jefe Departamental de Regulación Urbana suscrita por el propietario y proyectista. Solicitud al Alcalde cuando el proyecto sea sujeto a cesión obligatoria.
2. Línea de fábrica actualizada
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
4. Certificado de revisión del Anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existir las
5. Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.
6. Cuadro resumen con los siguientes datos:
  - Área total del terreno que va a dividirse
  - Área total de lotes
  - Número de lotes
  - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras. áreas comunales, colocar el porcentaje área total de calles incluidas las aceras. áreas comunales, colocar el porcentaje
  - para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
  - Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS) densidad Poblacional, alturas de edificación
7. Informe de la Unidad Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Sanidad en el que conste que la vía cuente con servicios de infraestructura Hidrosanitaria (Agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura.
8. Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, cuando se trate de predios sujetos a cesión obligatoria.
9. Memoria y justificativos del Proyecto Arquitectónico propuesto

10. Un CD digital y cuatro copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

La Junta de Ornato entregará al solicitante la resolución o aprobación del proyecto, siempre y cuando no existan áreas comunales, caso contrario deberá emitir un informe para conocimiento y resolución del I. Concejo.

La validez de la aprobación será de dos años desde la fecha de su emisión. En caso de ser rechazada la propuesta, la Jefatura de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio deberá emitir un informe fundamentado al respecto.

La Dirección de Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico, elaborará la minuta para el caso de lotizaciones o donaciones de transferencia de dominio de las áreas comunales de estar inmersos, una vez aprobados por el I. Concejo.

**Artículo 284. Proyectos de Urbanizaciones.-** Se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud al Sr. Alcalde suscrita por el propietario y proyectista.
2. Línea de fábrica actualizada
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
4. Certificado de revisión del Anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existir las
5. Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar.
6. Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.

7. Cuadro resumen con los siguientes datos:

Área total del terreno que va a dividirse

- Área total de lotes

- Número de lotes
- Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras
- En caso de áreas comunales colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento municipal.
- Densidad de población considerada.
- Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), alturas de edificación.
- Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras.
- Espacios para servicios comunales y áreas verdes.

8. Proyectos y presupuesto de obra aprobados por las Empresas responsables de la prestación del servicio de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telefonía, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión.

9. Proyectos y presupuesto de obra aprobados por la UMAPASA responsable del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización.

10. Cortes transversales de quebradas (De existir). Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, detalles de secciones viales, y graficación exacta de los linderos del predio a dividirse y especificación de los colindantes.

11. Proyecto vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada.

12. Memoria y propuesta de garantías que otorgará el propietario para asegurar la ejecución de las obras.

13. Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

La Junta de Ornato emitirá el informe respectivo para conocimiento y aprobación del I. Concejo.

Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico, elaborará la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, en el que consten los lotes que quedará n prendados en concepto de garantía de las obras a ejecutarse.

**Artículo 285. Proyectos de Particiones Judiciales y Extrajudiciales.**– Para el caso de particiones Judiciales y Extrajudiciales no se requerirá la presentación de Anteproyecto, únicamente proyecto definitivo, para lo cual se presentará la siguiente documentación:

1. Solicitud al Sr. Alcalde de la ciudad, suscrito por el propietario y proyectista.
2. Línea de fábrica actualizada.
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por el Departamento de Avalúos y Catastros.
4. Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Jefatura de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.
5. Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas
- 6.– Cuadro resumen con los siguientes datos:
  - Área total del terreno que va a dividirse
  - Área total de lotes.
  - Número de lotes.
  - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras.
  - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
7. Informe de la Unidad Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental (UMAPASA), en el que conste que la vía cuenta con servicios de infraestructura Hidrosanitaria (Agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura.
8. Memoria técnica y Minuta del Proyecto Arquitectónico propuesto
9. En caso de ser la Partición Judicial y Extrajudicial entre Herederos se presentará además el Certificado Liberatorio del SRI, y certificado de registro de la propiedad e inventario.
10. Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

La Jefatura de Regulación Urbano, Ornato y Patrimonio emitirá el informe técnico respectivo para conocimiento y aprobación del Concejo.

La Dirección de Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite Jurídico, y verificará la minuta correspondiente de transferencia de dominio de las áreas comunales en el caso de las Particiones Extrajudiciales.

**Artículo 286. Autorización de Unificaciones o Integración Parcelaria de Predios.-**

La autorización se realizará en base a la presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud al Sr. Alcalde de la ciudad suscrito por el o los propietarios y proyectista cuando se trate de predios en Lotizaciones, Urbanizaciones, Donaciones, Particiones Judiciales y Extrajudiciales aprobadas por el Concejo; solicitud al Jefe de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio cuando no estén inmersos en estos casos.
2. Certificados que contenga el área de los predios conferido por el Departamento de Avalúos y Catastros Actualizados.
3. Levantamiento planimétrico o topográfico de los predios a unificar en el estado propuesto.
4. Propuesta de unificación, y cuadro de áreas individual y total.
5. El proyecto de unificación debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación, debidamente acotado.
6. Un CD digital y cuatro copias de la toda la documentación y proyecto arquitectónico, a escala manejable.

La Jefatura de Regulación Urbano, Ornato y Patrimonio previo a remitir los informes técnicos para la aprobación a Concejo Municipal solicitará el informe jurídico de procedibilidad de trámite.

El Departamento de Avalúos y Catastros procederá a catastrar la unificación una vez aprobado.

**Determinaciones adicionales para las edificaciones en los Proyectos de Urbanización.**

**Artículo 287.-** Prohíbese la edificación de viviendas y edificaciones de carácter permanente en terrenos de pendientes superiores al 50% (cincuenta y cuatro por ciento), o de alto riesgo por problemas de inestabilidad de suelo o de inundación. Los Proyectos de división de estos suelos deberán hacer constar en los planos y escrituras de los lotes dicha restricción.

## CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL O CONDOMINIOS

**Artículo 288.-** Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal:

a).- Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios y otros bienes que de acuerdo a la Ley de propiedad horizontal sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

b).- Los edificios que se constituyan bajo este régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación de suelo establecidas en la presente ordenanza y a las normas específicas contenidas en el Código y Normas de Arquitectura, y en las Ordenanzas de Edificaciones y Espacios Públicos.

c).- En el caso de conjuntos habitacionales, Condominios, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en suelo urbano o suelo rural urbanizado, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada.

d).- El terreno total resultante deberá cumplir con las condiciones de Uso y Ocupación del Suelo establecidas en la presente Ordenanza.

**Artículo 289. Procedimiento para la presentación como anteproyecto de propiedad horizontal:**

1. Solicitud al Sr. Alcalde suscrita por el propietario y proyectista.
2. Línea de fábrica actualizada.
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por el Departamento de Avalúos y Catastros.
4. Certificado de revisión del Anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existirlas.

5. Levantamiento topográfico del terreno a realizar la propiedad Horizontal en condominio.

6. Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en propiedad horizontal, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Jafatura de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado. En el caso de propiedad horizontal para edificaciones en altura, estas se sujetarán conforme a la propuesta de distribución especial que exista o se proponga en ella, tomando en consideración las áreas privadas de cada piso y las comunales de los copropietarios.

7. Cuadro resumen con los siguientes datos:

- Área total del terreno
- Plano aprobado por el GAD Municipal de la edificación cuando se trate de propiedad horizontal en altura.
- Desglose de áreas de propiedad horizontal, tanto comunales como privadas.
- Porcentaje y área total de calles incluidas las Aceras (condominios).
- En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y Equipamiento comunal (condominios).
- Densidad de población considerada (condominios).
- Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), alturas de edificación (del predio total) para condominios.

8. Proyectos y presupuesto de obra aprobados por las Empresas responsables de la prestación del servicio de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telefonía, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión (condominios).

9. Proyectos y presupuesto de obra aprobados por la Unidad Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización (condominios).

10. Proyecto vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada (condominios).

11. Memoria y Minuta del Proyecto Arquitectónico propuesto para asegurar la ejecución de las obras.

12. Escrituras y registro de la propiedad.

13. Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

La Jefatura de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio emitirá el informe respectivo para conocimiento y aprobación del I. Concejo.

Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico, elaborará la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, en el que consten los lotes que quedarán prendados en concepto de garantía de las obras a ejecutarse. Se podrá luego del análisis respectivo que, en reemplazo de hipoteca de lotes, se presenten garantías bancarias o pólizas de seguro, las mismas que irán actualizando sus valores y renovándose según el avance de la construcción de los proyectos.

**Artículo 290. Procedimiento para la presentación como proyecto definitivo de propiedad horizontal.**– Se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud al Sr. Alcalde suscrita por el propietario y proyectista.
2. Línea de fábrica actualizada.
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por el Departamento de Avalúos y Catastros.
4. Certificado de revisión del Anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existirlas.
5. Levantamiento topográfico del terreno a realizar la propiedad Horizontal en condominio.
6. Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en propiedad horizontal, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Jefatura de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado. En el caso de propiedad horizontal para edificaciones en altura, estas se sujetarán conforme a la propuesta de distribución

especial que exista o se proponga en ella, tomando en consideración las áreas privadas de cada piso y las comunales de los copropietarios.

7. Cuadro resumen con los siguientes datos:

- Área total del terreno
- Plano aprobado por el GAD Municipal de la edificación cuando se trate de propiedad horizontal en altura.
- Desglose de áreas de propiedad horizontal, tanto comunales como privadas.
- Porcentaje y área total de calles incluidas las Aceras (condominios).
- En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal (condominios).
- Densidad de población considerada (condominios).
- Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), alturas de edificación (del predio total) para condominios.

8. Proyectos y presupuesto de obra aprobados por las Empresas responsables de la prestación del servicio de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telefonía, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión (condominios).

9. Proyectos y presupuesto de obra aprobados por la UMAPASA responsable del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización (condominios).

10. Proyecto vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada (condominios).

11. Memoria y Minuta del Proyecto Arquitectónico propuesto para asegurar la ejecución de las obras.

12. Escrituras y registro de la propiedad.

13. Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

La Jefatura de Regulación Urbana emitirá el informe respectivo para conocimiento y aprobación del Concejo Cantonal.

Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico, elaborará la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, en el que consten los lotes que quedaran prendados en concepto de garantía de las obras a ejecutarse. Se podrá luego del análisis respectivo que, en reemplazo de hipoteca de lotes, se presenten garantías bancarias o pólizas de seguro, las mismas que irán actualizando sus valores y renovándose según el avance de la construcción de los proyectos.

**Artículo 291. Número máximo de unidades en propiedad horizontal para condominios.**– Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la siguiente clasificación:

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la siguiente clasificación:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	De 2 a 4	2 a 20	2 a 40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	> 71	>141	>281

**Artículo 292 –Espacios Comunales para Propiedad Horizontal en condominios.**– Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros frontales laterales y/o posteriores, áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

#### SECCIÓN I: ESPACIOS CONSTRUIDOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CONDOMINIOS.

a) Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardiana externa.

El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.

Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados.

El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados.

**b)** Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio.

**c)** Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido;

**d)** Edificios para centros comerciales: En general para centros comerciales se dará cumplimiento a lo dispuesto en las presentes normativas así como a aquellas que en su momento establezcan las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las Ordenanzas de edificaciones y espacios públicos.

**e)** En edificios para oficinas se dará cumplimiento a lo dispuesto en las presentes normativas así como en aquellas que en su momento establezcan las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**f)** Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados.

**g)** Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**h)** Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales del nivel zonal (CZ); las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal, o de

ciudad están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

- Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos C, D y E podrá n considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Casilleros postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal.

Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales, las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

- En las áreas históricas las edificaciones podrán disponer de instalaciones de lavado y secado.
- Solicitud dirigida al Jefe de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio suscrita por el propietario y proyectista.
- Línea de fábrica actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales.

## TÍTULO VI: DEL RÉGIMEN DE CONTROL Y SANCIONADOR DE INFRACCIONES URBANÍSTICAS A LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

### SECCIÓN I: PROCESO DE CONTROL

**Artículo 293.**– Del Proceso de control: Acción de verificación, por parte del Inspector de Ornato, con la finalidad de verificar el cumplimiento de la presente ordenanza. Para lo cual tendrá la facultad de emitir Clausuras como Suspensiones de obras u proyectos, como medida preventiva con la finalidad de realizar las correcciones a los actos sujetos de control y sanción.

#### **Correctivos. Previo al inicio de instrucción**

El GADMI DE SARAGURO, por medio del Inspector de Ornato podrá otorgar medidas correctivas previas al proceso sancionador y a la imposición de multas. Los correctivos se aplicarán por una sola vez por la infracción, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro y según el detalle en función de su clasificación, leve o grave:

#### **Correcciones a infracciones en Habilitación de Suelo**

Correctivos para infracciones leves

Infracción	Término para correctivo (días)	Correctivo
a. Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente para el sector.	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
b. El que teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo.	30	Suspensión de obras. Remediación de daños causados.
c. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
d. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
e. Obstaculizar el control municipal;	Inmediato	Suspensión de la obra.
f. Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros.	Inmediato	Desocupación del espacio público
g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras	Inmediato	Notificación

<p>h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras</p>	<p>15</p>	<p>Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo</p>
--	-----------	--

**Correctivos para infracciones graves**

<p><b>Infracción</b></p>	<p><b>Término para correctivo (días)</b></p>	<p><b>Correctivo</b></p>
<p>a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo.</p>	<p>30</p>	<p>Suspensión de todo tipo de fraccionamiento.</p>
<p>b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.</p>	<p>Inmediat</p>	<p>Suspensión de la publicidad o promoción y comercialización</p>
<p>c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroque daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.</p>	<p>30</p>	<p>Suspensión de obra y remediación.</p>
<p>d. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión.</p>	<p>30</p>	<p>Suspensión de obras. Obtener la licencia respectiva de conformidad con el PUGS.</p>
<p>e. No ejecutar las obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.</p>	<p>30</p>	<p>Suspensión de las obras. Cumplimiento de la normativa.</p>

<p>f. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.</p>	<p>30</p>	<p>Suspensión de obra.  Cumplimiento de la normativa.</p>
--	-----------	---

**Correcciones a infracciones en Edificaciones**

**Correctivos para infracciones leves**

<p><b>Infracción</b></p>	<p><b>Término para correctivo (días)</b></p>	<p><b>Correctivo</b></p>
<p>a. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal.</p>	<p>Inmediato</p>	<p>Suspensión de obras.  Cumplimiento de la normativa urbana.</p>
<p>b. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal.</p>	<p>30-60</p>	<p>Suspensión de obras.  Cumplimiento de la normativa urbana.</p>
<p>c. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional.</p>	<p>30-60</p>	<p>Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.</p>
<p>d. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.</p>	<p>30-60</p>	<p>Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.</p>
<p>e. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.</p>		

f. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.	30-60	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
g. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.	30-60	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
h. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	Inmediato	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
i. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	Inmediato	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
j. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.	Inmediato	Suspensión de la obra.
k. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.	1	Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo

**Correctivos para infracciones graves**

Infracción	Término para correctivo (días)	Correctivo
a. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	Inmediato	Suspensión de obra y derrocamiento.

<p>b. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos.</p>	<p>30</p>	<p>Suspensión de obras. Remediación.</p>
<p>c. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción.</p>	<p>30</p>	<p>Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.</p>
<p>d. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.</p>	<p>30</p>	<p>Remediación</p>
<p>e. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros.</p>	<p>15</p>	<p>Derrocamiento</p>
<p>f. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipales sin perjuicio de otras acciones judiciales.</p>	<p>30</p>	<p>Restituir el bien y suspensión de obra</p>
<p>g. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.</p>	<p>Inmediato</p>	<p>Suspensión de obras. Remediación</p>
<p>h. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;</p>	<p>Inmediato</p>	<p>Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.</p>
<p>i. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional</p>	<p>30</p>	<p>Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.</p>

**Artículo 294. Potestad Sancionadora.**– El ejercicio de la acción sancionadora tratándose de infracciones administrativas, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del cantón Saraguro, a través de la Comisaria Municipal. La misma que establecerá la sanción en función de las resoluciones emitida por el órgano Instructor.

**Artículo 295. Actuaciones previas.**– Todo procedimiento administrativo deberá ser precedido de una actuación previa, a petición de persona interesada o de oficio, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento y luego de verificar la aplicación o no de medidas correctivas como las correcciones por parte del Usuario.

**Artículo 296. Órgano Instructor.**– Es el funcionario instructor, quien puede disponer la investigación, averiguación, auditoría o inspección en la materia, ya sea por gestión directa, propia o delegada, la misma que corresponderá a la Jefatura de Regulación Urbano, Ornato y Patrimonio, por medio del comisario de ornato. En el procedimiento administrativo de instrucción las actuaciones previas se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la resolución de inicio instrucción, la identificación de la persona o personas que puedan resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros.

**Artículo 297. Tipos de Instrucción.**– La acción de Instrucción se realizará por parte del Inspector de Ornato y se desarrolla por iniciativa propia, por orden de órgano administrativo superior jerárquico, o por petición razonada de otros órganos administrativos.

a) Por iniciativa Propia, es la actuación derivada del conocimiento directo o indirecto de las conductas o hechos objeto del procedimiento administrativo por parte del órgano que tiene la competencia de iniciarlo.

b) Por orden superior, es aquella emitida por un órgano administrativo superior jerárquico.

c) Petición razonada, es la propuesta de inicio del procedimiento formulada por cualquier órgano administrativo que no tiene competencia para iniciarlo y que tiene conocimiento de su objeto.

d) Por denuncia. – La denuncia es el acto por el que cualquier persona pone en conocimiento del órgano administrativo, la existencia de un hecho que puede constituir fundamento para la actuación de la administración pública municipal. La denuncia por infracciones administrativas expresará la identidad de la persona que la presenta, el relato de los hechos que pueden constituir infracción y la fecha

de su comisión y cuando sea posible, la identificación de los presuntos responsables. La denuncia no es vinculante para iniciar el procedimiento administrativo y la decisión de iniciar o no el procedimiento se comunicará al denunciante.

**Artículo 298. Procedimiento.**– El Procedimiento Administrativo Sancionador, se regirá a las reglas contempladas en el Código Orgánico Administrativo, respecto del proceso, de las Notificaciones, de la Prueba, de los términos, de las medidas Cautelares, como de los Recursos en este establecidos.

## SECCIÓN II: INFRACCIONES URBANÍSTICAS

**Artículo 299. Infracciones Urbanísticas.**– Se consideran infracciones urbanísticas objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas contenidas en la presente Ordenanza en relación a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Clases de Infracciones urbanísticas. –

Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza en concordancia con la LOTUGS, relacionadas con la habilitación del suelo y edificación se clasifican en graves y leves.

**Artículo 300. Responsabilidad.**– Las responsabilidades por infracciones urbanísticas se aplicarán de acuerdo a lo siguiente:

- Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.
- Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
- Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.
- En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ordenanza se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se le impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

**Artículo 301. Efectos de las infracciones urbanísticas.**– Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la presente Ordenanza podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las acciones correctivas contempladas en la presente Ordenanza, si así fuere el caso.
- La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
- Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.
- En ningún caso se podrá dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción.

**Artículo 302. Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.**– Sin perjuicio de las multas que hubiere lugar, el Inspector de Ornato podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística:

**Sección 2.1. Medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización:**

- Cuando una actuación urbanística se realice sin la correspondiente Licencia Urbanística conforme a esta Ordenanza o sin ajustarse a las normas administrativas o reglas técnicas objeto de control municipal, el Inspector de Ornato podrá disponer como medida cautelar la suspensión inmediata de la actuación.
- De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, el Inspector de Ornato ordenará la clausura de la obra.
- Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, la Inspector de Ornato podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, el ajuste de la actuación urbanística a las condiciones señaladas en la Licencia Urbanística dentro de un plazo perentorio que, en todo caso, no podrá superar los treinta días, contados desde la notificación de la medida cautelar de suspensión.
- Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, el Inspector de Ornato podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, la realización de las obras de mitigación que sean necesarias como consecuencia de la actuación ilegal del infractor, dentro de un plazo perentorio. De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, el GAD MUNICIPAL DE

SARAGURO ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

### **Sección 2.2: Del Derrocamiento:**

- Si transcurrido el plazo otorgado el interesado no hubiere ajustado las actuaciones a las condiciones señaladas en la Licencia Urbanística, la Inspector de Ornato dispondrá la sustanciación de la causa conforme el procedimiento establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- De no justificarse en el proceso el cumplimiento de las actuaciones señaladas en el inciso anterior la autoridad sancionadora podrá ordenar el derrocamiento de las obras realizadas por fuera del ordenamiento jurídico nacional o cantonal, actividad que estará a costa del interesado.
- Cuando la actuación ilegal consistiera en la demolición de una construcción, el Inspector de Ornato ordenará, si así procede, la reconstrucción de lo indebidamente demolido en un plazo perentorio de acuerdo a informe técnico.
- De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, en el caso de los dos párrafos anteriores, el GAD MUNICIPAL DE SARAGURO ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

### **Sección 2.3: Revocatoria de la Licencia Urbanística.**

En los casos que supongan error, fuerza o dolo en la emisión de licencias, el Comisario pondrá en conocimiento el hecho a fin de que el Director de Planificación o el Alcalde, según corresponda, revoque la Licencia concedida, así como dispondrá la paralización o el cese inmediato de las actuaciones iniciadas o desarrolladas a su amparo.

Cuando el contenido de actos administrativos constituya manifiestamente una infracción grave que no sea subsanable se revocará la licencia. La extinción en tal caso no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo 303. Protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas.**— Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones, cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.

**Artículo 304. Prescripción.**— La acción para sancionar las infracciones previstas en este capítulo, prescribirán en el plazo de cinco años contados desde el día en que la infracción se haya cometido.

**Artículo 305. Coactiva.**– Para el cobro de las multas, la Unidad de Cartera Vencida ejercerá la jefatura de rentas. El procedimiento de ejecución coactiva observará las normas del Código Orgánico Administrativo.

### SECCIÓN III. INFRACCIONES Y SANCIONES EN HABILITACIÓN DE SUELO

**Artículo 306. Infracciones graves.**– Se consideran infracciones graves las siguientes:

- Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo;
- Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
- Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroque daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas;
- Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión;
- No ejecutar las obras de infraestructura necesaria en un proceso de urbanización;
- Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con Licencia Urbanística no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.

**Artículo 307. Infracciones leves.**– Se considera infracciones leves las siguientes:

- Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente;
- El que teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo;
- Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos;
- Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
- Obstaculizar el control municipal;
- Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros;
- No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras;
- No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

**Artículo 308. De las Sanciones en habilitación de Suelo.**– De acuerdo al tipo de infracción y en concordancia con la siguiente tabla, el Comisario Municipal que asumirá el rol de Órgano Sancionador, establecerá la Sanción debida.

INFRACCIONES GRAVES EN HABILITACIÓN DE SUELO		
Gravedad	Infracción	Sanción
Graves	Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológicas o de riesgo.	60 R.B.U
	Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	100 R.B.U
	Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroque daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	50 R.B.U
	Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión.	51 R.B.U
	No ejecutar las obras de infraestructura necesaria en un proceso de urbanización.	60 R.B.U
	Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con la Licencia Urbanística no se ejecutan en las condiciones técnicas de la misma.	50 R.B.U
Reincidencia	Primera reincidencia	50 R.B.U
	Segunda Reincidencia	100 R.B.U
	Tercera reincidencia	DEMOLICION Y SUSPENSIÓN

	DEFINITIVA DE LA OBRA
--	--------------------------

INFRACCIONES LEVES EN HABILITACIÓN DE SUELO		
Gravedad	Infracción	Sanción
Leves	Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento que cumplan con la zonificación vigente	20 R.B.U
	El que teniendo la obligación, las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento, etc. Establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo.	
	Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.	20 R.B.U
	Incumplimiento del cronograma de ejecución de obra	5 R.B.U
	Obstaculizar el control municipal.	3 R.B.U
	Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros.	1 R.B.U
	No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras.	50% DE R.B.U
	No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.	50% DE R.B.U
Reincidencia	Primera reincidencia	50% DE LA INFRACCION

	Segunda Reincidencia	100% DE LA INFRACCION
	Tercera reincidencia	DEMOLICION Y SUSPENSION DEFINITIVA DE LA OBRA

**Artículo 309. Informe técnico.**– Previo a disponer los correctivos correspondientes, el inspector de ornato deberá solicitar un informe motivado al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Patrimonio, Jefatura de Regulación Urbano, según corresponda.

**Artículo 310. Revocatoria.**– En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella solicitará a la autoridad otorgante de la licencia proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

#### SECCIÓN IV: INFRACCIONES Y SANCIONES EN EDIFICACIÓN

**Artículo 311. Infracciones graves.**– Las infracciones graves se sancionarán con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones graves las siguientes:

- Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección;
- Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos;
- Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y las Normas Ecuatorianas de Construcción;
- Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
- Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros;
- Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipal sin perjuicio de otras acciones judiciales;

- Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
- Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.

**Artículo 312. Infracciones leves.**— Las infracciones leves se sancionarán con multa entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones leves las siguientes:

- Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal;
- Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal;
- Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;
- No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
- Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.
- Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados;
- Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
- Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.
- No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.

**Artículo 313.**— Las infracciones relacionadas con la edificación serán sancionadas con multa según el tipo de infracción, leve o grave, y de acuerdo a la siguiente clasificación:

INFRACCIONES GRAVES EN EDIFICACIONES		
Gravedad	Infracción	Sanción
Graves	Edificar sobre franjas de protección, quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	50 salarios + derrocamiento de la edificación
	Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bines protegidos.	50 salarios básicos
	Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y las Normas Ecuatorianas de Construcción.	50 salarios básicos
	Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.	50 salarios básicos
	Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros	50 salarios + derrocamiento de la edificación
	Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin Autorización municipal sin perjuicio de otras acciones judiciales.	INPC+ 50 R.B.U.
	Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los	50 salarios básicos

	respectivos permisos o autorizaciones.	
	Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.	50 salarios básicos
	Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.	50 salarios básicos
Reincidencia	Primera reincidencia	50% DE LA INFRACCION
	Segunda Reincidencia	100% DE LA INFRACCION
	Tercera reincidencia	DEMOLICION Y SUSPENSION DEFINITIVA DE LA OBRA

INFRACCIONES LEVES EN EDIFICACIONES		
Gravedad	Infracción	Sanción
LEVES	Ejecutar obras de edificación sin las correspondientes autorizaciones administrativa municipal.	5 R.B.U
	Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal.	5 R.B.U
	Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso	15 R.B.U

exigida por la normativa local y nacional.	
No contar con los ascensores/o rampas en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.	20 R.B.U
Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.	1 R.B.U
Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.	20 R.B.U + RECTIFICACIÓN DE DIMENSIONES
Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.	10 R.B.U
Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	20 R.B.U
Edificar excediendo los Coeficientes máximos de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	10 R.B.U
Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.	3 R.B.U

	No publicar en la obra: el número y fecha de las Licencias Urbanísticas de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.	50% DE R.B.U
Reincidencia	Primera reincidencia	50% DE LA INFRACCION
	Segunda Reincidencia	100% DE LA INFRACCION
	Tercera reincidencia	DEMOLICION Y SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LA OBRA

**Artículo 314. Informe Técnico.**– En los casos de aplicar Correctivos y previo a disponer los correspondientes, el Inspector de Ornato deberá solicitar un informe motivado al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Patrimonio, según corresponda.

**Artículo 315. Revocatoria.**– En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido, el Inspector de Ornato dispondrá la suspensión de la obra y solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, proceda con la revocatoria del mismo.

**Artículo 316. Reincidencia.**– La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista

**Artículo 317. Reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario.**– Si la o el infractor reconoce su responsabilidad y acredita este hecho en el expediente se puede resolver el procedimiento, haciéndose beneficiario de la reducción del 50% de la sanción o las excenciones previstas en el ordenamiento jurídico.

El cumplimiento voluntario de la sanción por parte de la o el inculpado en cualquier momento anterior a la resolución, implica la terminación del procedimiento.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA: Vigencia.**– El PUGS tendrá vigencia hasta el 2032, en el marco de lo que establece el Artículo 30, de La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en lo que respecta a la Vigencia del plan de uso y gestión de suelo, enuncia. "El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión".

**SEGUNDA. Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza.**– En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas. Igual tratamiento, tendrán las urbanizaciones hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso contarán con un año desde la aprobación del PUGS para iniciar obras y culminarlas de lo contrario se caducará la licencia urbanística o permiso de construcción.

**TERCERA. Articulación del PDOT con el presupuesto del GADMIS y los otros gobiernos.**– Los objetivos, las metas, los programas y los proyectos establecidos en el PDOT deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Municipal conforme el artículo 245 del COOTAD. Las inversiones presupuestarias del presupuesto del GADMIS se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme el artículo 215 COOTAD.

**CUARTA. Prioridad del gasto social.**– El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro a fin de impulsar el buen vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previsto en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Saraguro con base en las evaluaciones periódicas que se realicen. El presupuesto del GADMIS deberá proveer el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para la atención de los grupos prioritarios, conforme el Art. 249 del COOTAD.

**QUINTA.**– En caso de duda en la aplicación de la normativa se regirán al PDOT entregado como producto para aclarar su aplicación, así como lo contenido dentro de esta normativa.

**SEXTA.**– Los Polígonos de Intervención Territorial, como los anexos y otros documentos del PDOT forman parte de la presente Ordenanza.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.**– En un plazo de noventa días 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.

**SEGUNDA.**– En casos de existir proyectos presentados para edificabilidad como para fraccionamientos, se les concederé el plazo de 6 meses para el archivo en caso de que no concluya el trámite por responsabilidad del proyectista, y, en cuanto medie un documento que deba emitirse por parte de la municipalidad no se podrá archivar, el proceso, a menos que pase lo señalado.

**TERCERA.**– En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrá 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 la Ordenanza para la aprobación del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Saraguro, publicado en el Registro Oficial el 01 de diciembre de 2015.

**SEGUNDA.**– Deróguese la ordenanza de Adecuación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Marco de la Emergencia de la Pandemia COVID-19, del Cantón Saraguro, publicado en el Registro Oficial el 04 de junio de 2020.

**TERCERA.**– Deróguese parcialmente la Ordenanza Sustitutiva de Ornato y Fabrica del Cantón Saraguro, publicado en el Registro Oficial el 30 de octubre de 2014, específicamente el capítulo III.

**CUARTA.**– Deróguese todos los instrumentos de planeación y régimen urbanístico (EL plan de Ordenamiento Urbano que fue aprobado en 1998) que hayan sido aprobados antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

### 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 y en la página web Institucional.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO, A LOS 31 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2020.



Firmado electrónicamente por:  
**ANDRES  
FERNANDO MUNOZ  
SILVA**

Ing. Andrés Fernando Muñoz  
**ALCALDE DEL CANTÓN SARAGURO**



Firmado electrónicamente por:  
**RIGOBERTO HERNAN  
VACACELA MACAS**

Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACIÓN:** El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, certifica que la presente “ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SARAGURO”, fue discutida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal, en sesión ordinaria número 0023 de fecha 30 de diciembre de 2020; y, sesión extraordinaria número 008 de fecha 31 de diciembre de 2020. **LO CERTIFICO.**

Saraguro, 31 de diciembre de 2020.



Firmado electrónicamente por:  
**RIGOBERTO HERNAN  
VACACELA MACAS**

Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.  
**SECRETARIO GENERAL**

**TRASLADO:** SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.- Saraguro, 06 de enero de 2021, a las 14h00, conforme lo dispone en el inciso cuarto del artículo Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la presente ordenanza para su respectiva sanción u observacion al señor Alcalde Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva, en original y dos copias.



Firmado electrónicamente por:  
**RIGOBERTO HERNAN  
VACACELA MACAS**

Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.  
**SECRETARIO GENERAL**

**SANCIÓN:** ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.- Saraguro 08 de enero de 2021, a las 10:00, de conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está en concordancia con la Constitución y Leyes de la República; SANCIONO la presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- EJECÚTESE Y CÚMPLASE.



Firmado electrónicamente por:  
**ANDRES  
FERNANDO MUNOZ  
SILVA**

Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva  
**ALCALDE DEL CANTÓN SARAGURO**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.- Proveyó y firmó la presente “ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SARAGURO”, el Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, en la fecha y hora señalada. **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:  
**RIGOBERTO HERNAN  
VACACELA MACAS**

Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.  
**SECRETARIO GENERAL**

**Anexo 1. Categorías de Ordenamiento Territorial y área en hectáreas.**

<b>N°</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Área (ha.)</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>1</b>	Conservación estricta	30.837,79	28,0
<b>2</b>	Conservación estricta de regeneración	25.286,91	22,9
<b>3</b>	Márgenes de ríos y quebradas	7.483,13	6,8
<b>4</b>	Áridas y semiáridas	7.018,53	6,4
<b>5</b>	Manejo forestal	9.879,11	9,0
<b>6</b>	Manejo silvopastoril	17.295,85	15,7
<b>7</b>	Manejo agroforestal	6.950,99	6,3
<b>8</b>	Agricultura extensiva	1.098,23	1,0
<b>9</b>	Agricultura intensiva	2.870,64	2,6
<b>10</b>	Urbana cantonal	142,19	0,1
<b>11</b>	Urbanas parroquiales	226,00	0,2
<b>12</b>	Centros comunitarios y barrios	1.199,62	1,1

**Anexo 2. Usos generales o principales.**

Uso general	Código
Residencial	R
Comercio	C
Servicios	S
Industrial de bajo impacto	I
Agropecuario	AG
Patrimonial	P
Ambiental	AM
Equipamiento	EQ

**Anexo 3. Matriz de usos del Suelo de Saraguro (DIGITAL).**

**Anexo 4. Actividades del uso de suelo residencial.**

USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL (R)	
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
VIVIENDA URBANA	R1	Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, multifamiliar
VIVIENDA MIXTA O PRODUCTIVA	R2	Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, multifamiliar. Con usos complementarios de comercio y servicios que en

		ningún caso podrán superar el 40 % del área edificada
VIVIENDA RURAL	R3	Vivienda unifamiliar
RESIDENCIAL PRODUCTIVA RURAL	R4	Vivienda unifamiliar que este dentro de un lote o parcela dedicado a actividades productivas

**Anexo 5. Actividades del uso de suelo comercio.**

USO PRINCIPAL	COMERCIO (C)	
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Exhibición, ventas y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas	CMY_VEHMOT	Venta de vehículos automotores
		Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
		Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas
		Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores, parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías
		Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite entre otros
		Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores

		Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
Exhibición, ventas y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas	CMY_VEHPEPES	Venta de vehículos y maquinaria pesada
		Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada
		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 y automotores y carga de baterías
		Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos y tubos (vulcanizadoras)
		Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite entre otros
		Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada
		Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
Venta al por mayor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas	CMY	Venta al por mayor a cambio de una comisión o contrato
		Venta al por mayor de materias primas agropecuarias
		Venta al por mayor de animales vivos
		Venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias

	Venta al por mayor de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles
	Venta al por mayor de carne, productos cárnicos y la pesca
	Venta al por mayor de otros productos alimenticios
	Venta al por mayor de textiles
	Venta al por mayor de prendas de vestir y accesorios
	Venta al por mayor de calzado y peletería
	Venta al por mayor de aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar
	Venta al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, materiales médicos, perfumería y cosmética
	Venta al por mayor de otros artículos de uso doméstico
	Venta al por mayor de computadoras, equipos y programas informáticos
	Venta al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicas y telecomunicaciones
	Venta al por mayor maquinaria, equipo materiales agropecuarios
	Venta al por mayor de maquinaria y equipo de oficina

		Venta al por mayor de maquinaria para uso en la industria textil y otras industrias
		Venta al por mayor otra maquinaria y equipo
		Venta al por mayor combustibles, sólidos, líquidos y gaseosos y de productos conexos
		Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos
		Venta al por mayor madera y materiales de construcción
		Venta al por mayor de artículos de ferreterías, fontanería (plomaría o gasfitería) y calefacción
		Venta al por mayor de productos químicos
		Venta al por mayor de productos semielaborados
		Venta al por mayor de desechos y desperdicios
		Venta al por mayor de otros productos metálicos elaborados
		Venta al por mayor no especializado
Ventas al por menor o afines a la vivienda, excepto el de vehículos automotores y motocicletas	CMN	Venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco
		Otras actividades de venta al por menor en comercios no especializados
		Venta al por menor de alimentos en comercios especializados

		Venta al por menor de bebidas en comercios especializados
		Venta al por menor de tabaco en comercios especializados
		Venta al por menor de combustible para vehículos motorizados y motocicletas en comercios especializados
		Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros
		Venta al por menor de computadoras, equipo de telecomunicación, equipo periférico, programas informáticos en comercios especializados
		Venta al por menor de equipo de sonido y video en comercios especializados
		Venta al por menor de productos textiles en comercios especializados
		Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en comercios especializados
		Venta al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en comercios especializados
		Venta al por menor de muebles, artículos y equipos de uso doméstico en comercios especializados
		Venta al por menor de libros, periódicos, y artículos de papelería en comercios especializados
		Venta al por menor de grabaciones de música y vídeo en comercios especializados

		Venta al por menor de equipo de deporte en comercios especializados
		Venta al por menor de juegos y juguetes en comercios especializados
		Venta al por menor prendas de vestir en comercios especializados
		Venta al por menor de calzado y artículos de cuero en comercios especializados
		Venta al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y ortopédicos, perfumes, cosméticos y de uso personal en comercios especializados
		Venta al por menor de equipo fotográfico, óptico y de precisión en comercios especializados
		Venta al por menor de flores, plantas, semillas, fertilizantes, mascotas y alimento para mascotas en comercios especializados
		Venta al por menor de calzado y artículos de cuero en comercios especializados
		Venta al por menor de otras mercancías en comercios especializados
		Venta al por menor de artículos de segunda mano en comercios especializados
		Venta al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas y tabaco en puestos de venta y mercados

		<p>Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta y mercados</p> <p>Venta al por menor de otros productos en puestos de venta y mercados</p> <p>Venta al por menor de cualquier tipo de producto por correspondencia o internet</p> <p>Otras actividades de venta al por menor no realizadas en comercios, puestos de venta o mercados</p>
Especiales restringidos	CER	<p>Comercialización de materiales de construcción a gran escala</p> <p>Distribuidora de llantas y servicios</p> <p>Venta al por menor de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados</p> <p>Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg</p> <p>Centros de acopio de gas (GPL) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg</p> <p>Distribuidora de gas (GPL) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg</p> <p>Estación de servicio</p>
Especiales temporales	CET	<p>Pista de patinaje</p> <p>Ferias temporales</p>

		Espectáculos teatrales, recreativos
		Preparación y suministros de comidas para consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado o carro no motorizado, vendedores de helados en carro móviles, carros ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de mercados
		Ferias y espectáculos de carácter recreativo
		Espectáculos deportivos
		Demás actividades comerciales temporales

**Anexo 6. Actividades del uso de suelo servicios.**

USO PRINCIPAL	SERVICIOS (S)	
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	STA	Transporte por ferrocarril
		Otras actividades de transporte por vía terrestre
		Transporte por tuberías
		Almacenamiento y depósito
		Almacenamiento y actividades de apoyo al transporte
POSTALES Y MENSAJERÍA	SPM	Actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería

			Actividades de mensajería
ALMACENAJE Y BODEGAJE	SAB		Bodegas de productos perecibles
			Bodegas comerciales de productos no perecibles
			Bodega de almacenamiento sin tratamiento de envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblajes, aceites vegetales usados de procesos de frituras
			Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)
			Embalaje de productos
Actividades alojamiento	de SAA		Actividades de alojamiento para estancias cortas
			Servicios de alojamiento prestados por hoteles, complejos turísticos, hosterías
			Actividades de campamentos, parques de vehículos de recreo y parques de caravanas
			Servicio de residencia de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e internados
			Otras actividades de alojamiento para visitantes
Centros tolerancia	de SCT		Night club
			Cabaret

		Prostíbulo
		Lenocinios
		Espectáculos en vivo (striper)
		Casas de citas
		Servicios de alojamiento prestados por moteles
<p>Servicios de alimento y bebida (se excluyen los establecimientos de venta de licor de manera predominante o exclusiva</p>	<p>SCB</p>	<p>Restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, entre otros, incluido comida para llevar</p>
		<p>Restaurantes de comida rápida, puestos de refrigerio y establecimientos que ofrecen comida para llevar, reparto de pizza, heladerías, fuentes de soda entre otros</p>
		<p>Servicios de comida basado en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet), en la localización especificada por el cliente (abastecedora de eventos)</p>
		<p>Actividades de contratistas de servicio de comida (catering)</p>
		<p>Servicios de concesiones de servicio de comidas en instalaciones deportivas y similares; cantinas, cafeterías</p>
		<p>Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas) cervecerías y pubs</p>
		<p>Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: cafés, tiendas de jugo de frutas, vendedores ambulantes de bebidas entre otros</p>

Servicio de venta de licor y entretenimiento (se excluye centros de tolerancia)	SVLIC	Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs
		Servicios de restaurantes y bares en conexión con transporte cuando son proporcionadas por unidades independientes: bares en terminales terrestres o de transferencia
Religiosos	SR	Capillas
		Centros de culto hasta de 200 puestos
		Iglesias hasta de 500 puestos, templos
		Catedral, centro de culto religioso con más de 500 puestos
		Conventos y monasterios
Información y comunicación	SIC	Actividades de publicación
		Actividades de producción de películas cinematográficas, videos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música
		Actividades de programación y transmisión
		Telecomunicaciones
		Programación informática, consultoría de informática y actividades conexas
		Actividades de servicios de información

		Otras actividades de información y comunicación
Actividades financieras y de seguros	SAFS	Actividades de servicios financieros, excepto las de seguro y fondos de pensiones
		Intermediación monetaria
		Actividades de sociedades de cartera
		Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares
		Otras actividades de servicios financieros, excepto la de seguros y fondos de pensiones
		Seguros
		Fondos de pensión
		Actividades auxiliares a las actividades de servicios financieros, excepto la de seguros y fondos de pensiones
		Actividades auxiliares a las actividades de seguros y fondos de pensiones
		Actividades de gestión de fondos
		Casas de empeño
Actividades inmobiliarias	SAI	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

		Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución por contrato
Actividades profesionales, científicas y técnicas	SAPCT	Actividades jurídicas
		Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditorias; consultoría fiscal
		Actividades de oficinas principales
		Actividades de consultoría de gestión
		Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica
		Ensayos y análisis técnicos
		Investigaciones y desarrollo experimental
		Publicidad
		Estudios de mercado y encuestas de opinión pública
		Actividades especializadas de diseño y fotografía
		Actividades veterinarias
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	SASAA	Alquiler de vehículos automotores
		Actividades administrativas y de apoyo de oficina y empresas
		Alquiler de cintas de video y discos

	Alquiler de otros efectos personales y artículos de uso doméstico
	Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles
	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos del autor
	Actividades de agencia de empleo y dotación de recursos humanos
	Actividades de agencia de viajes
	Actividades de operadores turísticos
	Otros servicios de reserva y actividades conexas
	Actividades de seguridad privada
	Actividades de investigación
	Limpieza de edificios e instalaciones industriales
	Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento convexo
	Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina
	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina

		Actividades de centro de llamadas
		Organización de convenciones y exposiciones comerciales
		Actividades de agencias de cobro y de calificación crediticia
		Actividades de envasado y empaquetado
		Otras actividades de apoyo a las empresas
Administración pública y defensa, planes de seguridad social	SAPD	Actividades de la administración pública en general
		Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social
		Regulación y facilitación de la actividad económica
		Relaciones exteriores
		Actividades de defensa
		Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad
Enseñanza	SE	Enseñanza de formación técnica y profesional
		Enseñanza superior tecnológica o técnica
		Enseñanza deportiva y recreativa
		Actividades de apoyo a la enseñanza

Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	SSH	Actividades de médicos y odontólogos
		Otras actividades de atención a la salud
		Actividades de atención de enfermería en instituciones
		Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos
		Actividades de atención para personas de la tercera edad y con capacidades especiales
		Otras actividades de asistencia social sin alojamiento
		Laboratorios clínicos y de análisis médicos
Artes y entretenimiento	SAE	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento
		Actividades de biblioteca y archivo
		Actividades de museo y gestión de lugares y edificios históricos
		Juegos de salón
		Galerías de arte
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios
		Actividades de explotación de pistas de baile
	SDRA	Actividades deportivas

Deportes y recreación activa		Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (con asientos para los espectadores): campos y estadios de fútbol, hockey, béisbol, estadios de atletismo, piscinas, circuitos de carreras de automóviles
		Organización y gestión de competencias deportivas
		Clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores
		Parques de atracción y temáticos, lugares de picnic entre otros
		Actividades de espectáculos de rodeo
		Parques recreativos incluido el alquiler de casetas, sillas, hamacas entre otros
Recreación pasiva	SRP	Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva y recreativa
		Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y salud física y mental, que solo requieren equipamiento en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, peatonales, miradores, observatorios
Otras actividades de servicio	OAS	Actividades de asociaciones empresariales
		Actividades de asociaciones profesionales
		Actividades de sindicatos
		Actividades de asociaciones religiosas

	Actividades de otras asociaciones
	Reparación de computadores y otros equipos de comunicación
	Reparación de aparatos electrónicos de consumo, de uso doméstico, de jardinería
	Reparación de calzado y artículos de cuero
	Reparación de muebles y otros artículos domésticos
	Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco de productos textiles y de piel
	Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas
	Actividades de peluquería y otros tratamientos de belleza
	Pompas fúnebres y actividades convexas

**Anexo 7. Actividades del uso de suelo industrial de bajo impacto.**

USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL (I)	
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Bajo impacto	IBI	Tapicerías (artesanal)
		Taller de alfombras (artesanal)
		Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala
		Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplasta (artesanal-cerrajería)
		Carpintería y reparación de muebles
		Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos)
		Cerámica en pequeña escala
		Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes)
		Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares (pequeña escala)
		Talleres de orfebrería y joyería
		Instrumentos musicales (artesanal y luthiers)
		Fabricación de artículos deportivos a pequeña escala

	<p>Confección de paraguas, persianas y toldos</p>
	<p>Ebanistería</p>
	<p>Impresión y reproducción de grabaciones</p>
	<p>Editoriales e industrias convexas</p>
	<p>Manufacturas artesanales</p>
	<p>Panaderías, pastelerías, tortillas y otros</p>
	<p>Construcción y/u operación de piladoras</p>
	<p>Elaboración artesanal de otros productos alimenticios</p>
	<p>Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla entre otros derivados</p>

**Anexo 8. Actividades del uso de suelo agropecuario.**

USO PRINCIPAL		AGROPECUARIO (AG)
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
Agrícola de agricultura familiar de pequeña y mediana escala	AGAFPM	Cultivos perennes y no perennes, propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la postcosecha
Pecuario	AGAIND	Cultivos perennes y no perennes, propagación de plantas

Explotación mixta	AGEMX	Cultivo de productos agrícolas en combinación con la cría de animales (explotación mixta)
		Franjas integrales
		Explotación mixta de cultivos y animales sin especialización, en el que ninguna de las actividades supera el 50 %
Otros usos agropecuarios	AGOU	Campos agropecuarios experimentales
		Infraestructura de apoyo a la agricultura

**Anexo 9. Actividades del uso de suelo ambiental.**

USO PRINCIPAL	AMBIENTAL (A)	
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA HÍDRICA	AMPECOS H	Protección de vida silvestre
		Protección de humedales, bosques y vegetación protectora
		Conservación y uso sustentable
		Recuperación ambiental
		Salvaguarda de áreas protegidas nacionales
		Protección de áreas de recarga hídrica, fuentes, márgenes de ríos quebradas y otros
		Forestación de protección

REHABILITACIÓN DEL SUELO		Rehabilitación de áreas afectadas por riesgo de inundación o remisión en masa
		Rehabilitación de áreas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones
TURISMO ECOLÓGICO	AMTE	Ecoturismo, turismo y agroturismo
		servicio de hotel-albergue (7 a 15 habitaciones)
		Refugios y albergues
		hostales rústicos
		Cabañas ecológicas
		campamentos turísticos
		campin
		senderismo y excursión

**Anexo 10. Actividades del uso de suelo equipamiento.**

USO PRINCIPAL	EQUIPAMIENTO (E)	
USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EDUCACIÓN	EED	<p><b>EDUCACIÓN ZONAL:</b> Universidades y escuelas politécnicas, centros de postgrado, centros de interpretación de la naturaleza, museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios y centros de capacidad especializada</p>
		<p><b>EDUCACIÓN DISTRITAL:</b> Extensión universitaria, Institutos tecnológicos y de educación especial, centros e institutos tecnológicos, centros de investigación y experimentación públicos o privados, centros artesanales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, academia de artes marciales, agencia de modelos, centros de enseñanza para conductores profesionales, centro de nivelación académica</p>
		<p><b>EDUCACIÓN SECTORIAL:</b> Establecimiento inicial, básico y bachillerato, unidad del Milenio, estudio a distancia, centros bilingües de lengua nativa, centro bilingüe de lengua extranjera</p>
		<p><b>EDUCACIÓN BARRIAL:</b> Centros de desarrollo infantil</p>
CULTURA	ECU	<p><b>CULTURA ZONAL:</b> Centros de convenciones y tecnologías, teatros, auditorio, pabellón de artes, casa de la cultura, cinematecas y hemerotecas, archivo histórico, complejos culturales con salas de exhibiciones y otras</p>
		<p><b>CULTURAL DISTRITAL:</b> Teatro, auditorio, cine, biblioteca y centro de documentación, museo de</p>

		<p>artes, teatro, auditorio, cine, centro de promoción popular</p> <p><b>CULTURAL SECTORIAL:</b> centro cultural sectorial con salas multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo, centro cultural rural, auditorio, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas</p>
SALUD	ES	<p><b>SALUD ZONAL:</b> Tercer nivel de atención: Centros especializados, hospital especializado y de especialidades</p>
		<p><b>SALUD DISTRITAL:</b> Segundo nivel de atención: Consultorio de especialidades clínico-quirúrgico, centro de especialidades, centro clínico-quirúrgico ambulatorio (hospital del día), hospital básico, hospital general</p>
		<p><b>SALUD SECTORIAL:</b> Primer nivel de atención: Centro de salud tipo A, B, C</p>
		<p><b>SALUD BARRIAL:</b> Puesto de salud</p>
BENESTAR SOCIAL	EBS	<p><b>BIENESTAR SOCIAL ZONAL:</b> Centro de rehabilitación social para mayores de edad, centro para menores de edad con conflictos con la ley, centro de atención para personas con discapacidad</p>
		<p><b>BIENESTAR SOCIAL DISTRITAL:</b> Centro de reinserción social (tratamiento para las adicciones), casa de acogida institucional (para diferentes grupos de atención prioritaria)</p>
		<p><b>BIENESTAR SOCIAL SECTORIAL:</b> Centro de integración comunitaria, centro de desarrollo infantil (cuidado diario e inicial) tipo B y C</p>

		<p><b>BIENESTAR SOCIAL BARRIAL:</b> Centro de desarrollo infantil (cuidado diario e inicial) tipo A, centros infantiles, casa de cuna y guarderías, centros de estimulación temprana</p>
RECREACIÓN DEPORTE	Y ERD	<p><b>RECREACIÓN Y DEPORTE ZONAL:</b> Parque nacional, jardín botánico, zoológico, parque de fauna y flora silvestre, tremas y balnearios, complejo ferial, estadio, coliseo, centro de alto rendimiento</p>
		<p><b>RECREACIÓN Y DEPORTE DISTRITAL:</b> Parque de ciudad, piscina, cancha de futbol de sala, cancha de futbol, cancha de baloncesto, tenis, voleibol, que, pista de atletismo, gimnasio, pista de bicicrós</p>
		<p><b>RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL:</b> Parques sectoriales, plazas, plazoletas, parque lineal</p>
		<p><b>RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL:</b> Parque barrial, parque infantil y de recreación pasiva</p>
SEGURIDAD	ESEG	<p><b>SEGURIDAD ZONAL:</b> Instalaciones militares, cuarteles militares y policiales, bomberos, central de emergencias</p>
		<p><b>SEGURIDAD DISTRITAL:</b> Unidad de control del medio ambiente, estación de bomberos, centros de detención provisional</p>
		<p><b>SEGURIDAD SECTORIAL:</b> Unidades de vigilancia comunitaria</p>
		<p><b>SEGURIDAD BARRIAL:</b> Unidad de vigilancia de policía</p>

APROVISIONAMIENTO	EAPV	<b>APROVISIONAMIENTO ZONAL:</b> Mercados mayoristas
		<b>APROVISIONAMIENTO DISTRITAL:</b> Mercado de transferencia de víveres
		<b>APROVISIONAMIENTO SECTORIAL:</b> Mercado minorista (productos perecibles y no perecibles)
		<b>APROVISIONAMIENTO BARRIAL:</b> Ferias libres (productos perecibles y no perecibles)
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	Y EAG	<b>ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN ZONAL:</b> Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales, organismos internacionales públicos o privados
		<b>ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DISTRITAL:</b> Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, sedes de gremios y federación de profesionales
		<b>ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN SECTORIAL:</b> Sede administración y gestión sectorial
		<b>ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN BARRIAL:</b> Sede administración y gestión barrial
TRANSPORTE	ETRN	<b>TRANSPORTE ZONAL:</b> Aeropuerto civil y militar, estación de ferrocarril, terminal terrestre cantonal y regional
		<b>TRANSPORTE DISTRITAL:</b> Terminal de transferencia de transporte público, terminal local: estación de taxis, buses y bicicletas, estaciones de transporte de carga y maquinaria

		<p><b>TRANSPORTE SECTORIAL:</b> Estaciones de taxis, buses y bicicletas</p>
		<p><b>TRANSPORTE BARRIAL:</b> Estaciones de taxis, buses y bicicletas</p>
INFRAESTRUCTURA	EINF	<p><b>INFRAESTRUCTURA ZONAL:</b> Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica</p>
		<p><b>INFRAESTRUCTURA DISTRITAL:</b> 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, actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos</p>
		<p><b>INFRAESTRUCTURA SECTORIAL:</b> Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radio comunicación, subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones</p>
		<p><b>INFRAESTRUCTURA BARRIAL:</b> Baterías sanitarias, lavanderías públicas</p>
ESPECIALES	EESP	<p>Refugio de animales, centros de gestión de animales, zoológico, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios</p>

El Anexo 11 contiene las determinantes urbanísticas de cada PIT (DIGITAL)

**Anexo 12. Determinantes urbanísticas para áreas con riesgo medio y bajo**

DETERMINANTES URBANÍSTICAS	SUELO URBANO		SUELO DE EXPANSIÓN	
	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO
Altura máxima (pisos)	Un piso más buhardilla	La asignada en el PIT, con estudio complementario de suelo	Un piso más buhardilla	La asignada en el PIT, con estudio complementario de suelo
Lote Mínimo (m2)	500		750	
Frente mínimo (m)	18		19	
Área de construcción (m2)	150		180	
Tipo de implantación	Aislada		Aislada	
Retiro frontal	5		5	
Retiro lateral	3		3	
Retiro posterior	3		3	
Uso de suelo	Residencial		Residencial	

**Anexo 13. Normativa para el equipamiento de educación.**

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO
Zonal	Campus universitario	Regulados por el Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior (CEAACES)			
	Centro internacional de posgrados				
	Centro de capacidad especializada				
Distrital	Extensión universitaria				

	Aguas de capacitación				
	Institutos tecnológicos	5.000	500.000	1	Se rige a estudio específico
Sectorial y/o barrial	Centros de desarrollo infantil	400	4.000	-	900 m2
	Establecimiento eje (inicial + básico o bachillerato)	800	7.000	1,7	1,2 ha.
	Establecimiento eje (inicial + básico o bachillerato)	1.000		1,7	1,5 ha.
	Unidad del milenio	Sectorial	10.000	3	3 ha.
	Estudio a distancia	-	-	-	-
	Centro bilingüe de lengua nativa	-	-	-	-
	Centro bilingüe de lengua extranjera	-	-	-	-

**Fuente:** Acuerdo 0483-12, Ministerio de educación, Normas técnicas y estándares de infraestructura educativa, 2012

**Anexo 14. Normativa para el equipamiento de salud.**

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO
Zonal (Tercer nivel de atención)	Centro especializado	Regional			
	Hospital especializado				
	Hospital de especialidades				
Distrital (Segundo nivel de atención)	Consultorio de especialidades clínico-quirúrgico	Zonal		Reguladas por el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de salud	
	Centro de especialidades				
	Centro clínico-quirúrgico ambulatorio (hospital del día)				
	Hospital básico				
	Hospital general				
Sectorial y/o barrial (Primer nivel de atención)	Puesto de salud	Sectorial	-	-	-
	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 m <sup>2</sup>
	Centro de salud - C		25.001-25.000	0,14	7.200 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Acuerdo 0483-12, Ministerio de educación, Normas técnicas y estándares de infraestructura educativa, 2012.

**Anexo 15. Normativa para el equipamiento de bienestar social.**

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m <sup>2</sup> /hab.)	LOTE MÍNIMO
Zonal	Centro de rehabilitación social para mayores de edad	Regional		-	De acuerdo con estudio específico
	Centro de menores de edad en conflictos con la ley	Ciudad		-	3.000 m <sup>2</sup>
	Centro de atención para personas con discapacidad			-	De acuerdo con estudio específico
	Centro de gestión animal			-	De acuerdo con estudio específico

Distrital	Centro de reinserción social (tratamiento para adicciones)			-	En concordancia a lo normado por la entidad correspondiente
	Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)			-	En concordancia a lo normado por la entidad correspondiente
	Casa de atención institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)			-	En concordancia a lo normado por la entidad correspondiente
	Cementerio urbano, sala de velaciones y servicios excequiales			-	De acuerdo con estudio específico
Sectorial y/o barrial	Centro de integración comunitaria	1.000	5.000	0,06-0,1	300 m <sup>2</sup> -500 m <sup>2</sup>
	Centro de desarrollo Infantil	400	500-1.000	0,9	400 m <sup>2</sup>

	(cuidado diario e inicial) Tipo A				
	Centro de desarrollo Infantil (cuidado diario e inicial) Tipo B	500			800 m2
	Centro de desarrollo Infantil (cuidado diario e inicial) Tipo C	800			916 m2
	Cementerio sectorial	-	-	-	De acuerdo con estudio específico

**Fuente:** Normas técnicas de arquitectura y urbanismo, ordenanzas de gestión urbana territorial, 2017. Quito, 2017.

**Anexo 16.** Normativa para el equipamiento cultural.

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO
Zonal	Centro de convenciones	Regional	Ciudad	-	1-5 ha.
	Teatro de la ciudad	Cantonal		-	De acuerdo con estudio específico
	Pabellón de las artes y reserva de bienes patrimoniales			-	

	Casa de la música			
	Archivo histórico			
	Complejos culturales con salas de exhibición, museo, sala multimedia, sala de taller, infotecas, auditorio, cafetería, espacio administrativo		-	1-5 ha.
<b>Distrital</b>	Centro cultural con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala de taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo y áreas verdes	Ciudad	0,2	1.500 m2
	Museo			

	Auditorios y teatros				
<b>Sectorial y/o barrial</b>	Centro cultural sectorial con sala multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1.000	5.000	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	1.000	5.000	0,1	500 m2

**Fuente:** Normas técnicas de arquitectura y urbanismo, ordenanzas de gestión urbana territorial, 2017

**Anexo 17. Normativa para el equipamiento de administración y gestión.**

<b>UNIDAD TERRITORIAL</b>	<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>RADIO DE INFLUENCIA</b>	<b>POBLACIÓN BASE (Hab.)</b>	<b>ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)</b>	<b>LOTE MÍNIMO</b>
Zonal	Sede regional o cantonal de administración y gestión	Cantonal		-	De acuerdo con

	Sede de administración y gestión de empresas municipales		-	estudio específico
Distrital	Sede zonal de administración y gestión		-	
Sectorial y/o barrial	Sede de administración y gestión comunitaria		-	500 m2

**Fuente:** Normas técnicas de arquitectura y urbanismo, ordenanzas de gestión urbana territorial, 2017.

**Anexo 18.** Normativa para el equipamiento de seguridad.

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO
Zonal	Cuartel de policía	Cantón		-	-
	Cuartel de bomberos			-	2 ha.
Distrital	Unidad de vigilancia comunitaria	Ciudad		2	1,1 ha.
Sectorial y/o barrial	Estación de bomberos	2.000	-	-	500 m2-1.000 m2

	Unidad de Policía Comunitaria	de	1.000	-	-	450 m2
--	-------------------------------	----	-------	---	---	--------

**Fuente:** Homologación de equipamientos de seguridad, Ministerio del Interior, 2010, Catálogo de construcción de, Unidad de Policía Comunitaria, 2016.

**Anexo 19. Normativa para el equipamiento de aprovisionamiento.**

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO
Zonal	Mercado de transferencia de víveres	Cantonal	Cantonal	De acuerdo con estudio específico	
	Centro de faenamiento	Regional			
	Feria de ganado				
Distrital	Mercados minoristas (productos perecibles y no perecibles)	1.500	10.000	0,11	3.0000-10.000 m2
Sectorial y/o barrial	Ferias libres (productos perecibles y no perecibles)	800	500	0,28	1.400 m2

**Fuente:** Formulación de normas de equipamiento urbano, Universidad Simón Bolívar- Instituto de estudios regionales y urbanos, 1999.

**Anexo 20. Normativa para el equipamiento de transporte.**

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO
Zonal	Aeropuerto	Cantón		-	De acuerdo con estudio específico
	Terminal Terrestre			-	
	Estación de ferrocarril	Regional		-	
	Estación de vehículos pesados de carga	Cantonal		-	-
	Destacamento de comisión nacional de tránsito			-	1-2 ha.
Distrital	Estación de transferencia	Ciudad		-	De acuerdo con estudio específico
	Terminal de transferencia	Ciudad	50.000	-	12.000 m2
	Centro de revisión vehicular	Cantonal		-	3.000-5.000 m2

Sectorial y/o barrial	Estación de camionetas de carga	3.000	40.000	0,3	-
	Estación de buses	-	-	-	-
	Estacionamientos públicos	-	-	-	-
	Parada de buses	-	-	-	-
	Parada de taxis	-	-	-	-

**Fuente:** Desarrollo orientado al transporte para el distrito federal, Instituto de Políticas para el transporte y Desarrollo México (ITDP), Primera edición, México, 2013, Plan de movilidad y espacio público, GAD de Cuenca, 2015.

**Anexo 22. Normativa para el equipamiento de infraestructura especial.**

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO
<b>Zonal</b>	Plantas de tratamiento de desechos, lagunas de oxidación, relleno sanitario, gasoductos, oleoductos, envasadoras de gas	Regional/cantonal	50.000	De acuerdo con estudio específico	
<b>Distrital</b>	Depósitos de desechos	Cantón	200.000		

	Plantas de tratamiento y estaciones eléctricas		50.000	
	Subestaciones eléctricas		20.000	
<b>Sectorial y/o barrial</b>	Tanques y bombeo de agua		5.000	

**Fuente:** Formulación de normas de equipamiento urbano, Universidad Simón Bolívar- Instituto de estudios regionales y urbanos, 1999.

**Anexo 22. Normativa para áreas verdes y recreación.**

UNIDAD TERRITORIAL	TIPOLOGÍA	RADIO DE INFLUENCIA	POBLACIÓN BASE (Hab.)	ÁREA POR HABITANTE (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO
Zonal	Parque nacional	Regional	Regional	-	-
	Parque cantonal			-	> 10 ha.
	Complejo ferial		Cantonal	-	5-10 ha.
	Estadio			-	5-10 ha.
	Centro de alto rendimiento			-	5 ha.
	Parque de bosque protector		Ciudad	-	> 10 ha.
Distrital	Parque ciudad	3.000	50.000	2	> 10 ha.

	Complejo deportivo o polideportivo (tiene piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha de baloncesto, tenis, voleibol, raquet, pista de atletismo, gimnasio, áreas verdes, opcionales velódromo y pista de bicicrós	Ciudad				5.000-10.000 m2
Sectorial y/o barrial	Parques sectoriales o barriales	1.000	10.000	1,5		> 5.000 m2
	Plaza	-	7.000	0,2		> 1.400 m3
	Plazoleta	-	2.500	0,2		> 500 m4
	Parque infantil	400-800	1.000	0,2		300-1.000 m2
	Parque lineal	Regional	Ciudad	0,5		-

**Fuente:** Ordenanzas de gestión urbana y territorial, GAD de Cuenca, 2017.

**Anexo 23. Cantidad mínima de estacionamientos requeridos**

USO	GENERAL	AREAS HISTORICAS	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
<b>USO RESIDENCIAL</b>				
Vivienda menor a 65 m2 del área total	1 c/2 viviendas	1 c/6 viviendas*	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2 del área total	1 c/ vivienda	1 c/2 viviendas*	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m2 del área total	2 c/viviendas	1 c/2 viviendas*	1 c/8 viviendas	
<b>USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>				
Centros de diversión	1 c/10 asientos			
Oficinas administrativas en general y comercios menores a 250 m2	1 c/50 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m2	1 c/50 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 40 m2	1 c/200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2	1 c/25 m2	1 c/50 m2		10 % del área construida en planta baja
Centros de comercio de hasta 1000 m2	1 c/20 m2	1 c/25 m2		10 % del área construida en planta baja

Centros comerciales mayores a 1000 m2	1 c/15 m2	1 c/20 m2		10 % del área construida en planta baja
Alojamiento	1 c/4 habitaciones	1 C/8 habitaciones*		Dentro del predio
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>				
Educación Preescolar y Escolar Secundaria Superior	2 c/aula 5 c/aula 10 c/aula	1 c/1000 m2 de construcción	4  8	Dentro del predio
Cultural, bienestar social, Recreativo, Deportes, Religioso	1 c/ 25 asientos	1 c/50 asientos*		Dentro del predio
Salud	1 c/4 camas (2)	1 c/10 camas*	1 c/ 10 camas	Dentro del predio
<b>INDUSTRIAL Y BODEGAS</b>				
Industria	1 c/100 m2 de construcción			Dentro del predio
Bodegas comerciales	1 c/100 m2 de construcción			Dentro del predio

**Fuente:** Ordenanza de Gestión Urbana y Territorial, GAD de Cuenca, 2017

**Anexo 24.** *Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones.*

Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1,80 metros
Circulaciones entre tumbas	1,80 metros
Circulaciones entre columbarios	1,80 metros.
Circulaciones entre nichos de inhumación	2,60 metros
Circulación entre sectores	2,60 metros
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1,20 metros
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8,00 metros (5 de calzada y 1,5 metros de veredas a cada lado).

**Anexo 25. Áreas de circulación peatonal y vehicular.**

<b>RESUMEN DE REQUERIMIENTOS</b>			
<b>ESPACIOS DE USO COMUNAL</b>	<b>GRUPOS</b>	<b>REQUERIMIENTOS</b>	<b>AREA</b>
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Área mínima para portero o conserje	9,50 m <sup>2</sup> de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m <sup>2</sup>
	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 20 m <sup>2</sup>
	C/D	Sala de Copropietarios	1m <sup>2</sup> c/unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m <sup>2</sup>
	E	Sala de Copropietarios, sala de uso múltiple	1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda. Con un máximo de 400 m <sup>2</sup>
	C/D/E	Depósito de basura	4 m <sup>2</sup>
	Edificios para centros Comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, Sala de Copropietarios. Estacionamientos	1 m <sup>2</sup> c/50 m <sup>2</sup> de comercio, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup> .
		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardería infantil, guardianía, oficina	1 m <sup>2</sup> c/ 25 m <sup>2</sup> de comercio, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo de 400 m <sup>2</sup>

		de Administración, sala de Copropietarios. Estacionamientos clientes	
	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 normativa
AREAS VERDES RECREATIVA	A/B/C		15% del área de suelo
	D/E		10m2 c/unidad de vivienda
AREAS CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a la presente normativa
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 205 m2, más 2 m2/unidad de vivienda

			por el excedente de unidades
AREAS RECREATIVAS	E Edificios en altura		5m2 c/unidad de vivienda  Mínimo 355 m2, más 2 m2/unidad de vivienda por el excedente de unidades

**Fuente:** Normas de Arquitectura y Construcción, GAD de Riobamba, 2017



Firmado electrónicamente por:  
**RIGOBERTO HERNAN  
VACACELA MACAS**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.