

2020 -2032

Proyecto de ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo.

Cantón Zamora



Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zamora

PERÍODO 2019 - 2023

Tabla de Contenidos:

INDICE DE ACRÓNIMOS.....	1
ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA	4
Título I.....	4
PRINCIPIOS, REGLAS GENERALES Y DEFINICIONES	4
CAPITULO I.....	4
GENERALIDADES.....	4
CAPITULO II.....	20
PRINCIPIOS, EFECTOS Y CONTENIDO	20
Título II.....	21
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	21
CAPITULO I.....	21
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN	21
CAPITULO II.....	22
POLÍTICAS URBANAS	22
CAPITULO III.....	23
POLÍTICAS RURALES	23
CAPITULO IV.....	23
CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL	23
CAPITULO V.....	24
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	24
Título III.....	26
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.....	26
CAPITULO I.....	26
DEFINICIONES.....	26
CAPITULO II.....	26
SUELO Y CLASIFICACIÓN	26
CAPITULO III.....	28
LÍMITES CANTONALES Y URBANOS.....	28
CAPÍTULO IV.....	30
USO DEL SUELO	30
SECCIÓN I.....	30
USOS DEL SUELO URBANO	30
SECCIÓN II.....	37
USOS URBANOS.....	37
SECCIÓN III	39
USOS RURALES.....	39
CAPÍTULO V.....	42
ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO.....	42
SECCIÓN I.....	42
DEFINICIONES.....	42
SECCIÓN II.....	54

DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	54
SECCIÓN III	56
APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN	56
INTENSIFICACIÓN EN LA UTILIZACIÓN DEL SUELO	57
CAPÍTULO VI	57
DEL ESPACIO PÚBLICO	57
CAPÍTULO VII	59
HABILITACIÓN DEL SUELO Y DESARROLLO URBANO	59
SECCIÓN I.....	59
ESPACIO URBANO	59
SECCIÓN II	64
GENERALIDADES.....	64
SECCIÓN III	64
HABILITACIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS ESPECIALES	64
SECCIÓN IV	65
ÁREAS PROTEGIDAS	65
SECCIÓN V	70
HABILITACIÓN DE SUELO EN ÁREAS PROTEGIDAS.....	70
SECCIÓN VI	70
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO	70
CAPITULO VIII	71
DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN Y EL PAISAJE	71
SECCIÓN I.....	71
DE LAS FRANJAS DE PROTECCIÓN	71
SECCIÓN II.....	71
ORDENAMIENTO DEL PAISAJE.....	71
CAPÍTULO IX	77
EDIFICACIONES.....	77
SECCIÓN I.....	77
RETIROS	77
SECCIÓN II	80
DE LA CONSTRUCCIÓN	80
SECCIÓN III	81
CONJUNTOS HABITACIONALES Y/O CONDOMINIOS	81
SECCIÓN IV	82
ESTACIONAMIENTOS	82
SECCIÓN V	83
EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL	83
SECCIÓN VI	84
PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN	84
SECCIÓN VII	84
SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.....	84

SECCIÓN VIII.....	85
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	85
SECCIÓN IX.....	87
NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN	87
SECCIÓN X	88
VEGETACIÓN, FAUNA, ELEMENTOS NATURALES Y SITIOS ARQUEOLÓGICOS.....	88
SECCIÓN XI.....	89
AGUA	89
SECCIÓN XII.....	90
CANTERAS	90
TÍTULO IV.....	90
NORMATIVA TÉCNICA	90
CAPÍTULO I.....	90
PERMISOS, TRÁMITES, Y PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES.....	90
SECCIÓN I.....	90
GENERALIDADES.....	90
SECCIÓN II.....	91
PERMISOS MUNICIPALES.....	91
SECCIÓN III	102
CERTIFICACIONES y TRÁMITES VARIOS	102
SECCIÓN IV	106
SUBDIVISIÓN PREDIAL.....	106
SECCIÓN V	106
CONTROL PÚBLICO URBANÍSTICO	106
CAPÍTULO II.....	107
INFRACCIONES	107
SECCIÓN I.....	107
GENERALIDADES.....	107
SECCIÓN II.....	108
DEL CONTROL PÚBLICO URBANISTICO	108
SECCIÓN III	109
SANCIONES	109
CAPÍTULO III.....	112
PROCEDIMIENTO	112
DISPOSICIONES GENERALES	113
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	118
DISPOSICIONES REFORMATORIAS.....	119
DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....	120
DISPOSICIÓN FINAL	120
ANEXO 1	121
ANEXOS Y APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL.....	122
CANTÓN ZAMORA.....	122

DISPOSICIONES GENERALES	122
OBJETO Y APLICACIÓN.....	122
OBJETO	122
ÁMBITO	122
SUJECCIÓN.....	122
VIGENCIA Y MODIFICACIONES	122
VIGENCIA	122
MODIFICACIONES	122
ASPECTOS GENERALES	122
ALCANCE	122
ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO	123
SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.....	123
DISEÑO VIAL.....	123
JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL	123
CONDICIONES MÍNIMAS PARA EL DISEÑO DE VÍAS.....	123
OCUPACIÓN DE ACERA	125
FACILIDADES DE TRÁNSITO	125
REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	127
SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	127
SISTEMA DE ALCANTARILLADO	128
REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	132
SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE LA RED TELEFÓNICA	133
ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO	133
ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN	136
Semáforos.....	136
ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN.....	137
Luminaria.....	137
ELEMENTOS DE SERVICIOS	139
ARBORIZACIÓN URBANA	140
CRITERIOS DE ALTERNATIVAS APROPIADAS DE VEGETACIÓN URBANA	144
TRÁNSITO Y SEÑALIZACIÓN.....	145
NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA	145
DIMENSIONES DE LOCALES.....	145
ÁREA HIGIÉNICO SANITARIA.....	146
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES	146
CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES	148
CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES EN EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	149
RAMPAS FIJAS	150
AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS.....	151
ACCESOS Y SALIDAS.....	152
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS	155

ALMACENAMIENTO DE LÍQUIDOS INFLAMABLES Y MATERIALES ALTAMENTE COMBUSTIBLES (LEY DE BOMBEROS)	156
CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES	161
NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN	161
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS A TRAVÉS DE ÁREAS DE SERVICIO	163
NORMAS DE ESTRUCTURA	165
EDIFICACIONES PARA EDUCACIÓN.....	166
EDIFICACIONES DE SALUD	170
EDIFICIOS DE COMERCIOS	175
EDIFICIOS DE OFICINAS	177
CENTROS DE DIVERSIÓN.....	179
ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD O MOVILIDAD REDUCIDA EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS.....	180
PISCINAS	181
NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES	185
NORMAS DE ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES	186
DEL FUNCIONAMIENTO Y CONTROL EN LA OPERACIÓN DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	195
ESTACIONAMIENTOS.....	197
EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO	198
ZONA DE INHUMACIONES CRIPTAS.....	200
EQUIPAMIENTO PARA TANATOPRAXIS.....	201
EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ..	203

INDICE DE ACRÓNIMOS

ENCC	Estrategia Nacional de Cambio Climático
LOTRTA	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales
COA	Código Orgánico del Ambiente
COIP	Código Orgánico Integral Penal
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
CONALI	Comité Nacional de Límites Internos
C.O.S.	Coefficiente de Ocupación del Suelo
GADM	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
GPU	Grandes Proyectos Urbanos
INDA	Instituto Nacional de Desarrollo Agrario
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INEN	Instituto Ecuatoriano de Normalización
INGEI	Inventario Nacional de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero
IGM	Instituto Geográfico Militar
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo
LORHUAA	Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua
MAATE	Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica.
MERNNR	Ministerio de Energía y Recursos Naturales No Renovables
NEC	Norma Ecuatoriana de la Construcción
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PNACC	Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
RAISG	Red Amazónica de Información Socioambiental Georreferenciada
SAF	Sistema de Administración Forestal
SENESCYT	Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los deberes de los gobiernos municipales de acuerdo a las disposiciones del COOTAD, es precisamente el ordenamiento territorial, específicamente en lo que tiene relación al uso y ocupación del suelo, de esta manera se contribuye a un correcto y ordenado crecimiento de la ciudad.

El desarrollo local está supeditado a las resoluciones dictadas por las autoridades elegidas democráticamente por los pueblos, las mismas que basadas en disposiciones constitucionales y legales deben satisfacer necesidades elementales, reconociendo el derecho de la población a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir.

Es preciso señalar que se torna importante dar una solución legal al problema existente en el cantón Zamora, respecto a la regulación del uso de caminos, calles, parques, plazas y demás espacios públicos que proteja el paisaje, así como de predios urbanos y rurales existentes, en especial aquellos que se encuentran asentados en sectores de alto riesgo, por lo que se hace necesario realizar la actualización de la Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el cantón, así como se hace necesario acoplar la ordenanza a la realidad actual y a la planificación urbana en el sector.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAMORA

CONSIDERANDO:

Que, es necesario contar con la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Zamora, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, en el marco del Sistema Nacional de Planificación;

Que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar las competencias exclusivas y concurrentes entre varios niveles de gobierno, según el modelo de gestión de cada sector, proceso que es participativo;

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

Que, un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de influencia que circundan el área urbana;

- Que**, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;
- Que**, es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal;
- Que**, es necesario que el Gobierno Municipal cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborados, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: *"(...) promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización"*;
- Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera;
- Que**, de conformidad con el artículo 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 1, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"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. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 2, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;
- Que**, el artículo 54 del COOTAD en su literal m), dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"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"*;
- Que**, el artículo 54 en su literal o) del COOTAD, dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: *"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 artículo 55, literal b) del COOTAD, dispone que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón"*;
- Que**, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 467 del COOTAD dispone: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión”*;

Que, el Libro I, Título II, Capítulo III, Sección Tercera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se refiere a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, su contenido, objeto; y, modo de aprobación;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el literal 3 del Art. 11, afirma que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el Art. 11, literal 3, segundo inciso establece que *“Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno (Municipal), racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el Art. 91, establece las Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo;

En uso de las atribuciones previstas en la Constitución y la Ley, expide la presente:

ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN ZAMORA

Título I

PRINCIPIOS, REGLAS GENERALES Y DEFINICIONES

CAPITULO I

GENERALIDADES

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

Art. 2.- Objeto. La presente Ordenanza establece las normas urbanísticas y arquitectónicas de: uso, ocupación, fraccionamiento y edificabilidad de suelo, en los que se determina los coeficientes y formas de ocupación, volumen y altura de edificación, categorización y dimensionamiento del

sistema vial, que regirán en el territorio tanto en las zonas urbanas como en la zona rural del Cantón Zamora.

Esta Ordenanza busca incorporar los criterios de cambio climático, enfoques de igualdad, prospectiva territorial, gestión de riesgos de desastres y la articulación con la Agenda 2030; conservación, producción sostenible y libre de deforestación, así como la planificación territorial y gestión del suelo urbano y rural, buscando el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio.

Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los objetivos específicos del Plan son los siguientes:

Tabla 1. Objetivos Específicos según cada componente.

OBJETIVOS ESPECIFICOS	
N° 1	Identificar de manera detallada la problemática y las potencialidades territoriales tanto urbanas como rurales del cantón.
N° 2	Articular la visión territorial con las directrices e intervenciones concretas respecto del desarrollo económico, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales, y el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático: los sistemas de redes de servicios de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones, tanto en el ámbito urbano como rural.
N° 3	Establecer la clasificación del suelo del cantón de conformidad con los objetivos de desarrollo y modelo territorial deseado, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, garantizando la mejor utilización de las potencialidades del territorio.
N° 4	Determinar la conveniencia de la extensión o la reformulación de los límites urbanos actuales de las cabeceras cantonal y parroquiales, de acuerdo a la dinámica poblacional existente en el territorio, determinando áreas de expansión urbana a futuro conforme a la Ley.
N° 5	Analizar las características biofísicas del territorio rural del cantón determinando los conflictos en el uso del suelo respecto a sus características particulares.
N° 6	Definir una propuesta de polígonos de intervención urbanos y rurales considerando la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural, considerando el suelo urbano, su grado de consolidación y las áreas de protección, así como el suelo rural de producción, de protección, y de aprovechamiento extractivo.
N° 7	Definir el componente regulatorio en los polígonos de intervención, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS y en función de las potencialidades y de los roles identificados, tanto en el cantón como de los distintos asentamientos humanos.
N° 8	Definir la matriz de propuesta de uso y ocupación del suelo: forma, lote mínimo, frente mínimo, relación frente-fondo, su codificación, densidades bruta y neta, edificabilidad: altura de edificación, retiros en frente, fondo y laterales y normativa de apoyo a la edificabilidad, en los polígonos de intervención propuestos tanto en el área urbana como en el área rural.
N° 9	Definir los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto urbanos como rurales; y, dejar establecidas las directrices básicas de intervención urbanística.
N° 10	Proponer el Modelo de gestión para el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que incluya el uso de los Instrumentos de Gestión establecidos en la LOOTUGS, por parte del GAD del cantón Zamora.

Fuente: PUGS del cantón Zamora.

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, la Ordenanza organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los componentes: biofísico, sociocultural, económico productivo, asentamientos humanos, uso y ocupación del suelo, planeamiento urbanístico; adicionando a la participación ciudadana como eje complementario y obligatorio.

Art. 3.- Ámbito de Aplicación. Las normas de la presente ordenanza regirán para todo el territorio del cantón Zamora, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los

Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Art. 4.- Vigencia y publicidad. La presente ordenanza tendrá una vigencia temporal de doce años, es decir, hasta el año 2032, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal del cantón Zamora. En caso de actualización se debe preservar su perfecta coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Vigente, y entrará en vigencia a partir de su publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

La presente ordenanza será pública, y cualquier persona podrá consultarla y acceder a la misma de forma digital a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Zamora, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Art. 5.- Revisión y Modificación. La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial será el organismo técnico encargado de la revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones, las cuales evaluarán de manera periódica la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrán al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

Art. 6.- De la Interpretación de la Norma. La interpretación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Consejo Municipal, para lo cual contará con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación.

Art. 7.- Finalidad. La Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el cantón Zamora, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sostenible y segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.

La presente ordenanza, tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: derechos para todos durante toda la vida, economía al servicio de la sociedad y más sociedad mejor estado; y el objetivo principal es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Zamora, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

Art. 8.- Ajustes y actualización. Los ajustes futuros a la presente ordenanza se podrán realizar en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas, se podrán hacer con la justificación debida.

Se entiende por actualización de la presente ordenanza, la inclusión de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución de la presente ordenanza, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo de Planificación y el Concejo del GAD Municipal del Cantón Zamora.

Art. 9.- Seguimiento y Evaluación. El GAD Municipal del Cantón Zamora, realizará un monitoreo periódico de los objetivos propuestos y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Reportará anualmente a PLANIFICA ECUADOR el cumplimiento de los objetivos propuestos en la presente ordenanza, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Dirección de Planificación Territorial en conjunto con la Unidad encargada del Fortalecimiento Institucional del GAD Municipal del cantón Zamora, coordinarán los mecanismos de seguimiento y evaluación con las Secretarías Sectoriales.

Art. 10.- Del control de la ejecución. El control de la ejecución de la Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el cantón Zamora, corresponde al Ejecutivo Cantonal, y al Consejo de Planificación Cantonal de Zamora.

Art. 11.- Aprobación Presupuestaria. De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Zamora, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos de la presente Ordenanza.

Art. 12.- Definiciones. Las palabras y expresiones de esta ordenanza se regulan por las reglas del lenguaje común salvo las que se definen a continuación que tienen los siguientes significados:

Adjudicación: La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de excedentes o predios rurales o urbanos, a través del cual la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo descentralizado municipal del cantón Zamora, titula el dominio de un excedente o predio en favor de la persona natural que ha estado en posesión y que ha cumplido los requisitos determinados en esta ordenanza.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Remodelación: readecuación o redistribución de un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Unidad de Uso: Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, entre otros.

Uso: El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación.

Uso de suelo principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Uso de suelo complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso de suelo restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

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 cumpla con las mismas según la zona de regulación en que esté ubicado.

Zonificación: División de un área territorial en sub-áreas o zonas características por su función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

REFERENTE A LOS TIPOS DE USO Y ACTIVIDADES

Agencia comercial: Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

Autoservicio de productos no alimenticios: Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- venta obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, utensilios, librería, papelería y artículos escolares;
- Opere en un local de ventas con una superficie superior a 100 m² para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 35 m² para los ramos obligatorios
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Bar. - Establecimiento comercial en el cual los clientes consumen bebidas alcohólicas y no alcohólicas, aperitivos, bocadillos entre otros. Su elemento característico tiene ubicado una barra mostradora.

Biblioteca local: Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, entre otros, al servicio de una población zonal.

Cabaret. - Establecimiento con salas de espectáculo generalmente nocturnos que suelen combinar música, danza y canción.

Chatarrera. - Establecimiento donde se almacena y se clasifica la chatarra

Campamento: Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que presta, además, el servicio de agua, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.

Centro Comercial: Complejo comercial con una superficie total no menor de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) integrado como mínimo por:

- Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;
- Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

Centro de exposiciones: Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras de carácter masivo.

Centro materno - infantil: Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.

Centro médico u odontológico: Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.

Clínica: Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.

Consultorio: Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes o usuarios.

Depósito: Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor: Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad de Zamora.

Estación terminal o de transferencia de carga por automotor: Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.

Equipamiento: Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

Emprendimientos agro-ecoturísticos. - Lugar destinados a la actividad turística aprovechando la actividad agrícola y pecuaria; así como la biodiversidad (flora y fauna).

Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

Gasolinera o Estación de Servicio. - Establecimiento donde se suministra gasolina y otros combustibles para vehículos.

Garaje: Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

- **Garaje comercial:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24 horas, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24 horas;

- **Garaje colectivo particular:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación;

- **Garaje privado:** parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble, aunque el módulo vehicular fuera semi-cubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;

- **Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general:** parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar

uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (bus, buseta y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

Gimnasio: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

Herboristería: Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.

Hogar infantil: Establecimiento para albergar niñas, niños y adolescentes con carácter transitorio o permanente en un ambiente social protegido.

Hospital: Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinada a pacientes internados o ambulatorios.

Hostal (residencia de turistas): Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones con condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.

Hostería: Sitio donde se proporciona alojamiento, recreación y alimentación. Se caracteriza por tener sus piezas de descanso separadas.

Hotel (residencia turística): Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.

Hotel Residencial: Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y 1 (una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.

Infraestructura de servicios públicos: Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, entre otros.

Instituciones de asistencia social: Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, entre otros.

Instituto de investigación: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, entre otros).

Karaoke. - Establecimiento donde se trasmite temas musicales de artistas reconocidos, para que los usuarios pongan su voz e interpretación en las mismas difundido en una pantalla, las letras de las canciones ofrecen la venta de bebidas y alimentos.

Micromercados: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de artículos de uso personal y hogareño. Con dimensiones entre 250m² a 499 m²

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

Motel: Un motel es un alojamiento característico de carretera y su principal uso es brindar descanso. Suele estar formado por una o dos plantas a cuyas habitaciones se accede a través de un largo pasillo desde la recepción o incluso exclusivamente desde el estacionamiento.

Obra menor: Se entiende por obra menor aquellas obras que se caracterizan por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, y que, en general, no precisan ni de proyecto firmado por profesionales titulares (arquitecto, aparejador, arquitecto técnico, etc.), ni de proyecto técnico. Consisten normalmente en pequeñas actuaciones de reparación simple, decoración, mantenimiento de acabados y/o limpieza que no afectan, modifican o inciden en divisiones interiores ni elementos comunes del edificio, condiciones de habitabilidad y seguridad, el conjunto estructural y/o instalaciones generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en el aspecto exterior de las edificaciones.

Obra mayor: Aquellas obras de arquitectura en las que la complejidad técnica y constructiva requieren de la elaboración y aprobación de proyecto técnico visado por el correspondiente Colegio Oficial. Por ejemplo, tienen consideración de obra mayor aquellas obras de nueva planta, de ampliación de volumen o altura de edificaciones existentes; las intervenciones que modifican el conjunto estructural; las obras que tienen por objeto cambiar el uso característico del edificio; las actuaciones que suponen una rehabilitación integral (no parcial) de edificaciones ya existentes, etc.

Oficina comercial: Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, no comprendidos en las definiciones de "Agencias" o de "Estudios profesionales".

Paradero: Son locales ubicados en las vías que conectan poblados, principalmente dedicados al expendio de alimentos típicos y snacks.

Polvorín: Construcción apropiada para el almacenamiento de materiales explosivos.

Plataforma de transferencia: Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.

Playa de estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Prostíbulo: Establecimiento donde se ejerce la prostitución.

Servicios públicos domiciliarios: Son los que se brindan a cada edificio de la Ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

- Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
- Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
- Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

Fuente de Soda: Establecimiento de venta de refrescos, helados, bebidas no alcohólicas, platos y bebidas típicas, snack, comida rápida. De acuerdo a la costumbre esta región estos establecimientos

venden principalmente el “volquetero”, acompañado de una o dos unidades de bebidas de moderación.

Licorería: Establecimiento donde se vende licores, bebidas de moderación y vinos, no permite consumo dentro del establecimiento.

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y utensilios;
- Tenga un local de ventas no inferior a 500m² para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 100m²;
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Refugio de Vida Silvestre: Son áreas terrestres y/o acuática generalmente pequeña (1-50 Ha.) que contienen relictos de ecosistemas originales.

Zoocriaderos: Es zoológico que se dedica a reproducir especies en cautiverio para luego introducirlas nuevamente en los ecosistemas o venderlas a otros centros de cuidado animal.

Unidad de tratamiento interno de residuos patogénicos: Son unidades de tratamiento interno de residuos patogénicos aquellas instaladas en el predio de los establecimientos generadores de los mismos, como uso complementario. Los residuos patogénicos son los materiales de descarte producidos en unidades sanitarias (hospitales, centros de salud, etc.)

Combustibles: Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, entre otros). Conforme lo determine el Código de Arquitectura.

Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, entre otros).

REFERENTE AL TERRENO

Borde superior de quebrada: Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.): Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Coefficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.): Es relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela. Podrá regularse mediante el índice de edificabilidad.

Cota de la manzana: Nivel del punto más alto de la Línea de fábrica de la manzana, determinada por la Dirección de Planificación Territorial.

Cota de la parcela: Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela.

Diferencia de área: Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

Fajas: Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GADM que viabiliza el registro e individualización de predios los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de los previsto en el respectivo PUGS. De acuerdo al COOTAD Art. 470 Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público.

Fraccionamiento agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal aprobado por el concejo Municipal y Consejo de Planificación Cantonal.

Línea divisoria lateral de la parcela: La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela.

Línea de Fábrica (L.F.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.

Línea de Edificación (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea de Fábrica salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas de Fábrica.

Lotes: Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Ochava: ver Línea de Fábrica de Esquina.

Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Por excedentes. - Se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con y sin linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas

Por Linderos consolidados. - Son linderos consolidados aquellos que no son susceptibles de alteración o cambio, aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos. - Se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Reestructuración de lotes: Comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- Regularizar la configuración de los lotes; y,
- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

REFERENTE AL TEJIDO URBANO

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras.

Acera: Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

Altura de la edificación: Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación.

Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos.

Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Alícuota: Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente.

Área bruta urbanizable: Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.

Área neta urbanizable: Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros).

Área de protección natural: Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes.

Área no edificable: Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el 30%), de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.

Calzada: Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Ciclo vía: Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.

Centro libre de manzana: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada zona de regulación.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio de perímetro libre o Aislado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Edificio de perímetro Semilibre o Pareado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura distancia establecidas en cada zona, se adose a un muro divisorio existente o no.

Equipamiento urbano: Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.

Edificio entre medianera o continuo: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Espacio libre de manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.

Espacio público: Es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parqueados.

Línea de fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Línea de frente interno: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea interna de basamento: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.

Índice de habitabilidad: Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda.

Superficies deducibles: En el cómputo de la superficie edificable y en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:

- La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
- La superficie de la planta baja libre;
- La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta;
- La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del código de arquitectura;
- La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;
- Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios;

Patio apendicular del espacio urbano: Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Planta libre: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

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

Suelo absorbente: Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Urbanización: es la división de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.

Volumen no conforme: El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código.

Voladizo: Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

REFERENTE A LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Carácter tipológico: Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.

Conservación: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

Elemento contextual: Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.

Elemento formal: Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.

Elemento tipológico: Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

Hito urbano: Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.

Líneas rectoras de fachada: Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de un predio, molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.

Morfología del área: Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Puesta en valor de un edificio: Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

Referencia cultural: Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.

Rehabilitación: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

Renovación: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

Restauración: Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.

Significado patrimonial: Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.

Valor ambiental: Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, entre otros, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

Valor arquitectónico: Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.

Valor simbólico: Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

REFERENTE A LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS

Informe de regulación urbana (IRU): Certificado que contiene las normas de zonificación urbana.

Permiso o licencia de construcción: documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.

Permiso de habitabilidad: Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Plano aprobado: Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.

REFERENTE A LA PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y PROTECCIÓN DE FUENTES DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

Agua Freática: Es aquella que se encuentra ubicada bajo la capa de suelo (capa freática) donde se produce el proceso natural de aireación. El agua freática se forma cuando el agua superficial se adentra a través de los poros que poseen naturalmente los suelos.

Aguas Residuales: Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.)

Auto depuración: Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre.

Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas: Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos bienes como las especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO₂, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía.

Captación o Toma de Agua: Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población.

Cauce: Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en forma de río, riachuelo, quebrada. Etc.

Cerca Viva: Hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función.

Cerca Muerta: Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites.

Cobertura Vegetal Autóctona: Vegetación nativa o propia de la Amazonía. Ej. Laurel, cedro, huinchipo, canela, canelón, entre otros.

Conservación: Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar una mínima parte de este.

Cortina Rompe Vientos: Barrera natural que los árboles forman para frenar la fuerza del viento.

Cuenca Hidrográfica: La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las

Cuencas (en general) se clasifican jerárquicamente desde la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica, la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica.

Drenar, Drenan: Acción por la cual, el agua superficial de una cuenca por escorrentía se traslada hacia un cuerpo de agua de mayor volumen.

Ecosistema: Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos.

Erosión: Pérdida de la capa fértil del suelo. Puede clasificarse de acuerdo a la gravedad de la pérdida del suelo en Erosión moderada, severa o muy severa.

Gestión de Riesgos: Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos.

Márgenes: Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río. Sinónimo de rivera.

Modelo de Stralher: Método con el cual se ordenan jerárquicamente a los ríos de una cuenca hidrográfica en ríos de primero, segundo, tercero y más ordenes en función de su ubicación en la cuenca y el volumen de agua que reciben.

Pendiente: Es la inclinación del terreno.

Planicies: Terreno o suelo que tienen una topografía plana o casi plana

Pluviosidad: Sinónimo de lluvia.

Preservación: Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza.

Red de Drenaje: Es el conjunto de ríos superficiales y subterráneos de una cuenca hidrográfica.

Regeneración Natural del Bosque: Proceso mediante el cual, un bosque puede recuperarse de una deforestación a partir de la vegetación pionera (malezas, arbustos) hasta desarrollar los árboles propios de un bosque secundario. Si este proceso natural continua inalterado se logrará nuevamente formar un bosque primario.

Ribera: Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río.

Riesgo Socio Natural o Antrópico: Daños o pérdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.

Río: Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica.

Río Principal o Colector: El río que recibe el mayor volumen de agua proveniente de ríos tributarios de una cuenca hidrográfica. El río principal generalmente da el nombre a la cuenca hidrográfica.

Río Tributario: Es el río que desemboca en un río de mayor caudal

Sismicidad: Término que hace alusión a movimientos telúricos (temblores, terremotos).

Vulnerabilidad: Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación) o tecnológico (Ej.: rotura de oleoducto).

CAPITULO II

PRINCIPIOS, EFECTOS Y CONTENIDO

Art. 13.- Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo los siguientes:

- a) Sustentabilidad:** La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y razonable de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
- b) Equidad Territorial:** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el buen vivir.
- c) Autonomía:** El GAD Municipal ejercerá sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional legal vigente, y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

Art. 14.- Naturaleza y Obligatoriedad. Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón Zamora.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón Zamora deberá ajustarse a esta normativa.

Art. 15.- Criterios de Interpretación. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En cualquier caso, de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de estas a los intereses públicos.

Ningún organismo o institución del Estado, persona jurídica o natural de derecho privado, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarla en forma distinta a como sea interpretada por la Administración Municipal.

Art. 16.- Protección a los derechos adquiridos. Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación y control urbano, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores, conforme al principio de irretroactividad de la Ley.

Art. 17.- Contenido. El contenido de la presente ordenanza complementa a las disposiciones, mapas temáticos y anexos que forman parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 18.- Ejecución. La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal del cantón Zamora, en coordinación con los departamentos competentes de Obras Públicas, Gestión de Desarrollo Sustentable y Asesoría Jurídica.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia Cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón Zamora.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

Art. 19.- Publicación. Para conocimiento de la ciudadanía, esta Ordenanza se difundirá por los medios de comunicación con que cuente la Municipalidad, inclusive por medios electrónicos.

Título II PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPITULO I INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Art. 20.- Instrumentos de Planificación. Los instrumentos de planificación territorial son herramientas que permiten determinar un enfoque de gestión para ejecutar procesos de toma de decisiones en el territorio.

Son instrumentos de planificación: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, además de los planes complementarios.

Art. 21.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento de desarrollo y ordenamiento territorial integral para el cantón Zamora. Tiene por objeto la organización del espacio físico, determinar la infraestructura necesaria, definir los planes de acción para ejecutar las actividades adecuadas, a fin de lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible del territorio cantonal con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Art. 22.- Elaboración de PDOT. La elaboración del PDOT parte del conocimiento y análisis de las características del territorio, de los intereses y necesidades de la población; se complementa con la propuesta de la autoridad electa, y contenida en su plan de trabajo. Guardará relación con los instrumentos de planificación de tipo supranacional, nacional, regional y provincial. Debe ser actualizado al inicio de cada periodo administrativo.

El proceso de aprobación del PDOT observará los procedimientos legales establecidos para el efecto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYPF).

Art. 23.- Planes complementarios. Son aquellos que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Son Planes complementarios:

- a) Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Planes Urbanísticos Complementarios.

Art. 24.- Plan de Uso y Gestión del Suelo. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento mediante el cual se define los usos, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada polígono de intervención, mediante la fijación de parámetros y normas específicas de acuerdo a la capacidad del suelo.

Art. 25.- Planes Urbanísticos Complementarios. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- a) Planes Parciales.
- b) Planes maestros sectoriales, y
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Art. 26.- Planes Parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

- a) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes;
- b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social;
- c) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesaria, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social;
- d) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta y serán obligatorios en el suelo de expansión urbana, en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 27.- Alcance del Plan Parcial. En el caso de que el Plan Parcial modifique contenidos del componente urbanístico del PUGS estará debidamente justificado con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

Art. 28.- Planes maestros sectoriales. Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal competente o del órgano rectos de la política competente por razón de la materia.

Art. 29.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. EL GAD Municipal podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, y tienen por objeto, determinar propuestas, actuaciones, y normas urbanísticas en función de un determinado polígono.

Art. 30.- Aprobación de Planes Urbanísticos Complementarios. - Serán aprobados por el Concejo Municipal observando los procedimientos establecidos para el efecto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

CAPITULO II POLÍTICAS URBANAS

Art. 31.- Del Uso de Suelo. Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la

calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental. Son objetivos del Uso del Suelo los siguientes:

- a) Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación);
- b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo a los discapacitados;
- c) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y de riesgo.

Art. 32.- Servicios Públicos. Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por el GAD Municipal, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Art. 33.- Ambientales. Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Art. 34.- Vivienda. Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, privada y mixta), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Art. 35.- Equipamiento Comunitario. Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, y espacio verde.

Art. 36.- Deporte y Recreación. Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

Art. 37.- Vialidad, tránsito y transporte. Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

- a) Rectificar y regularizar los tramos de vías locales;
- b) Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico;
- c) Dotar a la ciudad de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

CAPITULO III POLÍTICAS RURALES

Art. 38.- Centros Poblados. Sirven para integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Art. 39.- Reglamentación. Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón.

CAPITULO IV CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL

Art. 40.- Control territorial. La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la

reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal.

Art. 41.- Gestión territorial. Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, en las condiciones que la Ley lo permita.

Art. 42.- Facultades. La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

Art. 43.- Funciones. Las Funciones de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, estarán dirigidas a:

- a) Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planeamiento, organización, coordinación, control y evaluación de la gestión de la Administración Municipal;
- b) Elaborar los planes correspondientes al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo;
- c) Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión;
- d) Expedir informes sobre trámites de su competencia;
- e) Ejercer el control del territorio;
- f) Velar que tanto, edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones cumplan con las disposiciones establecidas en las leyes, planes y ordenanzas sobre la materia.
- g) Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y empresas municipales, organismos internacionales, del sector público o privado.

Art. 44.- Conformación. Para un correcto ejercicio de sus funciones, la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal, estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales con perfiles o especializaciones que permitan un adecuado desenvolvimiento en materias de planificación, construcción, legislación urbana y ordenamiento territorial.

CAPITULO V INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 45.- Instrumentos de gestión del suelo. Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón. Se aplicarán los siguientes instrumentos de gestión del Suelo:

- a) Distribución equitativa de las cargas y los beneficios;
- b) Reajuste de terrenos;
- c) Integración inmobiliaria;
- d) Fraccionamiento, partición o subdivisión;
- e) Cooperación entre partícipes;
- f) Derecho de adquisición preferente;
- g) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria;
- h) Declaración de zonas especiales de interés social;
- i) Anuncio del proyecto;

- j) Concesión onerosa de derechos;
- k) Derecho de superficie.

Art. 46.- Distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Art. 47.- Reajuste de terrenos. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Puede ser de iniciativa pública o privada.

Art. 48.- Integración inmobiliaria. La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Art. 49.- Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Art. 50.- Cooperación entre partícipes. Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Art. 51.- Derecho de adquisición preferente. Permite al Gobierno Municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Art. 52.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

Art. 53.- Declaración de zonas especiales de interés social. Mediante este instrumento, el Gobierno Municipal podrán declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Art. 54.- Anuncio del proyecto. El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Art. 55.- Afectaciones. Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Art. 56.- Concesión onerosa de derechos. Es un instrumento mediante el cual, el Gobierno Municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Art. 57.- Derecho de superficie. Mediante este instrumento, el Estado transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

Título III PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 58.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). El PUGS delimita los polígonos de intervención en el territorio del cantón Zamora, y establece los tratamientos, usos y relaciones de compatibilidad del suelo; la ocupación y edificabilidad del suelo determinando los coeficientes de ocupación, el volumen y altura de las edificaciones, las normas para la habilitación del suelo, la jerarquización vial, las áreas de protección especial, los equipamientos necesarios y los proyectos de interés social.

Art. 59.- Ámbito de aplicación del PUGS. El PUGS será de estricto cumplimiento en todo el polígono territorial del cantón Zamora.

Art. 60.- Vigencia del PUGS. El PUGS tendrá una vigencia de 12 años a partir de su aprobación y será obligatoria su actualización en el inicio de cada período administrativo municipal.

Art. 61.- Elementos del PUGS. Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los anexos de esta ordenanza:

- a) El documento aprobado del Plan de Uso y gestión del Suelo;
- b) Descripción técnica de Límites Urbanos;
- c) Tablas de zonificación de los polígonos de intervención;
- d) Anexo y Aplicación de Normas Urbanísticas del cantón Zamora.
- e) Coordenadas por cada polígono de ampliación en los diferentes centros poblados.

La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y la variación o emisión de la cartografía temática nacional.

Art. 62.- Componentes del PUGS. El PUGS tiene dos componentes, el estructurante que determina la clasificación del suelo y el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada zona de planeamiento territorial.

CAPITULO II SUELO Y CLASIFICACIÓN

Art. 63.- Definición. El suelo se entiende como el soporte físico territorial, incluido el subsuelo y el espacio aéreo, de las actividades que realiza la población del cantón y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales del GAD Municipal del cantón Zamora.

Art. 64.- Clasificación del Suelo. El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

Tabla 2. Clasificación del Suelo.

CLASIFICACION DEL SUELO DEL CANTÓN	
Urbano	Consolidado
	No Consolidado
	Protección
Rural	Producción
	Aprovechamiento Extractivo
	Protección
	Expansión Urbana

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 65.- Suelo Urbano. Se entenderá por suelo urbano al que cuente con vías, equipamiento comunitario, ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza. Se clasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado;
- b) Suelo urbano no consolidado; y,
- c) Suelo urbano de protección.

Art. 66.- Suelo urbano consolidado. Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados y que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios para la habitabilidad, cuenta con ordenamiento urbanístico definido y se encuentra mayormente edificado.

Art. 67.- Suelo urbano no consolidado. Es el suelo del cantón que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados, está mayormente edificado, pero no cuenta con la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras y que necesita de la intervención municipal y de un adecuado planeamiento.

Art. 68.- Suelo urbano de protección. Es el suelo que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, patrimoniales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de construir o urbanizar.

Art. 69.- Suelo Rural. Es el suelo destinado a las actividades agroproductivas, extractivas, forestales o de reserva ambiental, en los cuales no se presenta concentración de viviendas y que puede ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

- a) Suelo rural de producción;
- b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo;
- c) Suelo rural de protección;
- d) Suelo rural de expansión urbana.

Art. 70.- Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agrosilvopastoriles (agrícolas, ganaderas y forestales), acuícolas y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Art. 71.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Art. 72.- Suelo rural de protección. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. El suelo rural de protección en el cantón Zamora son: Bosques, Áreas consideradas ecológicamente sensibles como el Parque Nacional Podocarpus, se incluye además las áreas de riesgo que se suscitan por causas naturales, movimientos de masa, y zonas que posean una clara vocación agrícola.

Art. 73.- Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que está en proceso de consolidación y que tiene proyectado la dotación de infraestructura básica y equipamientos necesarios para su habitabilidad. Son los asentamientos poblados o centralidades rurales dedicados a actividades productivas, específicamente se ubican circundantes a las cabeceras parroquiales, los caseríos y comunidades de las parroquias rurales.

CAPITULO III LÍMITES CANTONALES Y URBANOS

Art. 74.- Límite Cantonal. Se considera límite oficial del cantón Zamora, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites, fuese revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.

Art. 75.- Límite Urbano. Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente Ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos presente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Art. 76.- Descripción de Límites. El suelo dentro del Cantón Zamora, lo constituyen veintiuno (21) polígonos rurales y un (01) urbano:

Tabla 3. Polígonos Urbanos y Rurales, descripción del cantón Zamora.

POLÍGONOS URBANOS Y RURALES		
CENTRO POBLADO	ÁMBITO	SUPERFICIE DELIMITADA
ZAMORA	URBANO DE LA CIUDAD DE ZAMORA	634,40 ha
CUMBARATZA	CABECERA PARROQUIAL DE CUMBARATZA	79,55 ha
QUEBRADA DE CUMBARATZA	CENTRO POBLADO	53,32 ha
CUZUNTZA BAJO	CENTRO POBLADO	69,35 ha
CHAMICO	CENTRO POBLADO	13,63 ha
NAMBIJA BAJO	CENTRO POBLADO	21,25 ha
NAMIREZ BAJO	CENTRO POBLADO	12,72 ha
GUADALUPE	CABECERA PARROQUIAL DE GUADALUPE	57,52 ha
KANTZAMA BAJO	CENTRO POBLADO	7,14 ha
GUAGUAYME BAJO	CENTRO POBLADO	9,29 ha
GUAGUAYME ALTO	CENTRO POBLADO	18,47 ha
PIUNTZA	CENTRO POBLADO	39,77 ha
SAN ANTONIO DE GUADALUPE	CENTRO POBLADO	6,74 ha
SOAPACA	CENTRO POBLADO	15,28 ha
IMBANA	CABECERA PARROQUIAL DE LA VICTORIA DE IMBANA	21,70 ha

SABANILLA	CABECERA PARROQUIAL DE SABANILLA	3,74 ha
EL RETORNO	CENTRO POBLADO	2,10 ha
TIMBARA	CABECERA PARROQUIAL DE TIMBARA	111,00 ha
TUNANTZA ALTO	CENTRO POBLADO	5,71 ha
SAN MARCOS	CENTRO POBLADO	91,35 ha
SAN CARLOS DE LAS MINAS	CABECERA PARROQUIAL DE SAN CARLOS DE LAS MINAS	44,37 ha
NAMAKUNTZA	CENTRO POBLADO	5,29 ha

Fuente: PDOT 2019-2023 del cantón Zamora.

Elaboración: Equipo Consultor, 2020.

Art. 77.- Ampliación. El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, sin embargo, en las zonas de ampliación del límite urbano se considerarán los planes complementarios de catastro predial, en lotizaciones y urbanizaciones en un periodo máximo de cinco años, de conformidad con el COOTAD, luego del cual se podrá ampliar de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y las áreas de expansión urbana. Será la dirección encargada del ordenamiento territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Tabla 44. Coordenadas del Polígono de Ampliación en los centros poblados del Cantón Zamora.

ZONAS DE AMPLIACION DEL LÍMITE URBANO, Centro Poblado Zamora.		
Coordenadas Sector La Toquilla		
Punto	X	Y
1	724710.2436	9551914.629
2	724799.0765	9551986.897
3	725627.7580	9551138.954
4	725545.9281	9551034.518

Fuente: GAD Municipal, INFORME No. 011-GADMZ- PUGSCZ-2021

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 5. Coordenadas del Polígono de Ampliación en los centros poblados: Soapaca.

ZONAS DE AMPLIACION DEL LÍMITE URBANO, Centro Poblado Soapaca.		
Coordenadas Urbanización José Martínez		
Punto	X	Y
1	740487.9079	9567511.452
2	740710.7752	9567504.677
3	740792.4302	9567173.44488
4	740509.4577	9551034.518

Fuente: GAD Municipal, INFORME No. 011-GADMZ- PUGSCZ-2021

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 6. Coordenadas del Polígono de Ampliación en los centros poblados: San Marcos.

ZONAS DE AMPLIACION DEL LÍMITE URBANO, Centro Poblado San Marcos.		
Coordenadas "Urbanización Ciudad de Zamora"		
Punto	X	Y
1	729960.9276	9550635.941
2	730981.5295	9551863.340
3	731145.9987	9551609.927
4	730080.7141	9550520.109

Fuente: GAD Municipal, INFORME No. 011-GADMZ- PUGSCZ-2021

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 7. Coordenadas del Polígono de Ampliación en los centros poblados: Timbara.

ZONAS DE AMPLIACION DEL LÍMITE URBANO, Centro Poblado Timbara.		
Coordenadas Cooperativa de Vivienda Víctor Reyes Cárdenas		
Punto	X	Y
1	732378.4762	9552302.779
2	732473.1550	9552968.400
3	732731.5544	9553161.334
4	732622.9242	9552204.507
Coordenadas Urbanización Neptali Chamba		
Punto	X	Y
1	733503.4898	9553961.423
2	733675.4341	9554059.111
3	733754.7974	9553571.865
4	733629.1201	9553583.110

Fuente: GAD Municipal, INFORME No. 011-GADMZ- PUGSCZ-2021

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 78.- Restricciones. Fuera del límite urbano establecido, no será permitido abrir calles, subdividir para formar asentamientos, ni levantar construcciones, sin la debida autorización del GAD Municipal.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del suelo.

CAPÍTULO IV USO DEL SUELO

SECCIÓN I

USOS DEL SUELO URBANO

Art. 79.- Definición. El Uso del Suelo, es el destinado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispongan el PDOT, el PUGS y sus instrumentos complementarios en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del Cantón Zamora.

Art. 80.- Clasificación de los Usos. Los usos del suelo urbano se clasifican en Generales y Específicos.

- a) Generales:** Industrial, Producción, Servicios, Centros de Diversión, Comercio al por Menor, Comercio al por Mayor; Equipamiento; Residencial; Usos no Urbanos y Especiales.
- b) Específicos:** Se refiere a la particularidad de cada uso general.

Art. 81.- Asignación de usos de suelo por categoría. Con el objeto de procurar un adecuado uso del suelo se establecen las siguientes categorías:

- a)** Usos Principales;
- b)** Usos Complementarios;
- c)** Usos Condicionados;
- d)** Usos No permitidos.

Art. 82.- De las categorías. Serán las siguientes:

- a) **Usos Principales.** - Se considera como principal, al uso del suelo predominante en una estructura territorial-natural y que determina el destino urbanístico de un área de reglamentación; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- b) **Usos Complementarios.** - Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogenizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.
- c) **Usos restringidos o condicionados.** - Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.
- d) **Usos no permitidos.** - Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal de suelo en una estructura urbano territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Art. 83.- Usos del Suelo en General. El PUGS reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

Tabla 8. Matriz de Uso de suelo.

MATRIZ DE USO DE SUELO POR ACTIVIDADES				
USOS	SIMB.	CÓDIGO	ACTIVIDADES	
Industrias	11	110	DE BAJO IMPACTO	Manufacturas de confites, mermeladas, salsas, pasteles, y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto manufacturas de componentes básicos), carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos, gabinetes, puertas, mallas, entre otros, vidrierías,
	12	120	De Mediano Impacto	Talleres mecánicos y distribución de llantas, Centros de lavado de automotores, producción de sistemas de encofrado para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales, fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), venta de maquinaria pesada

			eléctrica, agrícola y para construcciones, industria metalmeccánica, fabricación de productos primarios de hierro y acero, industrias de aluminio, procesamiento de pétreos, hormigoneras, fabricación de cemento, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), fabricación de: pinturas, barnices, lacas y resinas sintéticas. Procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas, bodegas de chatarra, tinturado de textiles y pieles, ladrilleras, producción y comercialización de muebles, puertas, y similares, aserraderos, productos veterinarios, muebles y accesorios metálicos.
	I3	130	De Alto y Peligroso Impacto Incineración de residuos, obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos, fabricación de abonos y plaguicidas, fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídrico, pícricos, radio activos, solventes, obtención y recuperación de explosivos, gas licuado de petróleo (almacenamiento y distribución)
Producción	P	200	Producción artesanal y manufacturera compatible con la vivienda
Servicios (S)	SF	310	Servicios Financieros y Seguridad
	SRA	320	Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas
	SA	330	Servicios de Alimentación
	SPCT	340	Servicios profesionales, científicos y técnicos
	STR	350	Servicios de turismo y recreación
Centros de diversión	CD	400	Retobares, peñas, (Existe una zona específica para la ubicación de este tipo de actividades en el PIT 06 de la ciudad de ZAMORA.

		410	Billares con venta de licor, discotecas, cantinas, video bar karaoke (Existe una zona específica para la ubicación de este tipo de actividades en el PIT 09 de la ciudad de ZAMORA.	
Comercio al por menor	CPMR	500	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares, y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, quioscos, cafeterías, venta de muebles, lavado de ropa, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado del alfombras, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías, artesanías, librerías, alfombras, venta de: telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, flores y jardinería, galería de artes, artículos de dibujo, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licoreras (venta en botella cerrada), librerías, venta de ropa, zapaterías, repuestos y accesorios para vehículos, venta de llantas, pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología, terapias y masajes, saunas. Turcos gimnasios, SPA, venta de alimentos y accesorios para mascotas.	
	CPMY	540	Distribuidoras de Gas al por mayor, área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada, bodegas de productos elaborados, alimenticios y agropecuarios, distribuidoras de cilindros de GLP, distribuidora de llantas y servicios, materiales y acabados de construcción.	
Equipa- miento	EAC	600	Alcance Cantonal	Educación, Salud, Seguridad, Bienestar Social, Administración pública, Cultura, Recreativo y Deporte, Servicios Funerarios, Transporte, Productivo y Especial

	ECS	600	Alcance Sectorial o comunitario	
Residencial	R	700	Actividades relacionadas a la vivienda (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar)	
Usos No Urbanos y Especiales	AA	801	Actividades Agrícolas	Actividades relacionadas con actividades de producción agrícola en pequeña, media y gran escala.
	AP	802	Actividades Pecuarias	Actividades relacionadas con la crianza de animales de granja en pequeña, media y gran escala
	AF	803	Actividades Forestales	Actividades relacionadas con la extracción y procesamiento de maderas
	AE	804	Actividades Extractivas	Actividades relacionadas con la extracción de minerales, pétreos y áridos
	PE	805	Protección y Conservación	Actividades relacionadas con la gestión ambiental y actividades ecológicas
	UE	810	Usos especiales	Actividades como: basureros, mataderos

Fuente: PUGS del cantón Zamora.

Elaboración: Equipo Consultor, 2020.

Art. 84.- Aplicación de Uso de suelo. Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza o en el PUGS, queda autorizada la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo.

Tabla 9. Matriz de Categorización de uso de suelo para los centros urbanos del Cantón Zamora.

CATEGORIZACIÓN DEL USO DE SUELO PARA LOS CENTROS URBANOS, Cantón Zamora		
USO	SIMBOLO	CÓDIGO
INDUSTRIAS	I	100
DE BAJO IMPACTO	I1	110
DE MEDIANO IMPACTO	I2	120
DE ALTO Y PELIGROSO IMPACTO	I3	130
NOTA: Si su funcionamiento y producción es industrial ; su ubicación será solamente en la zona industrial. El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las		

siguientes determinaciones: sobre contaminación, no producir humos, gases, olores no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente mayor a 50 decibeles.		
PRODUCCIÓN ARTESANAL Y MANUFACTURERA COMPATIBLES CON LA VIVIENDA	P	200
NOTA: Serán usos compatibles con la vivienda; al por menor; los mismo que no deberán producir contaminación , no producir humos, gases, olores no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente mayor a 50 decibeles.		
SERVICIOS GENERALES	S	300
Servicios Financieros y Seguridad	SF	310
Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas	SRA	320
Servicios de Alimentación	SA	330
Servicios profesionales, científicos y técnicos	SPCT	340
Servicios de turismo y recreación	STR	350
CENTROS DE DIVERSIÓN	CD	400
NOTA: El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:		
1. Para otorgar permiso de su uso del suelo , deberá identificarse el número específico del código para su ubicación.		
2. Si funciona dos usos ; se deberá tomar en cuenta el uso específico que requiere de más tratamientos o cuidados ambientales.		
COMERCIO AL POR MENOR	CPMR	500
NOTA 1: Los locales para venta de licor; no deberán emplazarse a distancias menores a 200m de sitios de concentración de población tales como: establecimientos educativos, centros de salud, parques, templos, mercados.		
NOTA 2: Los locales donde se den depósito y distribución de gas no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: establecimientos educativos, centros de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de gas licuado de petróleo. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.		
COMERCIO AL POR MAYOR	CPMY	540
EQUIPAMIENTO	EAC - ECS	600
RESIDENCIAL	R	700
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES	UNUE	800
Actividades Agrícola	AA	801

Actividades Pecuarias	AP	802
Actividades Forestales	AF	803
Actividades Extractivas	AE	804
Protección y conservación	PE	805
Usos Especiales	PC	810

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

SECCIÓN II USOS URBANOS

Art. 85.- Uso Urbano Residencial. El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad.

Art. 86.- Uso de Suelo Múltiple. Son las áreas destinadas a usos diversos que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos.

Art. 87.- Uso de Equipamientos. Son áreas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios, así como el esparcimiento necesario para mejorar la calidad de vida de la población.¹

Art. 88.- Clasificación de los Equipamientos. Los equipamientos se clasifican en:

- a) Educación Pública;
- b) Salud Pública;
- c) Seguridad Pública;
- d) Administración y Gestión Pública;
- e) Asistencia Social;
- f) Aprovisionamiento;
- g) Recreación y Deporte;
- h) Movilidad;
- i) Servicios.

Art. 89.- Educación Pública. Son infraestructuras cuyo principal objetivo es el contar con espacios adecuados para el aprendizaje de niños, niñas y adolescentes, desde los 5 años en adelante.

Estos pueden ser: Centros de Desarrollo Infantil, Establecimiento Inicial, Básico o Bachillerato y la Unidad Milenio.

De acuerdo al Ministerio de Educación, los equipamientos educativos están estructurados y ofertados en tres niveles: educación inicial, educación general básica y bachillerato; ofertados en su totalidad por el estado.

Art. 90.- Salud Pública. Son espacios donde se brinda asistencia sanitaria, dando atención orientada al mantenimiento, restauración y promoción de la salud de las personas. La salud es un derecho universal garantizado por el Estado ecuatoriano por lo que el Ministerio de Salud es el encargado de dotar de la infraestructura necesaria al País, a través de los hospitales públicos, centros y sub centros de salud.

De acuerdo al Ministerio de Salud Pública, los Establecimientos de Salud se clasifican por nivel de atención y de acuerdo a su capacidad resolutive, mismos que son los siguientes:

- Primer nivel de atención
- Segundo nivel de atención
- Tercer nivel de atención
- Cuarto nivel de atención (MSP, 2014)²

¹ Anexo Documento PUGS 2020, Tomo 2-3, pág. 303, 1.6.- Equipamientos Y Servicios Públicos

² Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Zamora, Tomo 2-3, pág. 369.

Art. 91.- Seguridad Pública. Son equipamientos destinados a albergar dentro de sus instalaciones al personal, el equipo y espacios necesarios para brindar el servicio de seguridad a la ciudad y al cantón.³

Art. 92.- Administración y Gestión Pública. Tienen como función la planificación, dirección y control de los recursos públicos, con el objetivo de dar el máximo beneficio a la población.⁴

Art. 93.- Asistencia Social. ASISTENCIA SOCIAL. Están destinadas a participar en la calidad de vida de los grupos prioritarios de una sociedad. Los equipamientos de Bienestar Social están gobernados por el Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES) y por los gobiernos locales.⁵

Art. 94.- Aprovechamiento. Tiene como objetivo contar con espacios especializados para proveer a la ciudad principalmente de productos perecibles y brindar servicios especializados referentes a procesos de transformación y productos de alimentación.

La actividad que se genera en estos equipamientos es intercambio comercial de productos y servicios. Responde a una cadena de comercialización que va desde un comercio al por mayor, pasando por un comercio al por menor hasta llegar al consumidor.⁶

Art. 95.- Recreación. Sirve para dotar a la ciudad de espacios de conservación ambiental, que se conviertan en pulmones para la ciudad, permitiendo que los habitantes del cantón puedan realizar actividades de exploración, caminatas, etc.⁷

Art. 96.- Equipamiento Deportivo. Son el conjunto de instalaciones o edificios especializados que se agrupan para el aprendizaje, la práctica y la competición de varios deportes.

Art. 97.- Movilidad. Son las infraestructuras o edificaciones que forman parte de la red de transporte y tiene la función de contribuir el traslado de personas que van de un lugar a otro dentro y fuera de la ciudad, cantón u otras partes del país.⁸

Art. 98.- Servicios. Son el conjunto de actividades que ofrecen servicios especializados, para satisfacer necesidades de la población en general; pueden ser empresas o personas profesionales o especializadas que ofrecen su servicio en base a su conocimiento y/o habilidades (financiero, seguridad, industrial, de transporte y comunicación, turismo, alimentación, profesionales).⁹

Art. 99.- Reglamentación de Uso de Suelo de Vivienda. En suelo cuyo uso principal está destinado a vivienda los usos complementarios (comercio) no podrá superar el 25% del área construida en planta baja en vivienda con usos barriales, el 50% en vivienda con usos sectoriales y el 75% en vivienda con usos zonales, incluida el área de bodegas o almacenaje de productos. Estos usos podrán implantarse únicamente en planta baja.

Se prohíben bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos, como también almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

Las edificaciones deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos productos por usos del suelo no permitido, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.

Se prohíbe la circulación de tráfico pesado en vivienda con uso barrial y sectorial.

³ *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Zamora, Tomo 2-3, pág. 387.*

⁴ *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Zamora, Tomo 2-3, pág. 409.*

⁵ *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Zamora, Tomo 2-3, pág. 463.*

⁶ *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Zamora, Tomo 2-3, pág. 482.*

⁷ *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Zamora, Tomo 2-3, pág. 491*

⁸ *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Zamora, Tomo 2-3, Pág. 579.*

⁹ *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Zamora, Tomo 2-3, pág. 581.*

En las cabeceras parroquiales, el uso del suelo se destinará a viviendas con usos zonales.

SECCIÓN III USOS RURALES

Art. 100.- Determinación de Tratamientos del Suelo Rural. Tomando en consideración, las áreas delimitadas de expansión urbana y la categorización de zonas de producción, áreas de protección y aprovechamiento extractivo. Se toma en consideración los siguientes tratamientos del suelo a nivel rural.

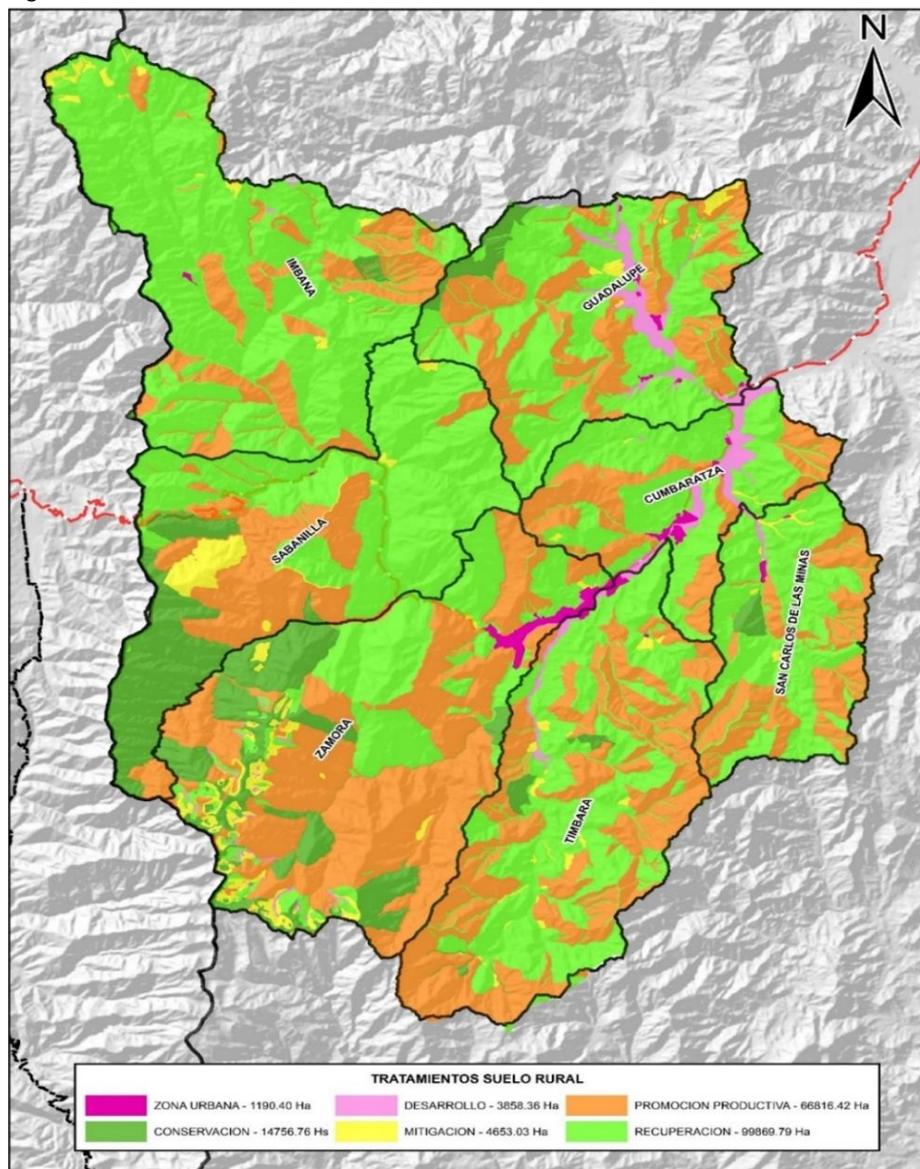
Tabla 10. Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados del Cantón Zamora.

TRATAMIENTO SUELO RURAL, CANTÓN ZAMORA			
Subclasificación del suelo urbano	Tratamiento	Aplicación	Área
		Definición	Ha2
Expansión urbana	Desarrollo	Suelo rural de expansión que debe ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, dotando de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.	
Protección	Conservación	Zona rural que poseen un alto valor histórico, cultural, paisajístico y ambiental, que permita conservación y valoración de conformidad con la legislación ambiental y patrimonial.	
	Recuperación	Suelo rural que ha sufrido de proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.	
Producción	Producción	Zonas rurales de producción para potenciar el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria y lo establecido en la legislación agraria.	
Aprovechamiento extractivo	Mitigación	Suelo rural de aprovechamiento extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental Cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.	

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Mapa 1. Categorías de Ordenamiento Territorial, Cantón Zamora.



Fuente: PUGS, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Cada uno de las parroquias tienen las siguientes áreas por cada uno de los tratamientos:

Tabla 11. Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Zamora.

SUELO RURAL - PARROQUIA ZAMORA			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	PIT	ÁREA Ha2
Expansión urbana	Desarrollo	33	565,96
Protección	Conservación	34	6982,15
	Recuperación	35	10417,16
Producción	Producción	36	19673,47
Aprovechamiento extractivo	Mitigación	37	1810.90

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Tabla 12. Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Cumbaratza.

SUELO RURAL - PARROQUIA CUMBARATZA			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	PIT	ÁREA
			Ha2
Expansión urbana	Desarrollo	15	1309,48
Protección	Conservación	16	-
	Recuperación	17	8878,32
Producción	Producción	18	4698,41
Aprovechamiento extractivo	Mitigación	19	73,73

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 13. Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Guadalupe.

SUELO RURAL - PARROQUIA GUADALUPE			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	PIT	ÁREA
			Ha2
Expansión urbana	Desarrollo	11	1421,37
Protección	Conservación	12	882,46
	Recuperación	13	13720,46
Producción	Producción	14	8581,38
Aprovechamiento extractivo	Mitigación	15	407,04

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 14. Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Imbana

SUELO RURAL - PARROQUIA IMBANA			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	PIT	ÁREA
			Ha2
Expansión urbana	Desarrollo	04	22,14
Protección	Conservación	05	228,43
	Recuperación	06	26544,20
Producción	Producción	07	6528,26
Aprovechamiento extractivo	Mitigación	08	509,28

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 15. Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Sabanilla

SUELO RURAL - PARROQUIA SABANILLA			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	PIT	ÁREA
			Ha2
Expansión urbana	Desarrollo	04	-
Protección	Conservación	05	5757,94
	Recuperación	06	16369,11
Producción	Producción	07	7249,29
Aprovechamiento extractivo	Mitigación	08	1274,16

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 16. Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados San Carlos de las Minas

SUELO RURAL – PARROQUIA SAN CARLOS DE LAS MINAS			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	PIT	ÁREA
			Ha2
Expansión urbana	Desarrollo	05	108,02
Protección	Conservación	06	380,70
	Recuperación	07	8896,92
Producción	Producción	08	5306,10
Aprovechamiento extractivo	Mitigación	09	150,27

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 17. Tratamientos de suelo Rural, en los centros poblados Timbara

SUELO RURAL - PARROQUIA TIMBARA			
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	PIT	ÁREA
			Ha2
Expansión urbana	Desarrollo	05	428,30
Protección	Conservación	06	480,55
	Recuperación	07	14569,42
Producción	Producción	08	14618,44
Aprovechamiento extractivo	Mitigación	09	408,92

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

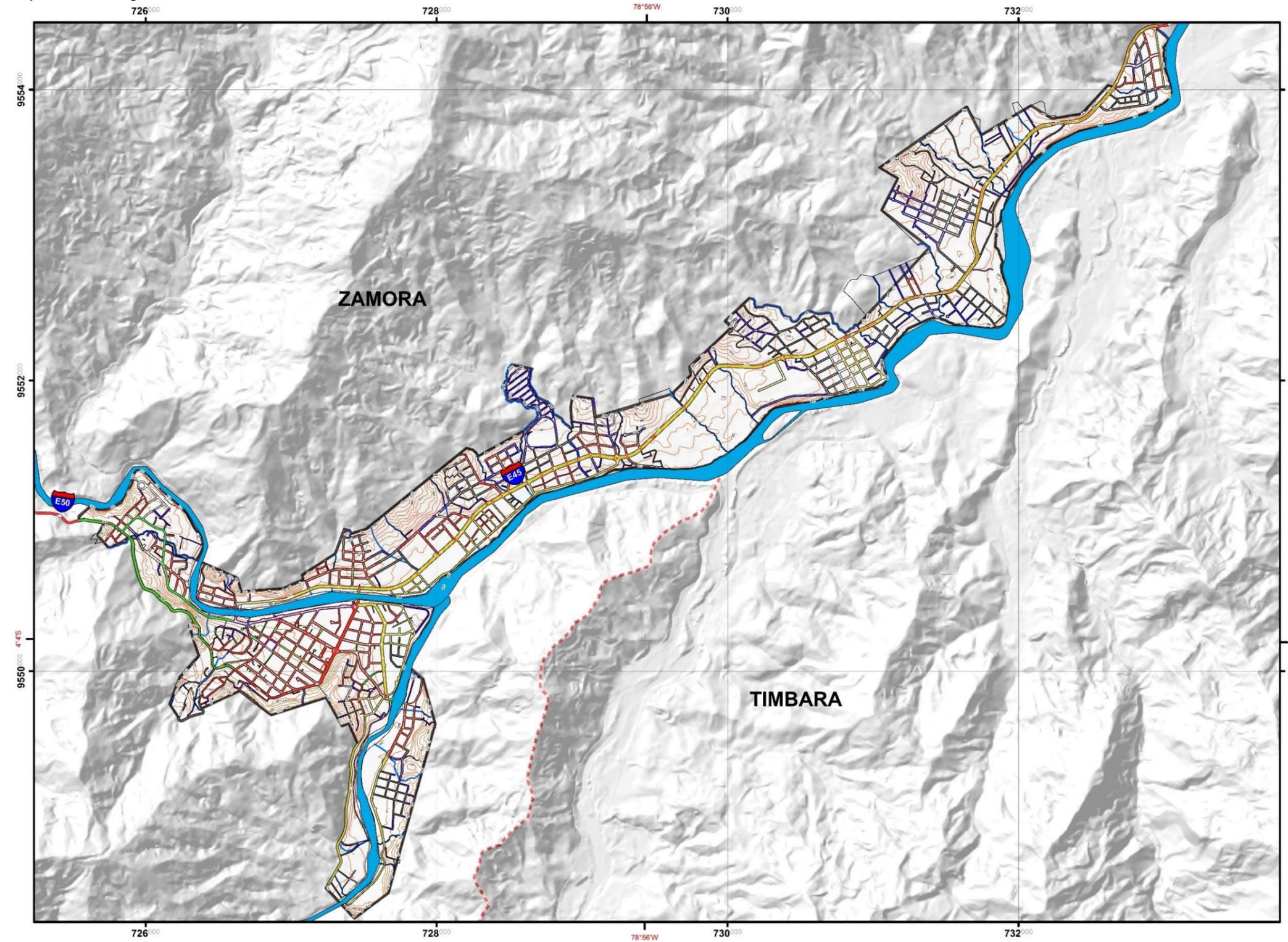
CAPÍTULO V ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

SECCIÓN I DEFINICIONES

Art. 101.- Definición. Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominados por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) como polígonos de intervención. A estos polígonos se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Art. 102.- Polígono de intervención. Se define como polígono de intervención, una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen. Los polígonos de intervención están representados:

Mapa 2. Base Cartográfica, Centro Urbano Zamora.



Proyección Universal Transversa de Mercator UTM
Elipsoide y Datum Horizontal Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur



SIMBOLOGÍA	
— Adoquín Ornamental	— Curva de Nivel
— Adoquín Vehicular Gris	— División Manzanera
— Asfalto	— Límite Urbano
— Lastre	— Río Zamora
— Pavimento Rígido	— Límites Parroquiales
— Por aperturar	
— Quebrada	

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAMORA

Sr. Victor Manuel González Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA
PERIODO 2019 - 2023

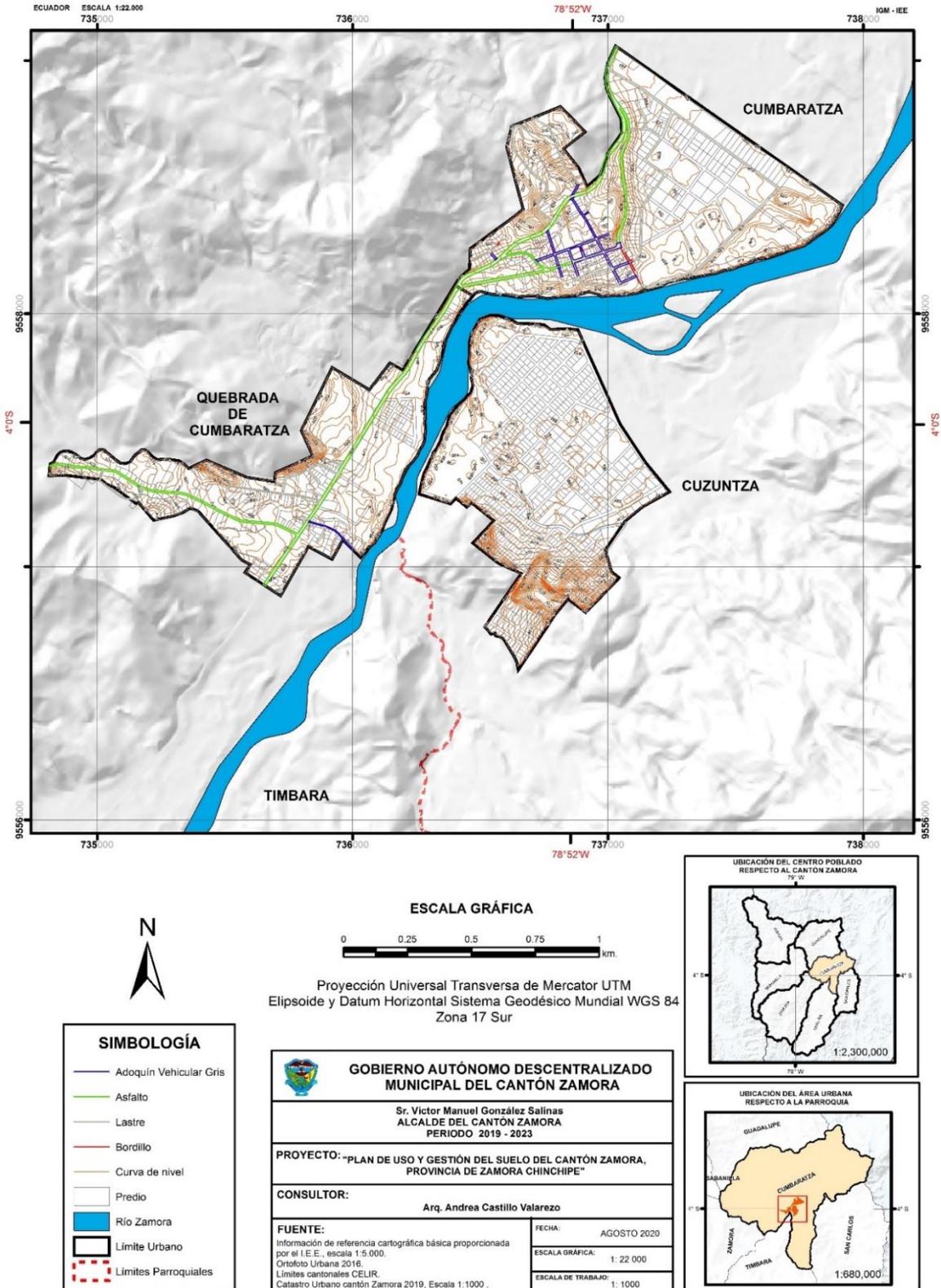
PROYECTO: "PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE"

CONSULTOR: Arq. Andrea Castillo Valarezo

FUENTE: * Información de referencia cartográfica básica proporcionada por el I.E.E., escala 1:5.000. * Ortofotos Urbana 2018. * Límites parroquiales CELIR. * Catastro Urbano cantón Zamora 2020, Escala 1:1000.	FECHA: AGOSTO 2020 ESCALA GRÁFICA: 1:28.000 ESCALA DE TRABAJO: 1:1000
--	---

Fuente: Catastro 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 3. Base Cartográfica, Centros Urbanos Cumbaratza, Cuzuntza Bajo, Quebrada de Cumbaratza.



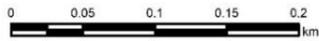
Fuente: Catastro 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 4. Base Cartográfica, Centro Urbano Chamico.



ESCALA GRÁFICA



Proyección Universal Transversa de Mercator UTM
Elipsoide y Datum Horizontal Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur

SIMBOLOGÍA	
	Adoquin Vehicular Gris
	Asfalto
	Lastre
	Bordillo
	Curva de nivel
	Predio
	Límite Urbano
	Río Zamora
	Límites Parroquiales

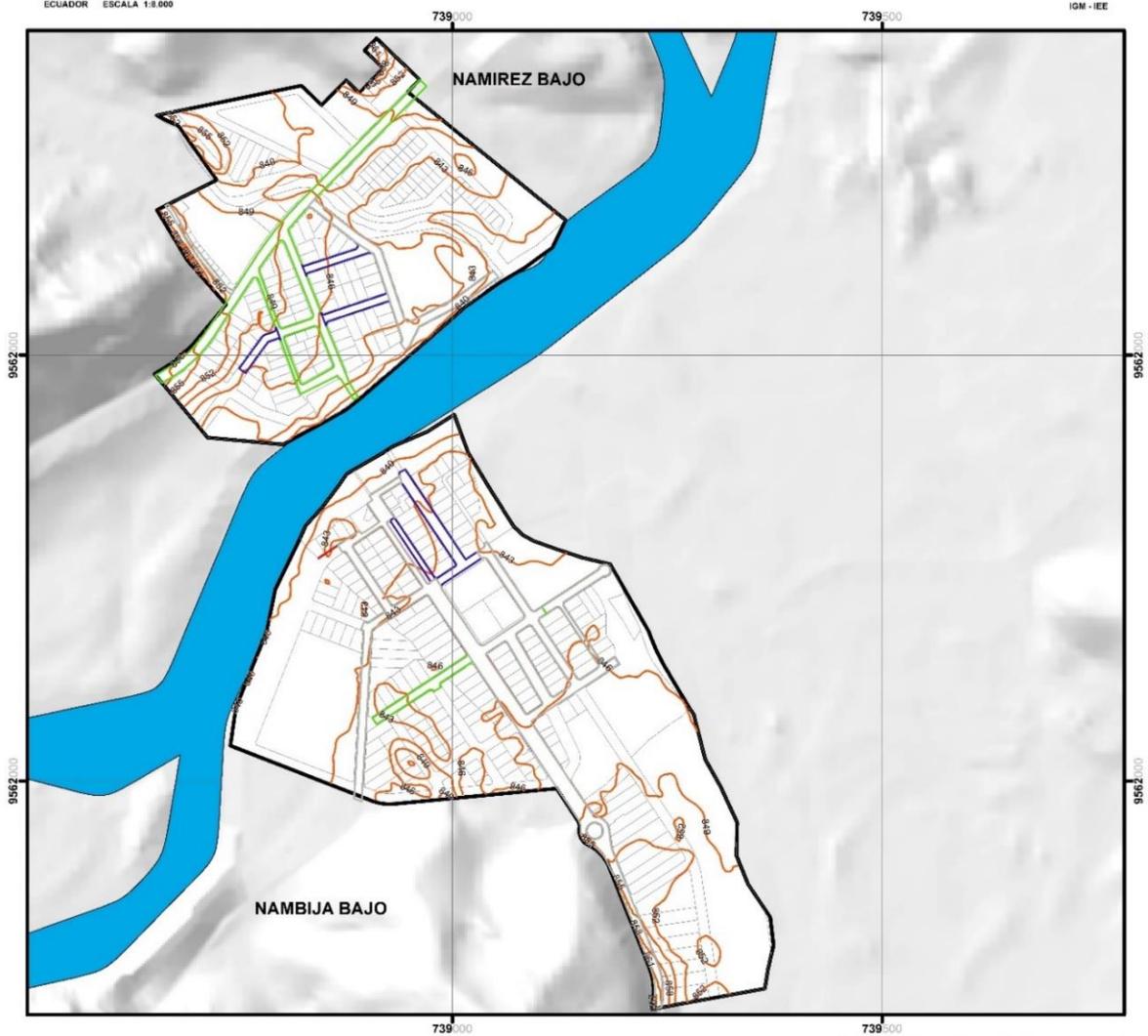
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAMORA	
Sr. Victor Manuel González Salinas ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA PERIODO 2019 - 2023	
PROYECTO: "PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE"	
CONSULTOR: Arq. Andrea Castillo Valarezo	
FUENTE: Información de referencia cartográfica básica proporcionada por el I.E.E., escala 1:5.000. Ortofoto Urbana 2016. Límites cantonales CELIR. Catastro Urbano cantón Zamora 2019, Escala 1:1000.	FECHA: AGOSTO 2020 ESCALA GRÁFICA: 1:5 000 ESCALA DE TRABAJO: 1:1 000



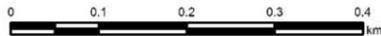
Fuente: Catastro 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 5. Base Cartográfica, Centros Urbanos Nambija Bajo, Namírez Bajo.



ESCALA GRÁFICA



Proyección Universal Transversa de Mercator UTM
Elipsoide y Datum Horizontal Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur

SIMBOLOGÍA	
	Adoquín Vehicular Gris
	Asfalto
	Lastre
	Bordillo
	Curva de nivel
	Predio
	Límite Urbano
	Río Zamora
	Límites Parroquiales

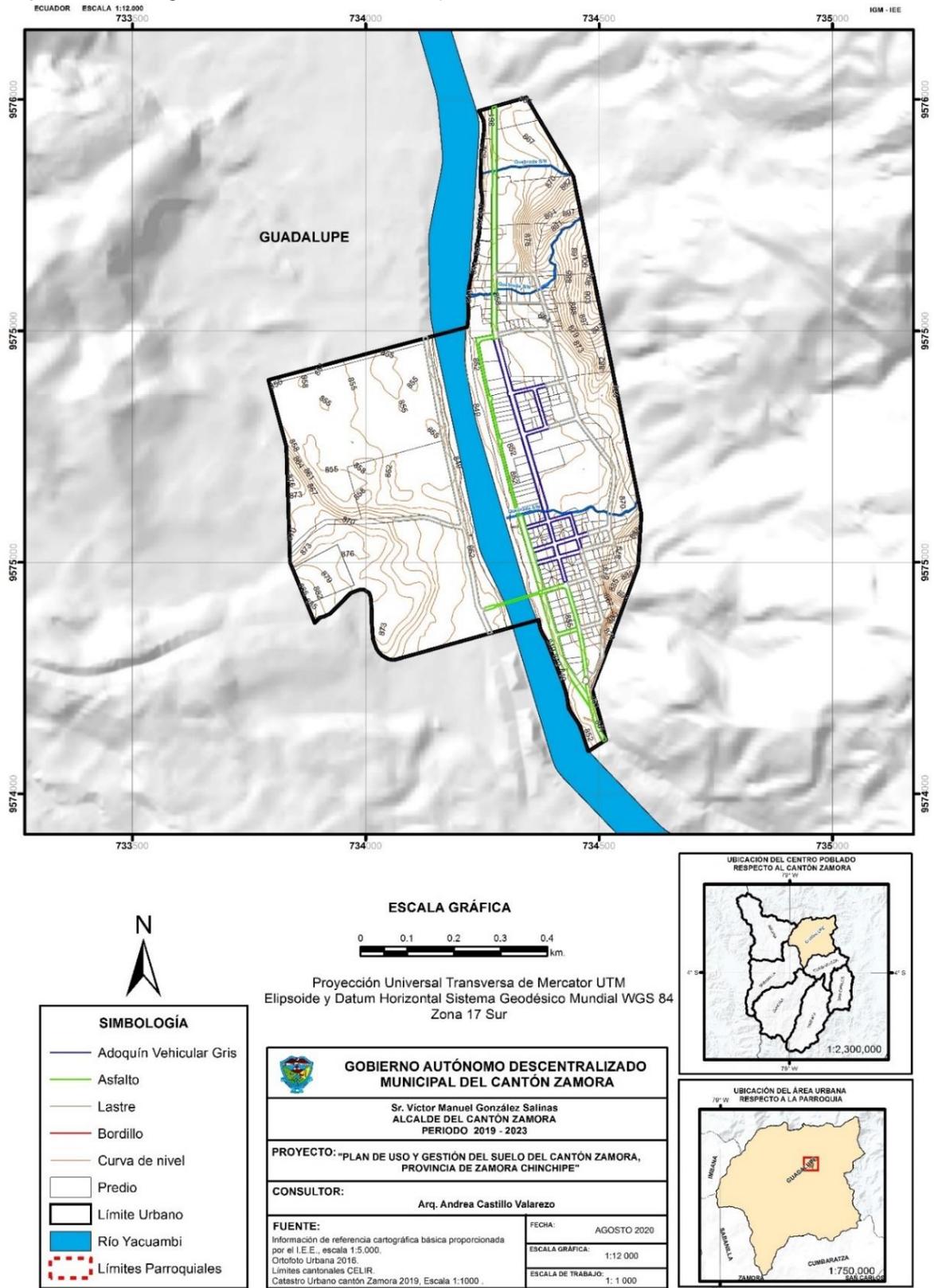
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAMORA	
Sr. Víctor Manuel González Salinas ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA PERIODO 2019 - 2023	
PROYECTO: "PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE"	
CONSULTOR: Arq. Andrea Castillo Valarezo	
FUENTE: Información de referencia cartográfica básica proporcionada por el I.E.E., escala 1:5.000. Ortofoto Urbana 2016. Límites cantonales CELIR. Catastro Urbano cantón Zamora 2019, Escala 1:1000.	FECHA: AGOSTO 2020 ESCALA GRÁFICA: 1: 8 000 ESCALA DE TRABAJO: 1: 1000



Fuente: Catastro 2020

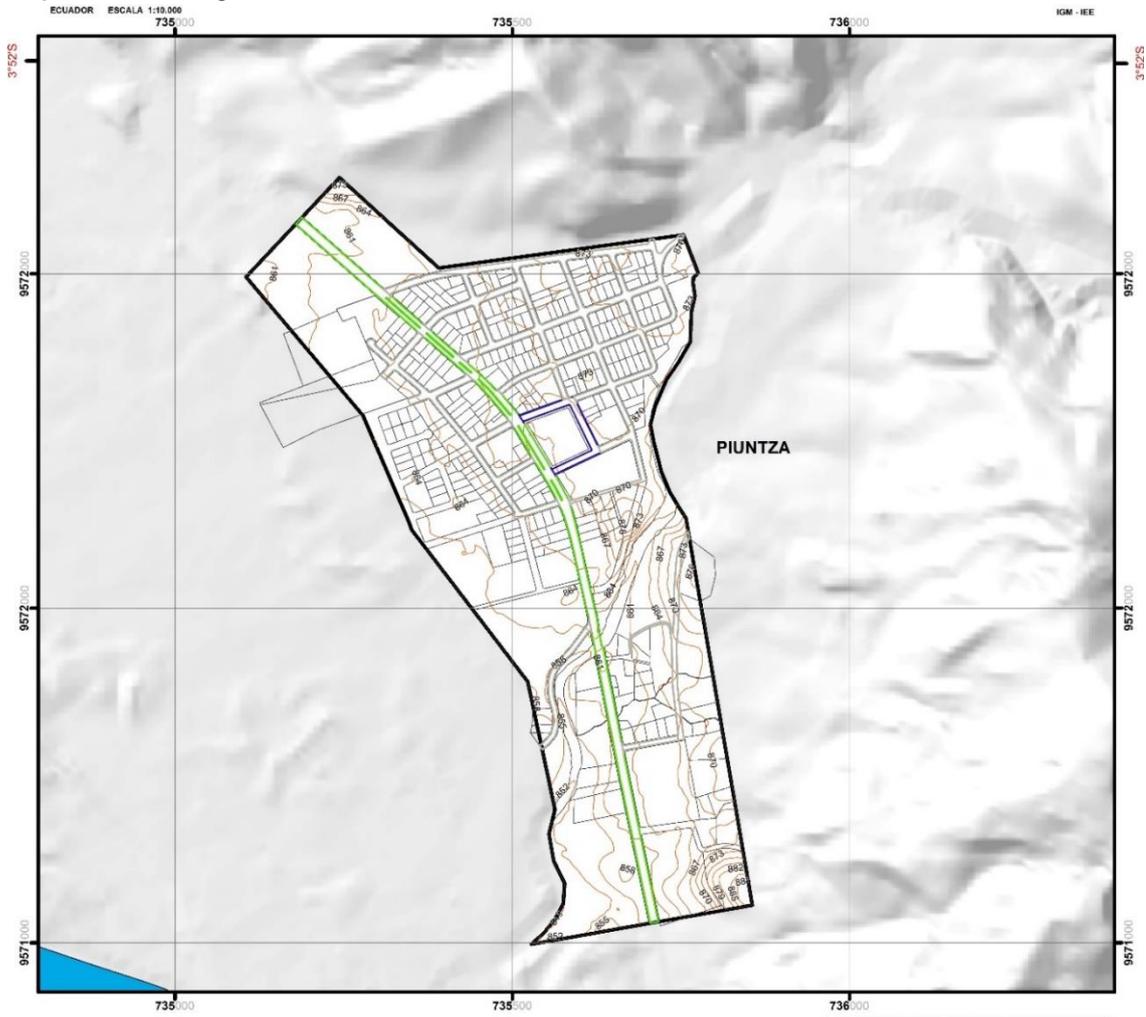
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 6. Base Cartográfica, Centro Urbano Guadalupe.

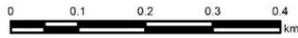


Fuente: Catastro 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 7. Base Cartográfica, Centro Urbano Piuntza.



ESCALA GRÁFICA



Proyección Universal Transversa de Mercator UTM
Elipsoide y Datum Horizontal Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur

SIMBOLOGÍA	
	Adoquín Vehicular Gris
	Asfalto
	Lastre
	Bordillo
	Curva de nivel
	Predio
	Límite Urbano
	Río Yacuambi
	Límites Parroquiales

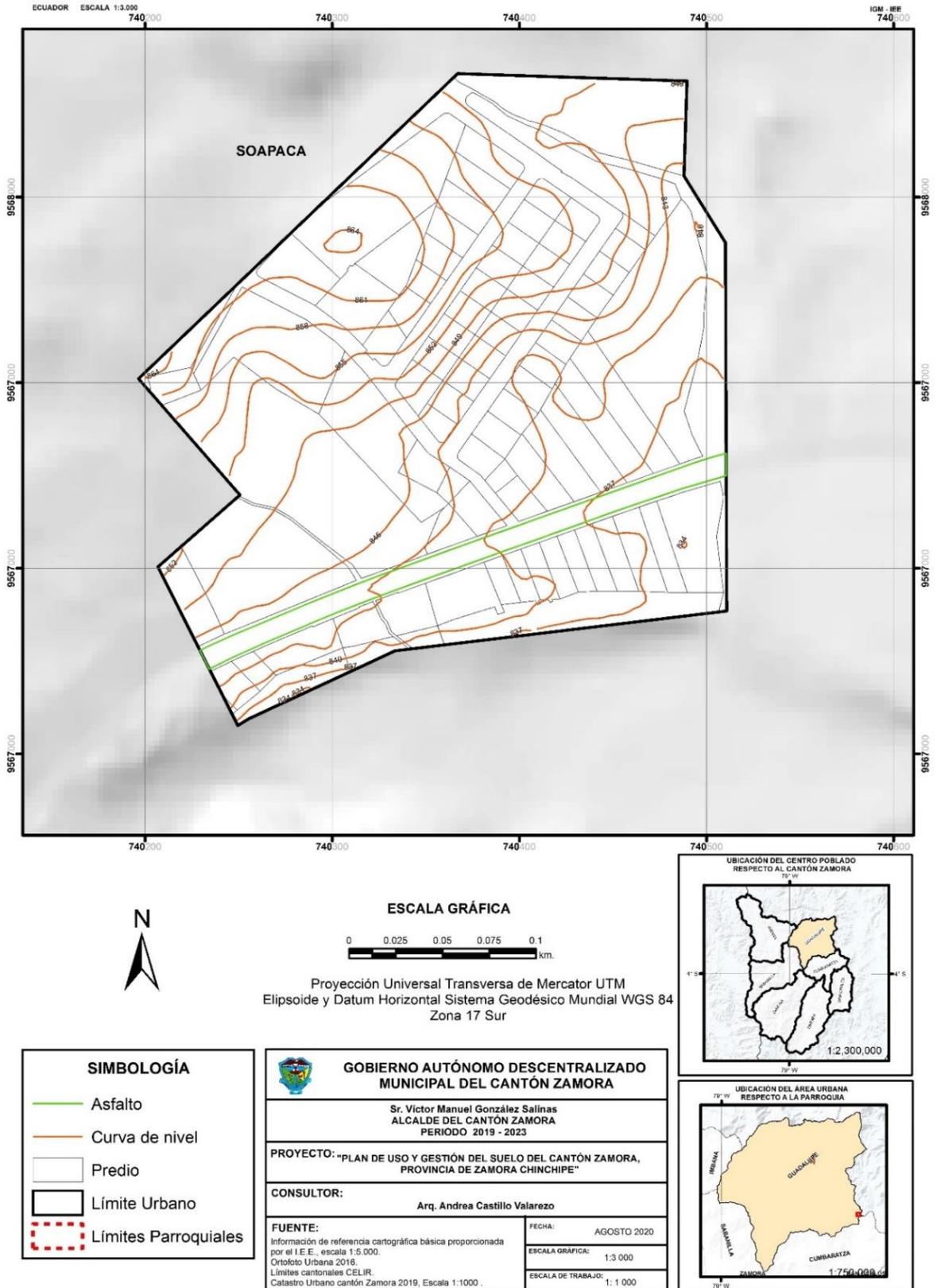
	
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAMORA	
Sr. Víctor Manuel González Salinas ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA PERIODO 2019 - 2023	
PROYECTO: "PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE"	
CONSULTOR: Arq. Andrea Castillo Valarezo	
FUENTE: Información de referencia cartográfica básica proporcionada por el I.E.E., escala 1:5.000. Ortofoto Urbana 2016. Límites cantonales CELIR. Catastro Urbano cantón Zamora 2019, Escala 1:1000.	FECHA: AGOSTO 2020
	ESCALA GRÁFICA: 1:10 000
	ESCALA DE TRABAJO:



Fuente: Catastro 2020

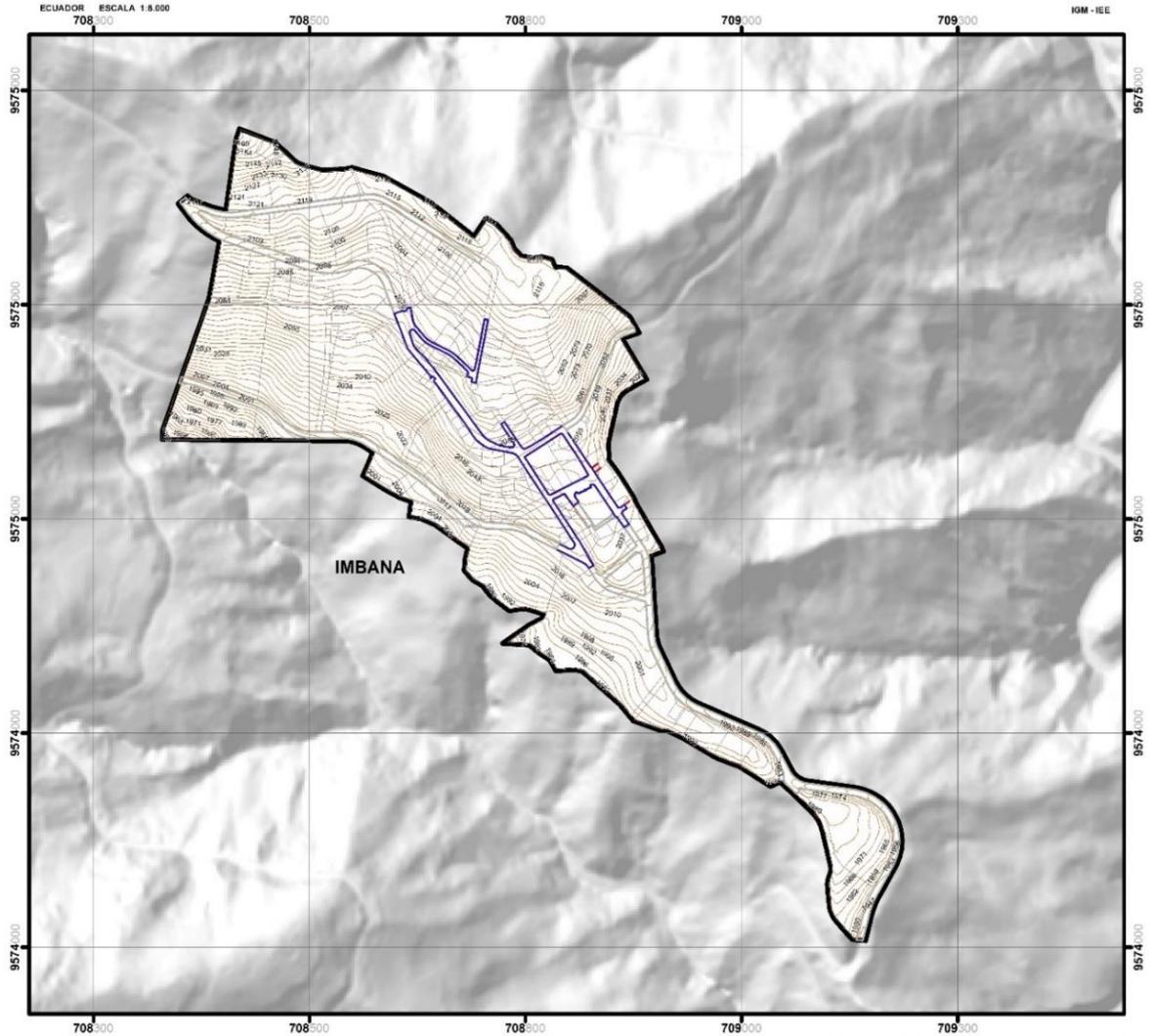
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 8. Base Cartográfica, Centro Urbano Soapaca.



Fuente: Catastro 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 9. Base Cartográfica, Centro Urbano Imbana.



ESCALA GRÁFICA



Proyección Universal Transversa de Mercator UTM
Elipsoide y Datum Horizontal Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur

SIMBOLOGÍA	
	Adoquín Vehicular Gris
	Asfalto
	Lastre
	Bordillo
	Curva de nivel
	Predio
	Límite Urbano
	Límites Parroquiales

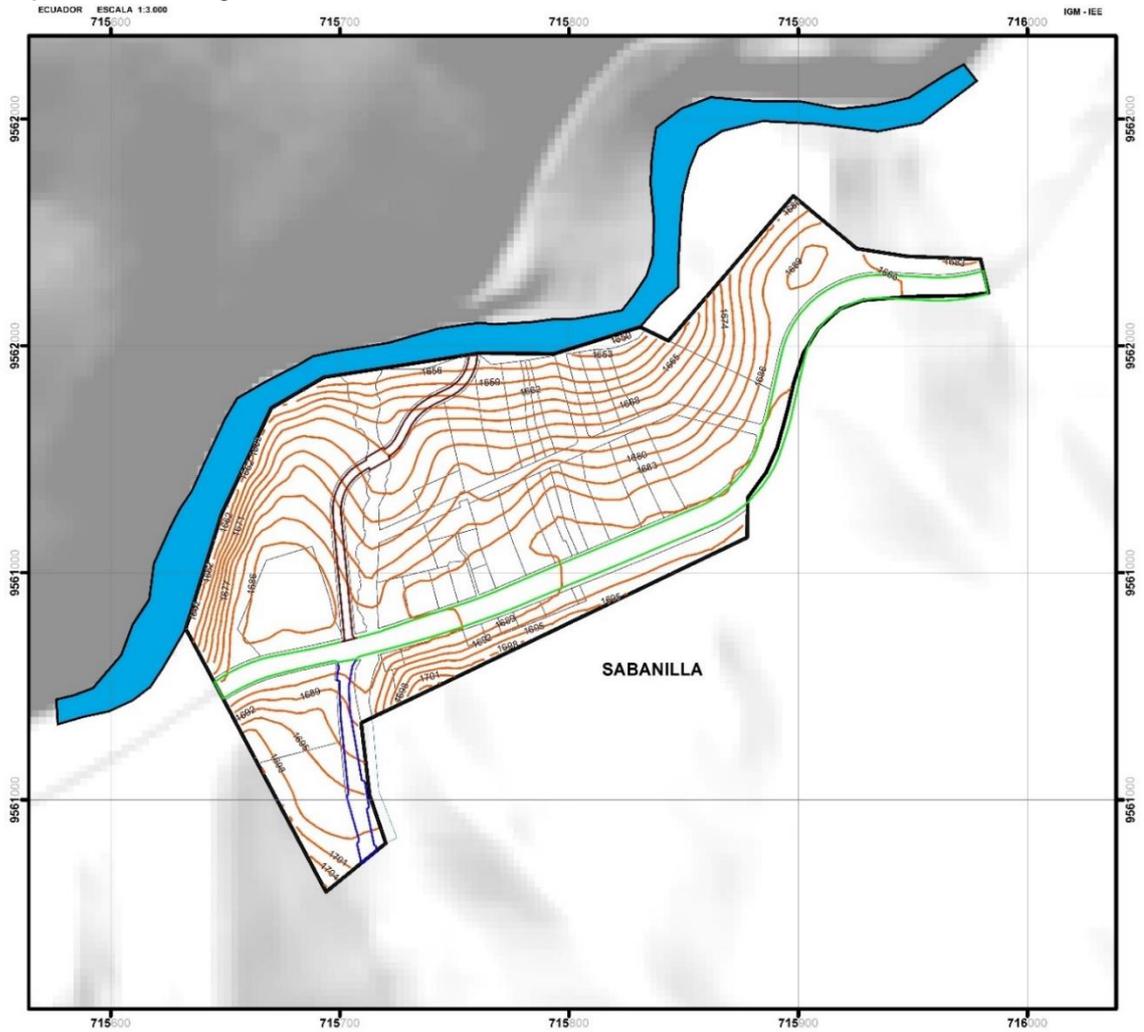
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAMORA	
Sr. Victor Manuel González Salinas ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA PERIODO 2019 - 2023	
PROYECTO: "PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE"	
CONSULTOR: Arq. Andrea Castillo Valarezo	
FUENTE: Información de referencia cartográfica básica proporcionada por el I.E.E., escala 1:5 000. Ortofoto Urbana 2016. Límites cantonales CELIR. Catastro Urbano cantón Zamora 2019, Escala 1:1 000.	FECHA: AGOSTO 2020 ESCALA GRÁFICA: 1: 8 000 ESCALA DE TRABAJO: 1: 1 000



Fuente: Catastro 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 10. Base Cartográfica, Centro Urbano Sabanilla.



ESCALA GRÁFICA



Proyección Universal Transversa de Mercator UTM
Elipsoide y Datum Horizontal Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur

SIMBOLOGÍA	
	Adoquín Vehicular Gris
	Lastre
	Pavimento Rígido
	Curva de nivel
	Predio
	Límite Urbano
	Cauce Río
	Límites Parroquiales

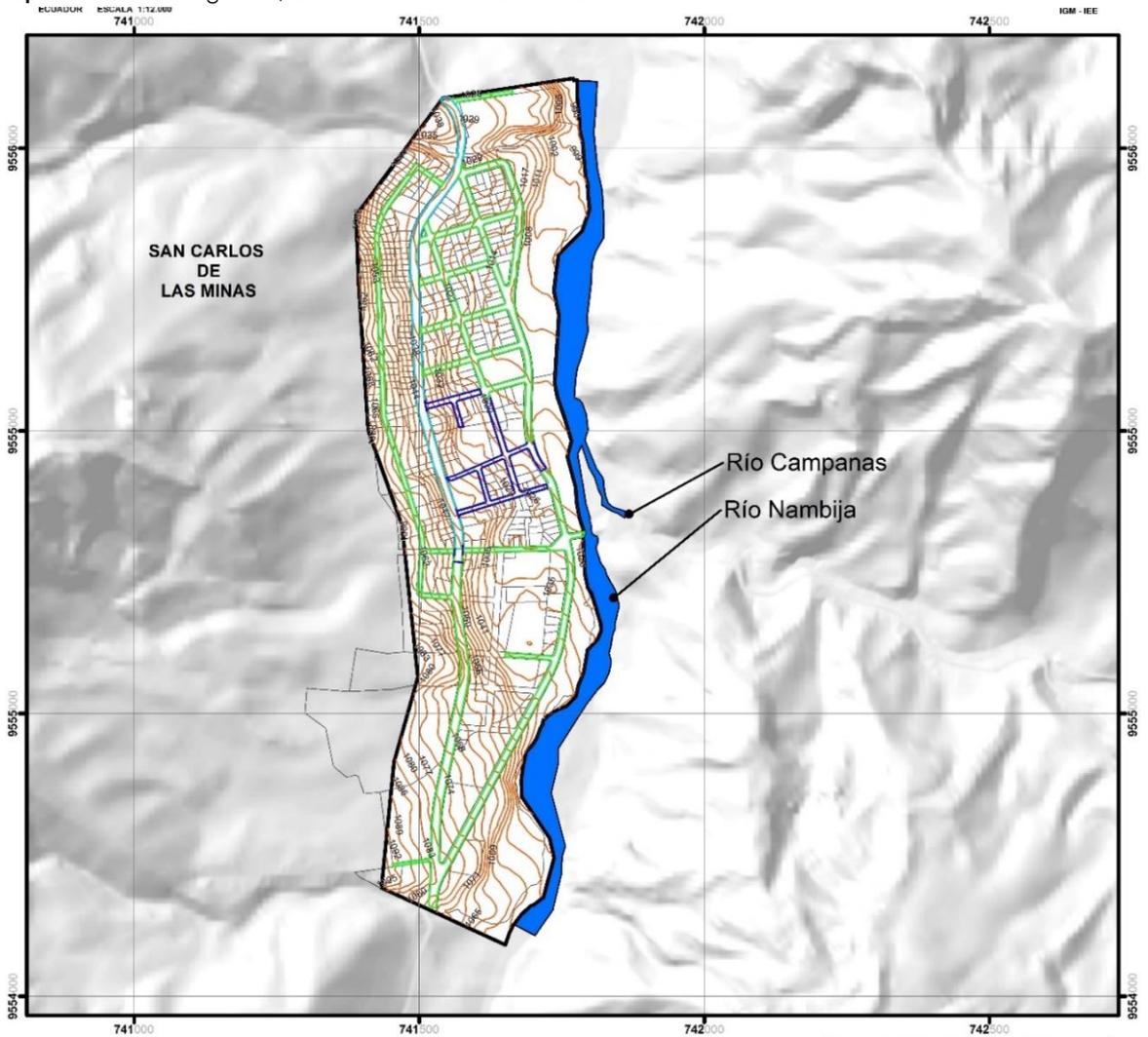
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAMORA	
Sr. Víctor Manuel González Salinas ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA PERIODO 2019 - 2023	
PROYECTO: "PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE"	
CONSULTOR: Arq. Andrea Castillo Valarezo	
FUENTE: Información de referencia cartográfica básica proporcionada por el I.E.E., escala 1:5.000. Ortofoto Urbana 2016. Límites cantonales CELIR. Catastro Urbano cantón Zamora 2019, Escala 1:1000.	FECHA: AGOSTO 2020 ESCALA GRÁFICA: 1:3.000 ESCALA DE TRABAJO: 1:1000



Fuente: Catastro 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 11. Base Cartográfica, Centro Urbano San Carlos de las Minas.



ESCALA GRÁFICA



Proyección Universal Transversa de Mercator UTM
Elipsoide y Datum Horizontal Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur

SIMBOLOGÍA	
	Adoquín Vehicular Gris
	Asfalto
	Lastre
	Pavimento Rígido
	Curva de nivel
	Predio
	Cauce Río
	Límite Urbano
	Límites Parroquiales

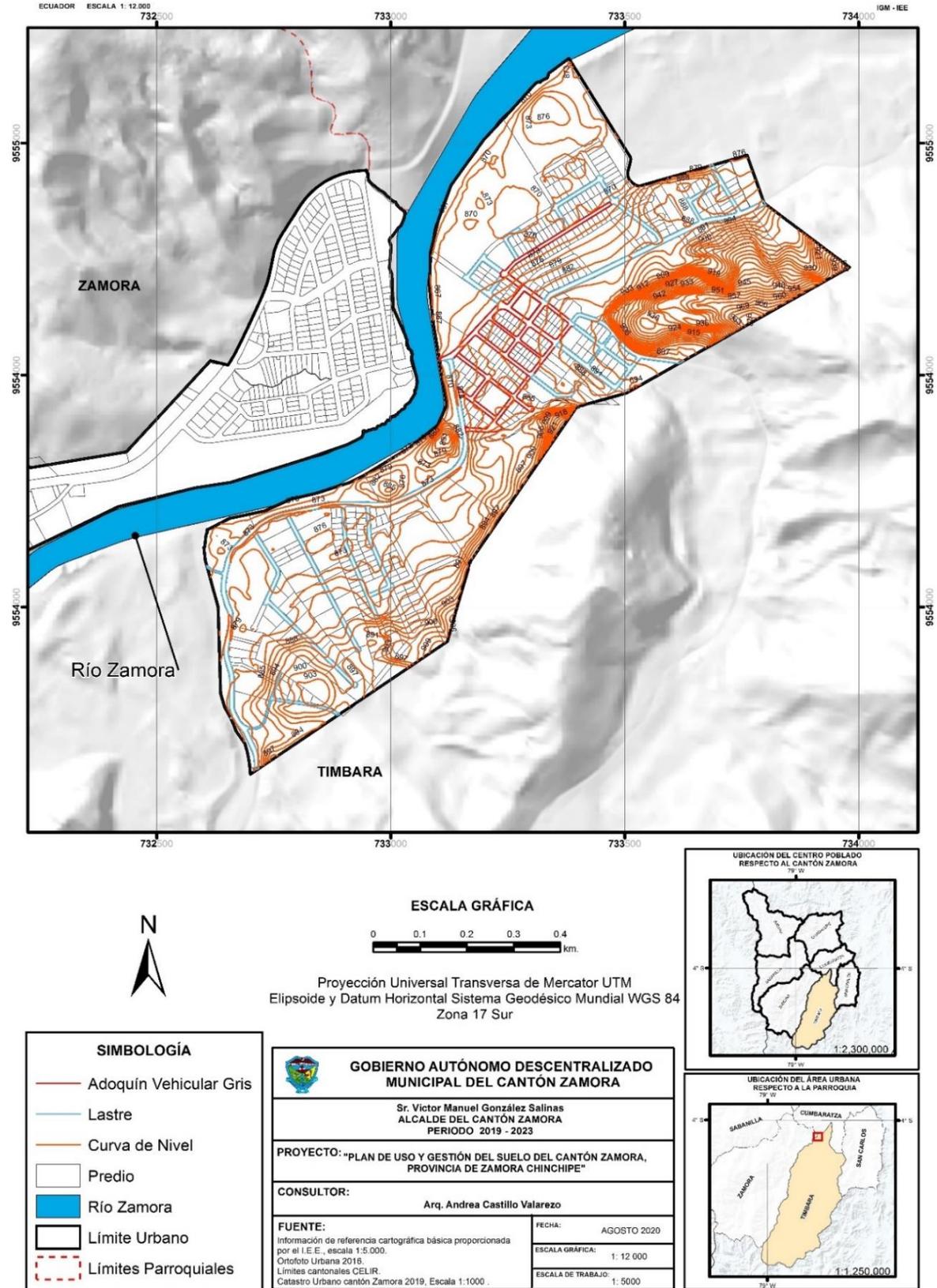
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAMORA	
Sr. Victor Manuel González Salinas ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA PERIODO 2019 - 2023	
PROYECTO: "PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA, PROVINCIA DE ZAMORA CHINCHIPE"	
CONSULTOR: Arq. Andrea Castillo Valarezo	
FUENTE: Información de referencia cartográfica básica proporcionada por el I.E.E., escala 1:5.000. Ortofoto Urbana 2016. Límites cantonales CELIR. Catastro Urbano cantón Zamora 2019, Escala 1:1000.	FECHA: AGOSTO 2020 ESCALA GRÁFICA: 1: 12 000 ESCALA DE TRABAJO: 1: 1000



Fuente: Catastro 2020

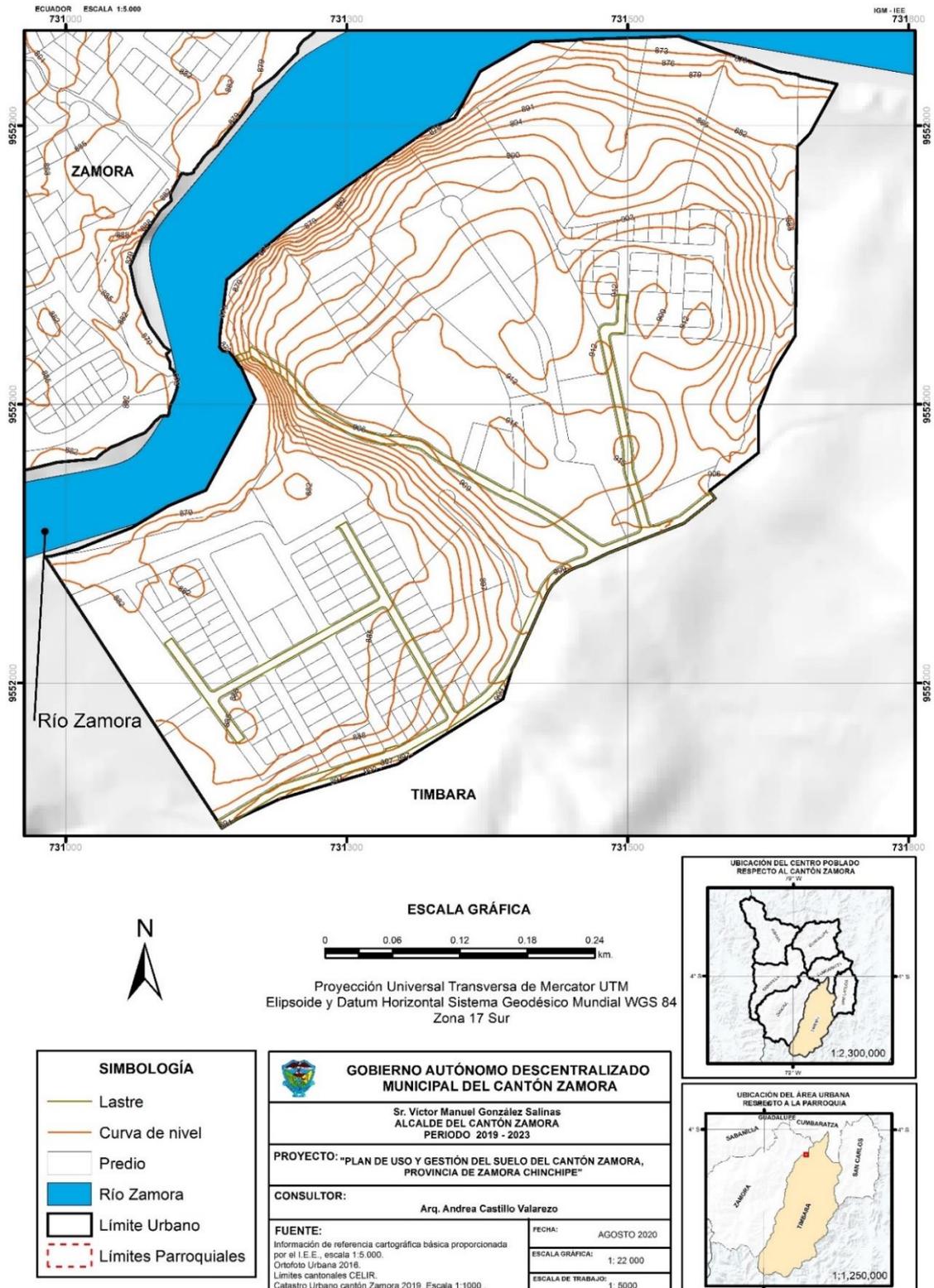
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 12. Base Cartográfica, del Centro Urbano Timbara.



Fuente: Catastro 2020
Elaboración: Equipo Consultor 2020

Mapa 13. Base Cartográfica, Centro Urbano San Marcos.



Fuente: Catastro 2020

Elaboración: Equipo Consultor 2020.

SECCIÓN II
DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 103.- Zonificación Sectorial. Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso y Ocupación del Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:

1. La distribución de usos del suelo (principal, complementario, restringido y prohibido);
2. La habilitación del suelo, que comprende:
 - a) El tamaño mínimo del lote expresado en metros cuadrados;
 - b) El frente mínimo de lote expresado en metros lineales; y,
 - c) La forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

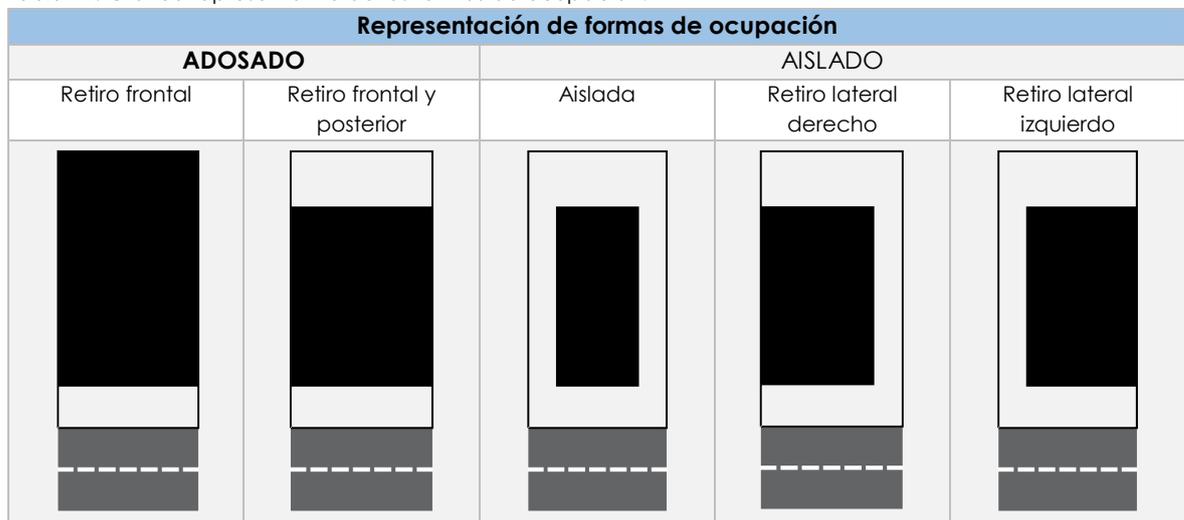
Tabla 18. Tamaño mínimo y frente mínimo de lote, en los centros poblados Zamora.

SUBDIVISIÓN A NIVEL URBANO	
Lote mínimo	Entre 100m² – 400m² (de acuerdo PIT)
Frente mínimo	9 m
PROPIEDAD HORIZONTAL	
Lote mínimo	90m²
Frente mínimo	6m x15m
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
Lote mínimo	100m²
Frente mínimo	8 m

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 19. Gráfico representativo de las formas de ocupación.

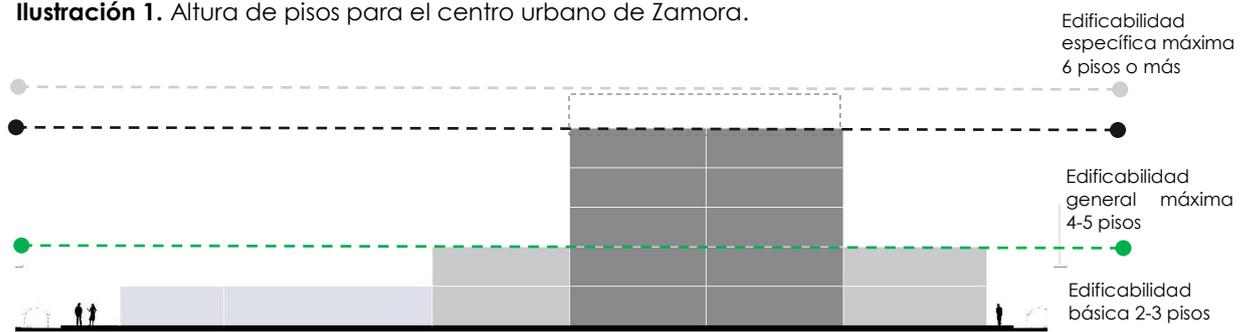


Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

3. Las asignaciones para la edificación:
 - a) Los retiros a los que se sujetará el alineamiento de la edificación;
 - b) El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja expresado en porcentaje 60%;
 - c) El coeficiente de uso del suelo expresado en porcentaje del 210%;
 - d) La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

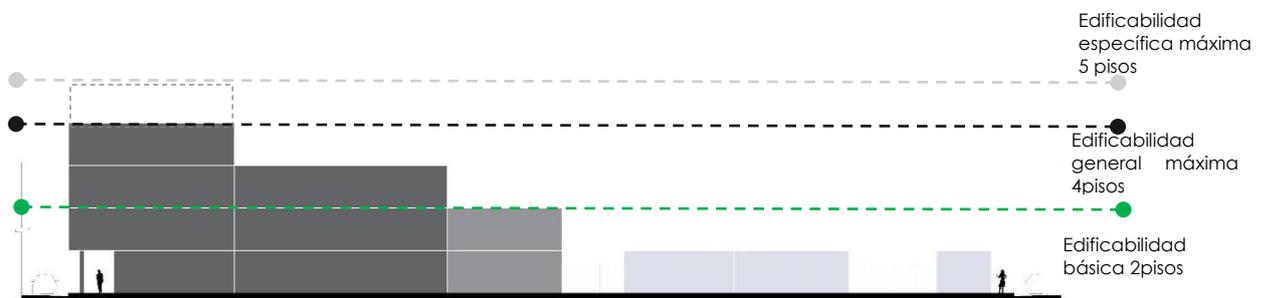
Ilustración 1. Altura de pisos para el centro urbano de Zamora.



Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Ilustración 2. Altura de pisos para los centros rurales de Zamora.



Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 20. Tabla general Cos – Cus y Altura de edificaciones en los centros urbanos - rurales del cantón Zamora

SUBDIVISIÓN A NIVEL URBANO	
Lote mínimo	Entre 100m² – 400m² (de acuerdo PIT)
Retiro	3m – 5m (de acuerdo PIT)
Retiro posterior	2m – 4m (de acuerdo PIT)
COS	60%
CUS	130- 210% (de acuerdo PIT)
Altura de edificaciones	5 pisos máximo (de acuerdo PIT)
PROPIEDAD HORIZONTAL	
Lote mínimo	90m²
Retiro	3m – 5m (de acuerdo a línea de fábrica)
Retiro posterior	3m (hasta su piso superior – no se permite volados)
COS	60%
CUS	130%
Altura de edificaciones	2 pisos
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
Lote mínimo	100m²
Retiro	3m – 5m (de acuerdo a línea de fábrica)
Retiro posterior	3m (hasta su piso superior – no se permite volados)
COS	60%
CUS	130
Altura de edificaciones	2 pisos

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 104.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes. Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Art. 105.- Tipologías de formas de ocupación para Edificación. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica.

Art. 106.- Coeficiente de Ocupación del Suelo. El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

Art. 107.- Retiros. Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

Art. 108.- Altura de edificación. La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

Art. 109.- Altura del local. La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Art. 110.- Distancia entre bloques. La construcción en bloques deberá cumplir mínimo con 2m libres entre cada construcción. Esta distancia deberá ser medida desde y hasta los elementos arquitectónicos más sobresalientes de cada bloque. Para la construcción en bloques se deberá presentar el proyecto arquitectónico completo.

SECCIÓN III APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 111.- Aplicación de la Zonificación. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes;
- b) Si un lote está ubicado en áreas residenciales de alta densidad y supera en dos veces el área mínima establecida, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas;
- c) Si el área de un lote en zonas de baja densidad, supera en tres veces el área mínima establecida en la respectiva zonificación de la zona de planeamiento, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas;
- d) En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

Art. 112.- Zonificación establecida. La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención detallado en las tablas de la presente ordenanza.

Art. 113.- Imposibilidad de aplicación de la norma. Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

SECCIÓN IV

INTENSIFICACIÓN EN LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Art. 114.- Edificabilidad Onerosa. Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de Construcción.

Art. 115.- Autorización de Incremento de Edificabilidad. El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Art. 116.- Autoridad Administrativa Responsable. La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.

Art. 117.- Incremento. Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación del suelo según el PUGS.

Art. 118.- Casos en que es posible el incremento de área de edificación. El incremento de área de edificación será posible cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros usos.

CAPÍTULO VI DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 119.- Definición. Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Art. 120.- Componentes. El espacio público comprende, está conformado por los siguientes componentes: Principales y Complementarios.

Son Principales los siguientes:

- a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la ciudad, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
- c) Parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y al aire libre, bulevares, malecones, túneles, estacionamientos públicos, calzadas, aceras, puentes peatonales, escalinatas, parterres, redondeles, puentes vehiculares;

- d) Monumentos, murales, fuentes ornamentales, esculturas, inmuebles individuales, accidentes geográficos, cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos, y;
- e) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Son Complementarios los siguientes:

- a) Equipos o muebles urbanos:
 - De comunicación: mapas de localización de información pública, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruido, teléfonos, carteleras.
 - De ambientación: luminarias peatonales y vehiculares, protectores de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas, murales.
 - De organización: parada de buses, tope de llantas, semáforos.
 - De salud e higiene: baños públicos, contenedores de basura.
 - De servicios: parquímetros, casetas de turismo y ventas, muebles de lustrabotas.
 - De recreación: juegos para adultos e infantiles.
 - De seguridad: pasamanos, barandas, cámaras de televisión para vigilancia y para tráfico, sirenas, hidrantes.
 - De nomenclatura: domiciliaria o urbano.
 - De señalización vial.

- b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles o bosques.

Art. 121.- Autorización de uso. En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

Art. 122.- Accesibilidad. Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) y su Reglamento.

Art. 123.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo. Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y se podrá autorizar su utilización para uso compatible con la condición del espacio.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

Art. 124.- Áreas verdes, comunitarias y vías. En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Zamora como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

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

CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I ESPACIO URBANO

Art. 125.- Habilitación del suelo. La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

Para la habilitación del suelo se realizarán los procesos establecidos en la Ley, en el cantón Zamora se permitirán las siguientes propuestas de fraccionamientos de predios de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

- a) Urbanizaciones;
- b) Subdivisión urbana;
- c) Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social;
- d) Subdivisión rural para asentamientos humanos;
- e) Fraccionamiento agrícola.

Art. 126.- Urbanizaciones. Son propuestas de iniciativa privada que tienen como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana o de expansión urbana en diez o más lotes resultantes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del lote mínimo establecido en la zonificación respectiva multiplicada por diez. Las Urbanizaciones serán aprobadas por el Concejo Municipal del cantón Zamora.

El frente en ningún caso será menor de 8 metros en zonas consolidadas y de 10 metros en zonas no consolidadas, y el espacio libre podrá ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de sesenta metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente.

Art. 127.- Condiciones para la habilitación del suelo en urbanizaciones. Para la habilitación del suelo en urbanizaciones se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos;
- b) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo;
- c) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes;
- d) Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal;
- e) Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

Art. 128.- Subdivisión Urbana. Son propuestas de iniciativa privada que tiene como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana en dos a diez lotes resultantes.

Con el objetivo de un adecuado desarrollo urbano, en el área de expansión urbana, las subdivisiones están restringidas a los criterios técnicos de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal, la misma que evaluará los proyectos de fraccionamientos de acuerdo al plan que para el efecto será elaborado.

Las subdivisiones urbanas serán aprobadas por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado.

Art. 129.- Condiciones para la habilitación del suelo en subdivisión urbana. Para la habilitación del suelo en la subdivisión urbana, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos;
- b) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo;
- c) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes;
- d) Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal;
- e) Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, y en caso de que los lotes resultantes no cumplan con el área mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

Tabla 215. Características sobre urbanizaciones y subdivisiones urbanas del cantón Zamora

CARACTERÍSTICAS SOBRE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES URBANAS	
Lote mínimo	Entre 100m² – 400m² (de acuerdo PIT)
Frente mínimo	9 m
Retiro	3m – 5m (de acuerdo PIT)
Retiro posterior	2m – 4m (de acuerdo PIT)
COS	60%
CUS	130- 210% (de acuerdo PIT)
Altura de edificaciones	5 pisos máximo (de acuerdo PIT)
Tipo de edificación	Unifamiliar

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 130.- Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social. Se consideran como tales, todas las actuaciones urbanísticas que tienen como objetivo principal el suelo destinado a la vivienda de interés social como urbanizaciones y proyectos de vivienda promovida por iniciativa pública.

Estos proyectos tienen como objetivo principal el de habilitar el suelo para vivienda de personas con escasos recursos económicos, para reasentamientos humanos de predios en riesgo o personas en movilidad humana.

Podrán ser implantados en suelo urbano, de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural. No podrán ser implementados en zonas de conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con clara vocación agrícola; que además cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de impacto ambiental.

Art. 131.- Promotores de Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés social. Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social, los proyectos que buscan una solución al déficit de vivienda para las personas con bajos recursos económicos. Pueden ser promovidos por:

- a) El Gobierno Municipal por administración directa o mediante convenios suscritos con otros niveles de gobierno, con ONGs, u otras instituciones que financien o ayuden con el financiamiento de estos proyectos;
- b) El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) por administración directa o en coordinación con instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio, las califique como tales.

Art. 132.- Calificación como proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social. Le corresponde a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo a los análisis socioeconómicos respectivos.

Art. 133.- Procedimiento para calificación de Proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social. La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- a) Recepción de solicitudes y/o pedidos;
- b) Socialización del proyecto en el lugar de implementación;
- c) Análisis socioeconómico de los aspirantes;
- d) Calificación de aspirantes;
- e) Informe de calificación como Proyecto de vivienda de interés social.

Tabla 22. Características sobre urbanizaciones de vivienda de interés social.

CARACTERÍSTICAS SOBRE URBANIZACIONES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
Lote mínimo	100m ²
Frente mínimo	8 m
Retiro	3m – 3m (de acuerdo a línea de fábrica)
Retiro posterior	3m (hasta su piso superior – no se permite volados)
COS	60%
CUS	130
Altura de edificaciones	2 pisos
Tipo de edificación	Unifamiliar

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 134.- Subdivisión rural para asentamientos humanos. Son aquellas que tienen por objetivo el fraccionamiento de un predio o parte de él, en varios lotes con el objetivo de promover asentamientos humanos. Estas lotizaciones solo se podrán implementar en el área de expansión de los centros poblados existentes, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 135.- Consideraciones para la subdivisión rural de asentamientos humanos. Para proceder con la subdivisión rural de asentamientos humanos, se considerará lo siguiente:

- a) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo;
- b) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes;
- c) Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal;
- d) Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

Art. 136.- Fraccionamiento Agrícola. Comprende la división de terrenos ubicados en suelo rural, destinados a vegetación natural, cultivos o explotación agropecuaria, donde se permitirá el fraccionamiento de acuerdo a la codificación asignada. En este tipo de fraccionamiento no se exigirá área verde. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en las leyes agrarias, y al PDOT. Para este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de máximo 2 pisos de altura.

Art. 137.- Consideraciones para el fraccionamiento agrícola. Para proceder con el fraccionamiento agrícola, se considerará lo siguiente:

- a) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo;
- b) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes;
- c) Para proceder con cualquier tipo de construcción en los lotes resultantes se necesita del permiso de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico.

Art. 138.- Limitantes para la habilitación del suelo. Se consideran como elementos limitantes para la habilitación del suelo, los siguientes aspectos: pendiente de terreno superior al 30%, terreno en el cual se permitirá fraccionamiento agrícola; sobre área de quebradas, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas, y áreas de riesgo, no se permitirá la subdivisión del suelo ni la edificación.

Tabla 23. Tamaños de parcela, características de ocupación y edificación por subcategoría de ordenación rural

TAMAÑOS DE PARCELA, CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION Y EDIFICACION POR SUBCATEGORIA DE ORDENACION									
SUBCLASIFICACION DE SUELO	CATEGORIA DE ORDENAMIENTO	TRATAMIENTO	TAMAÑO DE PARCELA MINIMO	CONSTRUCCION EN PLANTA BAJA (AREA)	NUMERO DE VIVIENDA	NUMERO DE PISOS	VIVIENDA	CONSTRUCCION COMPLEMENTARIAS PARA ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	GALPONES INVERNADEROS
PROTECCION	Áreas de conservación estricta	CONSERVACION	PROHIBIDO EL FRACCIONAMIENTO Art. 471 COOTAD SOLO HERENCIA MINIMO 50000 M2	CONSTRUCCION RESTRINGIDA	1	-	-	-	
	Áreas de conservación estricta de AIH								
	Áreas de conservación estricta del PNP								
	Áreas de conservación estricta de bosque y vegetación protectora								
	Áreas de conservación municipal de uso sostenible								
	Áreas de conservación para la conectividad Sangay- Podocarpus								
	Áreas de recuperación para la conservación de AIH	RECUPERACION	Mínimo 50 Has						
	Áreas de recuperación para la conservación del PNP								
	Áreas de recuperación para la conservación de bosques y vegetación protectora								
	Áreas de recuperación para la conservación								
PRODUCCION	Áreas de uso sostenible, producción agroforestal y silvopastoril	PRODUCCION AGROFORESTAL Y SILVOPASTORIL	Mínimo 5 Ha	Max 200 m2	1	2	UNIFAMILIAR	Max 200 m2	25% del Área de la Parcela
	Áreas rurales de producción agropecuaria	PRODUCCION AGROPECUARIA	Mínimo 1 Ha	Max 200 m2	1	2	UNIFAMILIAR	Max 200 m2	50% del Área de la Parcela
EXTRACCION	Áreas de explotación minera bajo control y manejo ambiental responsable.	MITIGACION	-	Max 100 m2	1	2	UNIFAMILIAR	Max 50 m2	-
ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	Áreas rurales establecidas en el PUGS; solamente podrán ser dotadas de todos los sistemas públicos de soporte para ser urbanas	ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	Mínimo 500 m2	Max 200 m2	1	2	UNIFAMILIAR	-	-

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

SECCIÓN II

GENERALIDADES

Art. 139.- Soterramiento y adosamiento de redes. Deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica establecidos por los organismos competentes y someterse a su aprobación previa, siempre que el proyecto cuente con todas sus instalaciones con redes soterradas.

Art. 140.- Condicionamientos para empresas de telefonía y energía eléctrica. Las empresas de telefonía y energía eléctrica no podrán dar servicio ni facilidades de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o de expansión, en áreas de protección y en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

Art. 141.- Fraccionamientos y urbanizaciones. En fraccionamientos y urbanizaciones los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo, en concordancia a los retiros establecidos en esta ordenanza.

Art. 142.- Prohibición. Queda prohibida la división en terrenos del que resulten lotes que no tengan acceso a una vía.

SECCIÓN III

HABILITACIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS ESPECIALES

Art. 143.- Proyectos Especiales. Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con granjas, establos, zoo criaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura, los cuales solo se podrán implementar en suelo de recursos naturales renovables (RNR).

Estos proyectos, podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 10.000 m².

Art. 144.- Servicios básicos. La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación del GAD Municipal.

Art. 145.- Imagen del proyecto. Los proyectos que se construyan en áreas de protección y/o aprovechamiento, se sujetarán a las siguientes regulaciones:

- a) **Nivel arquitectónico:** Deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación con relación a su topografía original; y,
- b) **Nivel urbanístico:** Considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas.

Art. 146.- Protección al medio natural. - La propuesta incluirá proyectos de forestación y reforestación, jardinería, huertos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas del área.

Art. 147.- Procedimiento. Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, con el informe favorable del GAD MUNICIPAL respecto

a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y recolección, tratamiento y desalojo de aguas servidas;

- b) Informe de pre factibilidad emitido tanto por la Dependencia Municipal encargada de la Gestión Ambiental, como por la encargada de la gestión de riesgos;
- c) Presentación del proyecto a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico con la documentación referida a la Aprobación de Planos y del Permiso de Construcción.

SECCIÓN IV ÁREAS PROTEGIDAS

Art. 148.- Áreas de Protección. Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente, se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo. Se consideran áreas de protección las siguientes:

- a) **Bosque y Vegetación Protector:** El Ecuador cuenta con un Sistema Nacional de Áreas Protegidas que abarca tres subsistemas: el Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador (PANE), áreas protegidas de los gobiernos seccionales, áreas protegidas comunitarias, indígenas y/o afroecuatorianas, y el de áreas protegidas privadas. Sin embargo, aparte de estas figuras de conservación también existen en el país los denominados Bosque Protectores, categoría que pertenece al Patrimonio Forestal del Estado;
- b) **Bosque de vegetación Natural:** El Bosque natural es un ecosistema arbóreo, primario o secundario, regenerado por sucesión natural, que se caracteriza por la presencia de árboles de diferentes especies nativas, edades y portes variados, con uno o más estratos. Para fines de la presente norma, no se considera como bosque nativo a formaciones pioneras, y aquellas formaciones boscosas cuya área basal, a la altura de 1.30 metros del suelo es inferior al 40 % del área basal de la formación boscosa nativa primaria correspondiente. Constituye un recurso natural de importancia ecológica porque a través de ella se puede conocer gran cantidad de información relacionada con los aspectos ecológicos de la región. En esta subcategoría se reducen al mínimo las actividades antrópicas con el objeto de detener el proceso de deterioro paulatino por explotación y sustitución de la vegetación nativa. Área con el potencial para propiciar la creación y reglamentación de un fondo de servicios ambientales;
- c) **Zonas de amenaza y riesgo:** Son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, zonas inundables, deslizamientos, derrumbes. Incluye las áreas de amenaza alta (por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) y las áreas de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo. Las zonas con condiciones de riesgo y las zonas de amenaza alta, harán parte del suelo de protección hasta tanto se realicen los estudios de riesgo o de amenaza de detalle que definan su mitigabilidad o no. Dichos estudios, determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección. Una vez sean redelimitadas dichas zonas, les aplicarán las demás normas generales del polígono en el que se ubiquen.

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

$$\text{Riesgo} = \text{Amenaza} * \text{Vulnerabilidad}$$

Art. 149.- Usos y Actividades relativas a la protección ambiental. Tenemos los siguientes:

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

Art. 150.- Condiciones generales de implantación del uso protección. Las condiciones serán las siguientes:

a) Protección del suelo. La protección del suelo observará lo siguiente:

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

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

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

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

- De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos, así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.
- Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.
- El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna. Así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado "efecto-barrera", procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.
- Se impulsarán medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen "efecto-barrera" sobre el movimiento de la fauna.
- Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.

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

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

e) Protección del paisaje. En lo referente a la protección del paisaje, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.
- Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.
- Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, líneas de alta tensión, repetidores de radio, televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde asentamientos humanos, vías de comunicación y lugares frecuentados por el público.
- La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.
- Se deberá mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor deberán definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.
- Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales, salvo aquella publicidad autorizada por órgano competente de conformidad con la ley. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.
- Se impulsará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

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

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

SECCIÓN V HABILITACIÓN DE SUELO EN ÁREAS PROTEGIDAS

Art. 151.- Proyectos a implantarse en áreas de protección ecológica y patrimonial. Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamientos culturales, turismo, recreativos y deportes; siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 50.000 m² y tendrán que cumplir con las exigencias impuestas por el Ministerio de Ambiente, Agua y transición ecológica (MAATE).

Art. 152.- Servicios básicos. La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas de protección y/o aprovechamiento será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte del GAD Municipal.

SECCIÓN VI ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 153.- Sistema vial. Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público. Los fraccionamientos y subdivisiones destinados a la construcción de viviendas, se sujetarán a las especificaciones contenidas en el PUGS.

En cuanto al derecho de vía, se sujetará a la normativa emitida al respecto por parte del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal según fuere del caso.

Para fraccionamientos agrícolas, el ancho mínimo para el acceso vial se establece en 10 m en caso de accesos carrozable, y en 4 metros en caso de accesos no carrozable.¹⁰

Art. 154.- Estructura Vial. La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial diseñará la estructura vial: Red de vías expresas, arteriales, colectoras, locales, peatonales, ciclo vías y escalinatas.

En todo tipo de fraccionamientos el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta Ordenanza, previa aprobación de la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, de conformidad con el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 155.- Criterios de manejo urbano, zonas viales. La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50 m.

Debe preverse la máxima altura que alcance la especie, a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.

La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a "tresbolillo", es decir con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes. Si por razones de diseño

¹⁰ Normas INEN N°1678, año 1988.

se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de materia, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

CAPITULO VIII

DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN Y EL PAISAJE

SECCIÓN I

DE LAS FRANJAS DE PROTECCIÓN

Art. 156.- Áreas de Protección. Cuando existan elementos hídricos y de alta tensión, se deberán respetar los retiros exigidos por la Autoridad Competente, y la presente Ordenanza Municipal. Estas áreas se denominarán Áreas de Protección y no podrán ser consideradas como áreas verdes comunales.

Art. 157.- Protección de la vegetación, espacios y elementos naturales. El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la vida, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- a) **Áreas de Protección Ecológica:** Son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano. Esto es parques naturales, riberas de ríos, quebradas, laderas, etc.;
- b) **Áreas de valor paisajístico:** Son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico; y,
- c) **Elementos Naturales:** Son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
- d) Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos naturales, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específico en cada caso, las responsabilidades de mantenimiento serán mediante un convenio entre el GAD Municipal y los morados del sector.

SECCIÓN II

ORDENAMIENTO DEL PAISAJE

Art. 158.- De la regulación y delimitación de la extensión del dominio de las riberas de los ríos. Constituyen bienes de uso público las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.

La franja de protección para lechos de agua es de 15m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de los márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.

Si se trata de un río, esta franja se extenderá a 30m. conforme lo estipula en proyección horizontal desde sus riberas, y que no podrá ser ocupada con construcciones o instalaciones cubiertas de ninguna naturaleza, adicionalmente, en el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, la franja de protección será toda el área comprendida entre los márgenes y los bordes superiores del talud además de considerarse una franja de 10 metros de ancho medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

En el caso específico del Río Bombuscaro, la franja de protección se podrá extender hasta 50m., medidos a partir de la línea de máxima creciente promedio anual, en el caso que la máxima creciente límite con un talud debe considerarse una franja de protección de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente desde el borde superior del talud.

Se prohíben las obras, construcciones o actualizaciones que pueden dificultar el curso de las aguas de los ríos y arroyos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquier sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

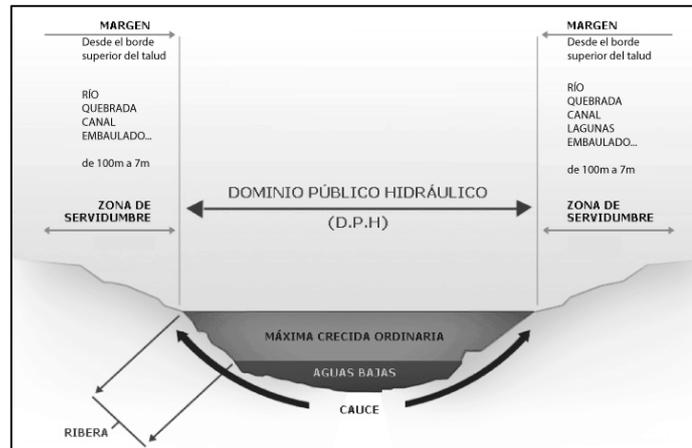
En cuanto a las obras de riberas de ríos y quebradas, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación, y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, lechos de los ríos, esteros, quebradas y humedales, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y la aprobación por parte del GAD Municipal, queda prohibido dificultar el curso de las aguas de los ríos o estrechar su cauce o causar daño a las propiedades vecinas, no se permitirá la construcción de viviendas.

En caso de proyectos de entes privados para utilización exclusiva y temporal, deberán solicitar aprobación por parte del GAD Municipal y deberán realizar el pago de la regalía que determinará el Departamento respectivo de la municipalidad.

En el caso de los taludes que bordean las riberas de los ríos sean rocosos o superen los 30 metros de alto, las construcciones no podrán implantarse a menos de 10 metros de distancia del borde superior del talud, a excepción de sitios en los que será posible y se lo justifique por medio de un informe emitido por un técnico externo al GAD Municipal, el mismo que a su vez será verificado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas y la Unidad encargada de Gestión de Riesgos, los cuales emitirán los informes técnicos pertinentes.

Art. 159.- Márgenes de Protección de Ríos, Quebradas y Lagunas. Los propietarios de predios colindantes con ríos, quebradas, lagunas, o que estén atravesados por líneas de alta tensión, oleoductos o similares deberán respetar las fajas de afectación determinadas por el Municipio u otras instancias correspondientes. Dichas franjas de afectación quedarán limitadas en su uso y queda prohibido dentro de las mismas cualquier tipo de construcción.

Ilustración 3. Altura de pisos para el centro urbano de Zamora.



Fuente: Equipo Consultor PUGS 2020

Elaboración: Equipo Consultor PUGS, 2020.

Art. 160.- Quebradas y laderas con sus franjas de protección. Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación o subdivisión del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud.

- a) En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, sea inestable la franja de protección será de 15m.;
- b) En caso de que la pendiente se menor a 30 grados la franja de protección será de 10 metros.

Art. 161.- Retiro de Protección. El propietario de un terreno colindante con ríos, quebradas y lagunas, que desee subdividirlo o urbanizarlo, deberá entregar sin costo al Municipio, como retiro de protección, una franja de terreno correspondiente a la faja de afectación por protección.

Art. 162.- Taludes con sus franjas de protección. Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

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

Art. 163.- Fajas de protección especial. Se consideran franjas de protección especial a las franjas que protegen de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos, acueductos, y canal de riesgo.

Art. 164.- Trazado urbanístico. Si un proyecto de asentamiento urbano es junto a ríos y/o quebradas, se observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.

Art. 165.- Labores agrícolas o de jardinería. Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios podrán utilizar dicha área

en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido, la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas y lagunas naturales, ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

Art. 166.- Faja de protección de transmisión eléctrica de alta tensión. En el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, se procederá conforme al voltaje, y estará distribuido de la siguiente forma:

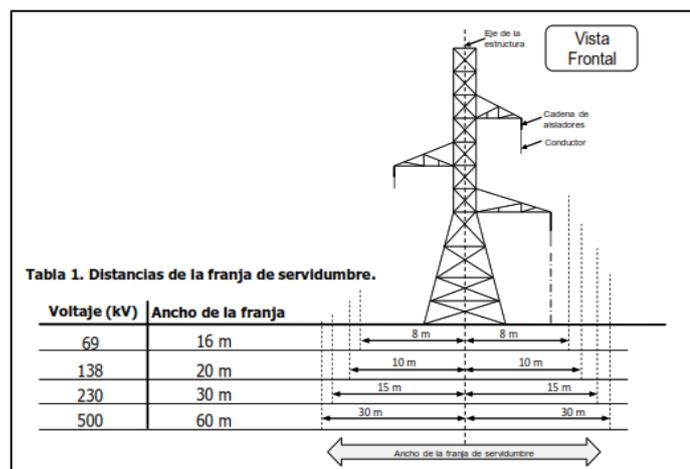
Tabla 24. Tamaños de parcela, características de ocupación y edificación por subcategoría de ordenación rural

FRANJAS DE PROTECCIÓN	ANCHO DE FRANJA DE PROTECCIÓN
Si el voltaje es de 69 Kv	Desde el eje 8.00 metros a cada lado del eje (total 16 m.)
Si el voltaje es de 138 Kv	Desde el eje 10.00 metros a cada lado del eje (total 20 m.)
Si el voltaje es de 230 Kv	Desde el eje 15 metros a cada lado del eje (total 30 m.)
Si el voltaje es de 500KV	Desde el eje 30 metros a cada lado del eje (total 60 m.) ¹¹

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Ilustración 4. Altura de pisos para el centro urbano de Zamora.



Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 167.- Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal. Todo fraccionamiento del suelo contemplará áreas para espacios verdes y equipamiento comunal. El área destinada para este efecto no será inferior al 15% y no podrá superar el 35% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5.

¹¹ Resolución N° ARCONEL-018/18.

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes iguales al 20%, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio.

Los linderos de los lotes privados hacia las áreas verdes y equipamiento comunal serán frentes vivos, y podrán tener fachada e ingreso peatonal hacia las mismas. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos o quebradas, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes, sino únicamente el equipamiento comunal que se lo ubicará en el área útil del terreno. Esta disposición regirá para todo proyecto de habilitación del suelo.

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

Art. 168.- Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible. No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el porcentaje exigido al momento de haberse aprobado para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario;
- b) Fraccionamientos agrícolas con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización;
- c) Predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados. En este caso, si el porcentaje del área destinada a entregarse, resultare menor al lote mínimo establecido en la zonificación respectiva; el urbanizador entregará el equivalente del porcentaje en dinero, según el avalúo catastral actual;
- d) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio, Ministerio de Obras Públicas o Consejo Provincial de ZAMORA CHINCHIPE (Prefectura), que sean declaradas de utilidad pública;
- e) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial de Zamora Chinchipe (Prefectura), y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendientes del 30%.

Art. 169.- Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al Municipio, con la respectiva acta definitiva. Con posterioridad al traspaso de dominio, se podrá suscribir con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Estas áreas no podrán ser vendidas ni permutadas por la municipalidad, ni destinadas a otro fin; así como no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituyere calle, plaza pública o espacio público, de conformidad con el Art. 428 del COOTAD.

Art. 170.- Diseño de Lotes. Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

En urbanizaciones nuevas, los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 30° de la pendiente.

Art. 171.- Infraestructura básica. Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:

- a) Vías afirmadas y lastradas;
- b) Aceras, bordillos, y cunetas.;
- c) Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios;
- d) Sistema de Agua Potable;
- e) Sistema de alcantarillado sanitario;
- f) Redes de energía eléctrica;
- g) Áreas Verdes.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la Municipalidad.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías afirmadas y lastradas.

La gestión y administración de la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario será pública a través del GAD Municipal o comunitaria a través de una junta de usuarios del servicio. En cualquier caso, para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad.

Art. 172.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y serán ejecutadas por:

- a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
- b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con el GAD Municipal. El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Art. 173.- Verificación y catastro de áreas comunales. La Unidad de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Art. 174.- Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura. El Municipio recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido.

En las subdivisiones la recepción lo hará la unidad técnica correspondiente previo informe de la Dirección de Obras Públicas, en caso de existir obras de infraestructura.

La Dirección de Movilidad y Obras Públicas recibirá la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario una vez se hayan consolidado al menos el 75% de viviendas de los lotes En los que se haya fraccionado o subdividido.

CAPÍTULO IX EDIFICACIONES

SECCIÓN I RETIROS

Art. 175. Aprovechamiento urbanístico. Es la capacidad de edificación de un predio, que debe cumplir con los condicionamientos establecidas en esta ordenanza, cuyas características se encuentran determinadas en la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Art. 176.- Edificación. Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano o suelo rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Cumplirá con las especificaciones técnicas contenidas en el Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Art.- 177.- Retiro frontal. En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones de ningún tipo que aumenten el volumen edificado.

Art. 178.- Retiros Laterales y Posteriores. Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Cuando se establezca un retiro lateral en el predio; se permite adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje, en ningún caso para locales habitables y/o comerciales.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras, sea cual fuere su uso y el tiempo de ejecución de la construcción. Solo se permitirá ventanas en los retiros laterales si conserva como mínimo el retiro de 3.00m libres a las medianeras.

Tabla 25. Tabla general de los retiros establecidos en el centro urbano de Zamora.

RETIRO ESTABLECIDO POR PIT				
Centro Urbano	PIT	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
ZAMORA	1	3	-	4
	2	3	-	4
	PORTAL - PARQUE	2	-	4
	3 - RIESGO AV. POLICIA NACIONAL AV. PODOCARPUS	-	-	-
	4 PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS	2	2	2
		2	2	3

5	3	-	4
6	3	-	4
AV. ALONSO DE MERCADILLO	5	-	4
AV. HEROES DE PAQUISHA	0	0	4
CASCO URBANO	2	0	4
PORTAL - PARQUE CENTRAL	3	-	4
7	3	-	4
AV. HEROES DE PAQUISHA	3	-	4
AV. ALONSO DE MERCADILLO	3	-	4
8	0	-	4
AV. HEROES DE PAQUISHA	3	-	4
9	3	-	4
10	3	3	3
11	3	3	3
AV. COORDILLERA DEL CONDOR	5	3	3
12 - PROTECCIÓN	-	-	-
13	3	-	4
14	3	-	4
15	3	-	3
16 - PROTECCION	-	-	-
17	3	3	3
PREDIOS APROBRADOS CON FRENTE MIN 8m HASTA 2020	3	-	3
18	3	3	3
19	3	-	3
20	3	3	3
21 - PROTECCIÓN	-	-	-
22	3	3	3
23	3	3	3
PROTECCION TRABAJOS PREVIOS LOS INFORMES DE RIESGOS	3	3	3
24	3	3	3
25 - PROTECCION	-	-	-
26	3	3	3
27 - PROTECCION	-	-	-
28	3	3	3
29	3	3	3
30	3	3	3
31	3	3	3
32	5	-	3
PROYECTO ESPECIAL MUNICIPAL AV. DEL EJERCITO DESDE AV. VICTOR REYES CARDENAS A CALLE LUIS RENTERIA AL SECTOR DEL LEON	5	-	3
TRONCAL AMAZONICA DESDE CALLE LUIS RENTERIA HASTA CALLE S/N 50LN026 (ENTRADA A TIMBARA)	5	-	3
AFECTACION DE VIA POR PROYECCION DE AVENIDA DESDE EJE DE VIAL 12m A CADA LADO (LINEA DE FABRICA)			

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 26. Tabla general de los retiros establecidos en los centros urbanos - rurales del cantón Zamora

RETIRO ESTABLECIDO POR PIT, CENTRO URBANOS - RURALES				
Centro Urbano	PIT	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior
Q. DE CUMBARATZA	1	3	0	4
	2	3	3	3
	3	3	3	3
	4	2	0	4
CUMBARATZA	5	3	3	3
	6	3	3	3
CUZUNTZA	7 – PROTECCIÓN	-	-	-
	Eje troncal	5	-	3
NAMIREZ BAJO	1	3	-	4
	2	2	-	4
NAMBIJA BAJO	3	2	-	4
	4	3	-	4
	Eje troncal	5	-	4
CHAMICO	1	3	-	3
	2	3	-	3
	3	3	-	3
	Eje troncal			
	AFECTACION DE VIA POR PROYECCION DE AVENIDA DESDE EJE VIAL 9m A CADA LADO	5	-	3
GUADALUPE	01	3	3	3
	02			
	PROTECCION TRABAJOS PREVIOS LOS INFORMES DE RIESGOS	3	3	3
	03	3	3	3
	04	2	-	4
	05	3	3	3
PIUNTZA	01	2	-	4
	02	3	-	4
	03	3	-	4
SOAPACA	1	3	3	3
	2	3	3	3
	Eje troncal	5	-	3
SAN CARLOS	1	3	0	4
	2	3	0	4
	3	3	0	4
	4	3	0	4
IMBANA	1	3	0	4
	2	3	0	4
	3	3	0	4
TIMBARA	1	3	3	3
	2	3	3	3
	3	2	-	4
SABANILLA	1	3	0	4
	EJE PATRIMONIAL	2	0	4
	2 – PROTECCION	-	-	-
	3	3	0	4
SAN MARCOS	1	3	3	3

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

SECCIÓN II DE LA CONSTRUCCIÓN

Art. 179.- Cerramientos. Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2.50 metros. La altura máxima de los cerramientos frontales será de 2.50 metros. Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de 2.50 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

El plazo para construir los cerramientos, será de treinta días a contar de la fecha de la notificación de la orden de construcción. La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, se encargará de emitir la correspondiente línea de fábrica para su construcción.

Art. 180.- Ventanas. No se permitirá ventanas a menos de 3 metros de distancia entre el lindero y la construcción que las contenga.

Art. 181.- Voladizos. Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en UN METRO (1 m.), a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel natural del terreno.

No se permiten voladizos de ningún tipo, para zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a 10 m de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera. En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de 3,00 m. No se permitirán volados de ningún tipo ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de 1,00 m.

Art. 182.- Culatas. Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 183.- Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones. Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Formulario de Línea de Fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical;
- b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía;
- c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren elevados sobre el nivel de la acera con una tolerancia máxima de un metro de altura al nivel de piso terminado;
- d) En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros (3.00 m) y máxima de dieciocho metros (18.00 m) en dirección de la pendiente;
- e) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico para su aprobación.

Art. 184.- Edificaciones bajo el nivel del suelo. Se podrá diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de Normativa para este tipo de

establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 185.- Altura de entrepiso. En cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

Art. 186.- Ascensores. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cinco plantas y un subsuelo. O edificios mayores a cinco plantas.

Art. 187.- Transformadores. Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo esta Normativa Urbanística siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

SECCIÓN III CONJUNTOS HABITACIONALES Y/O CONDOMINIOS

Art.188.- Conjunto habitacional y/o Condominio. Todo conjunto habitacional y/o Condominio que contemple un proceso de urbanización nuevo será tramitado para su aprobación y permiso de construcción con el mismo procedimiento de una urbanización. Para los conjuntos habitacionales y/o Condominios, en ningún caso, el frente de una propiedad podrá ser menor de ocho metros en áreas consolidadas y diez metros en áreas por consolidarse, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de sesenta metros cuadrados, cuando éstos no se ocupen íntegramente.

Se considerarán como conjunto habitacional y/o condominio cuando sean mínimo 10 las unidades habitacionales a construirse.

Para efectos de habilitación de estos tipos de proyectos se regirán a lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal y lo que determina la Ordenanza vigente.

Art. 189.- Para la aprobación de conjuntos habitacionales y/o condominios. Se exigirá la presentación de estudios complementarios según lo siguiente:

- a) Cuando el conjunto y/o condominio superen las diez unidades habitacionales, se presentará estudio de hidrosanitario y estudio eléctrico;
- b) Cuando una o más de las unidades excedan los parámetros en altura y superficie a construir se someterá a los parámetros regulares para aprobación de edificaciones en lo concerniente a estudios complementarios.

Art.190.- Declaratoria de propiedad horizontal. Los conjuntos habitacionales y/o condominios de tipo privado que compartan áreas o espacios comunales deberán someterse al proceso de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal para luego proceder a realizar los traspasos de dominio.

Art.191.- Conjuntos habitacionales. En los conjuntos habitacionales abiertos compuestos por unidades habitacionales que disponen de accesos directos desde la vía pública realizarán los traspasos de dominio una vez construido por lo menos el 30% de cada unidad habitacional y con los servicios básicos concluidos.

Para efectos de habilitación de estos tipos de proyectos se regirán a lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal y el Municipio reglamentará su funcionamiento.

SECCIÓN IV ESTACIONAMIENTOS

Art. 192.- Reglamentación. Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. 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 Obras y Servicios Públicos;
- b) Los accesos a los estacionamientos en los que la forma de ocupación sea con retiro, deberán conservar el mismo nivel de la acera en una longitud de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. 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 la línea de fábrica;
- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3m);
- d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar una entrada la salida de los vehículos independiente con una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
- e) En zonas residenciales se podrá ocupar garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros, el acceso vehicular será de 3 metros;
- f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en esta Normativa, 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: discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, coliseos, estadios, y mercados;
- g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico. La rampa de acceso desde la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros;
- h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni modificaciones a la misma con cualquier construcción.

Art. 193.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos. - Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas generales contenidas en la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2248, de conformidad con el siguiente cuadro:

Tabla 27. Requerimientos de estacionamientos por usos y cantidad mínima de estacionamientos.

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS Y CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
1. USO RESIDENCIAL			
-Vivienda menor a 100m ² de área total. -Vivienda mayor de 65 m ² ., hasta 120 m ² ., de área total. -Vivienda mayor a 120 m ² de área total.	1 por cada 2 viviendas; 1 por cada vivienda; 2 por cada vivienda.	1 c/8 viviendas 1c/8 viviendas 1c/4 viviendas	
2. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Centros de diversión	1 por cada 10 asientos		
Oficinas administrativas, y comercios menores a 250m ²	1 por cada 50m ² + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m ² .	1 c/200 m ²	
Comercio de menor escala hasta 500m ²	1 por cada 25m ²		10% del área construida en planta baja
Centros de comercio de hasta 1.000 m ²	1 por cada 20m ²		10% del área construida en planta baja
Centros comerciales mayores a 1000 m ²	1 por cada 15m ²		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones		Dentro del predio
3. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			
Educación	2 por cada aula	4	Dentro del predio
Preescolar y Escolar	5 por cada aula	8	Dentro del predio
Secundaria	10 por cada aula		Dentro del predio
Superior			
Cultural, bienestar social, recreativo y deportes, y religioso.	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas (2)	1 por cada 10 camas	Dentro del predio

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

SECCIÓN V EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL

Art. 194.- Normativa General. Las edificaciones para uso industrial, a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

- a) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la normativa nacional y a la ordenanza local aprobada para el efecto;
- b) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley;
- c) a prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la normativa nacional vigente y a la ordenanza emitida para tal efecto;

- d) Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley;
- e) Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

SECCIÓN VI PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

Art. 195.- Construcciones sismorresistentes. Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales se sujetarán a las normas básicas y recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y esta Ordenanza, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismorresistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras;
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 196.- Protección contra incendios. Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

SECCIÓN VII SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

Art. 197.- Accesibilidad. Esta Ordenanza establece condiciones que facilitan la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos

tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento a la legislación nacional vigente sobre la materia.

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

- 1) Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
- 2) Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
- 3) Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
- 4) En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación nacional y/o vigente en la materia.

SECCIÓN VIII RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 198.- Definición. Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

Art. 199.- Son sujetos a las normas de régimen de propiedad horizontal. Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio comunal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales y otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada, se sujetará a la zonificación del sector y aprobación de planos.

No cabe constitución o declaratoria de propiedad horizontal sobre inmuebles situados fuera de las áreas urbanas o de expansión, descritas en el inciso anterior.

Art. 200.- Normas aplicables. Los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Tabla 28. Características sobre edificaciones en régimen de propiedad horizontal.

CARACTERÍSTICAS SOBRE EDIFICACIONES EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
Lote mínimo	90m ²
Frente mínimo	6m x15m
Retiro	3m – 5m (de acuerdo a línea de fábrica)
Retiro posterior	3m (hasta su piso superior – no se permite volados)
COS	60%
CUS	130%
Altura de edificaciones	2 pisos
Tipo de edificación	Unifamiliar

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 201.- Edificios que pueden ser Enajenados en Propiedad Horizontal. Los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 202.- Disposiciones Generales. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo contemplados en la zonificación establecida en la presente ordenanza, así como en la Ley de propiedad horizontal.

Art. 203.- Aprobación. La declaratoria de propiedad horizontal será aprobada por el GAD Municipal, y en ella se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condómino estableciéndose específicamente si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial, o de un conjunto mixto. Sobre la base de esta especificación se deberá elaborar el respectivo reglamento interno.

Art. 204.- De los propietarios. En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas, y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, entre otros, salvo lo dispuesto en el siguiente inciso.
- b) El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a a de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.
- c) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GAD Municipal mediante el certificado de uso de suelo. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedades y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Art. 205.- Servicios Colectivos del Edificio. Serán servicios colectivos del edificio los siguientes:

- a) **Escaleras y Pasillos:** Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones;
- b) **Ascensores:** Será obligatoria la colocación de ascensores, en la edificación con más de una planta baja y tres pisos altos, para los efectos de esta norma, el mezanine no se considerará como un piso más. Cuando el cuarto y quinto pisos altos constituyan un dúplex, no requerirán ascensor. Además, estarán sujetos a las disposiciones que sobre elevadores contemplan las presentes Normas de Arquitectura;
- c) **Cuartos de basura:** Para el almacenamiento temporal de desperdicios se dispondrá de un local adyacente al vestíbulo de servicio, en cada piso, con un área mínima de 1 m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 0.80m., en el que se proveerá una llave de agua

y sumidero de piso. Su ventilación podrá ser a través de una rejilla de 0.30 m. por 0.30 m., colocada en la parte inferior de la puerta de acceso. A nivel de planta baja se dispondrá de un cuarto para almacenamiento general de basuras provenientes de otros pisos el cual será de fácil acceso para la evacuación por parte de la Municipalidad.

- d) Vivienda conserje:** Se proveerá a la edificación de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35m². como mínimo y estará sujeta a lo especificado en este cuerpo normativo. En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12m². como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m. libres.
- e) Sala comunal:** Toda edificación con más de 10 departamentos tendrá un área destinada a las reuniones de copropietarios, la misma que podrá conformar un solo espacio con la administración. Su superficie mínima será de 30m²., independiente del área de servicios sanitarios, para edificios de hasta 20 departamentos y aumentará a razón de 2 m². por cada departamento en exceso. La sala de copropietarios estará equipada con baños para hombres y mujeres, separadamente, se dotará de un inodoro y un urinario para hombres y un inodoro para mujeres. Se considerará un lavamanos por cada inodoro.

Art. 206.- Estacionamientos. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, solo podrán venderse conjuntamente con el departamento, oficina o local, al que han sido asignados.

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

Art. 207.- Los inmuebles al ser declarados en propiedad horizontal requieren de planos aprobados por el Municipio excepto aquellas propiedades construidas antes de 1995, quienes deben presentar el levantamiento del estado actual de la edificación.

Art. 208.- Los conjuntos habitacionales y/o condominios de tipo privado que compartan áreas o espacios comunales deberán someterse al proceso de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal para luego proceder a realizar los traspasos de dominios.

Art. 209.- En los conjuntos habitacionales abiertos compuestos por unidades habitacionales que disponen de accesos directos desde la vía pública realizarán los traspasos de dominio una vez construido por lo menos el 50% de cada unidad habitacional y con los servicios básicos concluidos.

SECCIÓN IX

NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

Art. 210.- Coeficientes de ocupación del suelo. En la determinación de coeficientes de ocupación del suelo se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas, en este sentido se privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable.

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

SECCIÓN X VEGETACIÓN, FAUNA, ELEMENTOS NATURALES Y SITIOS ARQUEOLÓGICOS

Art. 211.- Vegetación en áreas no ocupadas por edificios. Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art. 212.- De los bosques, vegetación y maleza. La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Art. 213.- Ordenación del paisaje. Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art. 214.- Taludes. Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Art. 215.- Quebradas. Se considera como quebrada, el accidente geográfico en la que existe una depresión del terreno de tal manera que existe un paso estrecho entre dos taludes escarpados, sin la presencia de un caudal de agua permanente. El área comprendida entre los bordes superiores de los dos lados de una quebrada, será considerada como área de protección.

En el caso del área urbana para la habilitación del suelo, podrá constituirse en vía, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan y se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento.

SECCIÓN XI AGUA

Art. 216.- De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas. La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el Municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

- a) Lechos de los cuerpos de agua;
- b) Área de protección hídrica, medida de manera horizontal hacia fuera del lecho a partir de la línea de máxima creciente promedio anual a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua;
- c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancas o taludes inestables y con pendientes escarpadas, se considerará también protección hídrica el área comprendida entre las márgenes del cuerpo de agua y los bordes superiores;
- d) La amplitud del área de protección hídrica deberá considerar lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva ordenanza municipal.

Art. 217.- Aguas subterráneas. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Art. 218.- Vertidos líquidos. Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art. 219.- Sanciones a la degradación del ambiente. Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Movilidad y Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

SECCIÓN XII CANTERAS

Art. 220.- Competencia. Es atribución del Municipio otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro de la Jurisdicción Cantonal. La Unidad encargada de áridos y pétreos emitirá el informe, de acuerdo a la normativa vigente y a la Ley Minera.

Art. 221.- Actividades Extractivas. En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas, el aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelo, pudiendo ser estos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción áridos y pétreos;
- b) Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación de área a ser afectada;
- c) Únicamente se autorizará las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

Art. 222.- Autorización. Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la industria de la construcción, presentará la documentación exigida de acuerdo al Departamento respectivo.

TÍTULO IV NORMATIVA TÉCNICA

CAPÍTULO I PERMISOS, TRÁMITES, Y PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES

SECCIÓN I GENERALIDADES

Art. 223.- Permiso. Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Art. 224.- Competencia. La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico.

Art. 225.- Intervención de profesionales. Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional.

SECCIÓN II PERMISOS MUNICIPALES

Art. 226.- Habilitación del suelo. Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan.

Art. 227.- Objeto. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo al presente Título.

Art. 228.- Tipos de Permisos. Los permisos para obras de infraestructura referentes a la habilitación del suelo son los siguientes:

- a) Permiso para aprobación de planos de urbanización;
- b) Permiso de construcción para urbanizaciones;
- c) Permiso para Urbanizaciones parroquiales;
- d) Permiso de Aprobación de Planos para edificaciones;
- e) Permiso de Construcción;
- f) Permiso para Revalidación de Planos y Actualización de Permiso de Construcción;
- g) Permiso para Aprobación de Proyectos en Modalidad de Propiedad Horizontal;
- h) Permiso de Uso y Ocupación de Suelo;
- i) Permiso de Construcción de Obra Menor.

Art. 229.- Permiso para aprobación de planos de urbanización. Tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Zamora, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 230.- Requisitos. Para la aprobación de planos de urbanización, el interesado presentará la solicitud dirigida al Departamento de Planificación Urbana y Rural acompañada de los siguientes documentos:

- a) Certificado de afección y línea de Fabrica;
- b) Carta del pago del impuesto predial urbano del año en curso;
- c) Copia simple de las escrituras del predio, debidamente Inscritas en el Registro de la Propiedad o historial cuando lo amerite el caso;
- d) Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical de vías firmados por el propietario y el profesional responsable;
- e) Planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas con el equipamiento;
- f) Certificado de la EMAPAZ EP de factibilidad de agua potable y alcantarillado que será entregado en un plazo de ocho días;
- g) Certificado de Factibilidad de la EERSSA;
- h) Copia de la cedula de ciudadanía del propietario y del profesional.

Art. 231.- Procedimiento. El procedimiento para la aprobación de planos de urbanización se realizará en dos fases:

1. **Fase I:** Recibida la documentación será remitida a la Dirección de Planificación para que presente su informe técnico, en el término de 20 días, luego de lo cual la documentación pasará a conocimiento del consejo por intermedio del alcalde para que emita su resolución.

En caso que sea favorable, será comunicado al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, le será comunicado para que realice las rectificaciones pertinentes. El trámite de aprobación u observaciones se notificará al proyectista en un término de 15 días.

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establece la EERSSA y la Dirección de Gestión Ambiental.

La EMAPAZ EP emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un término de cinco días contados a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el alcalde.

Autorizado por el concejo, el propietario tendrá que realizar los estudios complementarios, para lo cual se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

2. Fase II: Para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico, el interesado presentará la solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural, acompañado de los siguientes documentos:

- a) Planos del proyecto arquitectónico debidamente autorizados;
- b) Memoria técnica del proyecto arquitectónico; y,
- c) Proyectos de Agua Potable, Alcantarillados Sanitario y Fluvial, Energía Eléctrica y Telefónico, debidamente aprobado por EMAPAZ EP, EERSSA, y CNT, respectivamente.

Analizado el proyecto en conjunto el Director de Planificación emitirá su informe y de ser favorable pasará a conocimiento y resolución de Consejo.

Con la aprobación definitiva de la urbanización, se podrá obtener el permiso de construcción, previa a la cancelación del uno por mil por concepto de aprobación, permiso de construcción, y la entrega de las respectivas áreas al municipio.

Art. 232.- Permiso de construcción para urbanizaciones. El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por el Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del departamento de planificación urbana y rural;
- b) Copia del proyecto de urbanización aprobada;
- c) Copia de la carta de impuesto predial del año en curso;
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el registro de la propiedad;
- e) Copia de cédula de ciudadanía del propietario y el director de la obra;
- f) Formulario para emisión de construcción;
- g) Contrato de construcción y/o dirección técnica entre el propietario y profesional debidamente legalizado;
- h) Plan de etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo si fuera necesario;
- i) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal equivalente a 20% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal firmada por el director técnico de obra y el propietario.

Art. 233.- Procedimiento. Recibida la documentación la Dirección de Planificación Urbana y Rural, informará a los departamentos de obras municipales, y EMAPAZ EP, para que designen al personal

responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorados de acuerdo a los planos de etapas presentados.

La Dirección de Planificación Urbana y Rural, emitirá el título de crédito para el pago de la tasa respectiva de acuerdo al plan de etapas presentado por concepto de permiso de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legalización municipal. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción en el término de cinco días.

Art. 234.- Obligación de los propietarios. Los propietarios para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyendo los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales;
- b) Los lotes deberán quedar aterrazadas con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- d) Alcantarillado pluvial y sanitario. La EMAPAZ EP coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador;
- e) Aceras y bordillos;
- f) Electrificación;
- g) Agua Potable. La EMAPAZ EP coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias;
- h) Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados;
- i) Instalaciones telefónicas y/o sistema de comunicación alternativos.

Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas en el área consolidada en la ordenanza.

Efectuada la apertura de las calles se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajo.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, será de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, según lo dispuesto en el Art. 487 del COOTAD.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías.

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

Se concederá autorización para la venta de los lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por la municipalidad mediante acta de entrega recepción provisional.

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado.

Art. 235.- Permiso para Urbanizaciones parroquiales. Para otorgar esta clase de permiso se solicitarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud al Alcalde del Gobierno Municipal Zamora, suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área con afecciones municipales, número de lotes, etc.);
- b) Línea de fábrica y certificado de afección de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización;
- c) Copias de la cedula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Certificado de no adeudar al municipio;

El proyecto de lotización deberá tener los siguientes requisitos:

- a) Solicitud al señor Alcalde de la ciudad, suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, número de lotes, etc.);
- b) Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización;
- c) Certificado de afección de la propiedad conferida por el departamento de avalúos y catastros;
- d) Título de propiedad;
- e) Oficio del director del departamento de planificación y control urbano y rural, en donde se aprueba el estudio a nivel de anteproyecto;
- f) Carta de pago del impuesto predial actualizado;
- g) Certificado de no adeudar al Municipio.

El proyecto vial contendrá:

- a) Propuesta urbanística sujetándose a las líneas de fábrica previamente solicitadas por el interesado y otorgadas por el Municipio, así como también a las normas establecidas en el plan de ordenamiento territorial ausente;
- b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: Total lotizable y zonas afectadas;
- c) Solicitud al señor alcalde la ciudad, suscita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, numero de lotes, etc.);
- d) Proyecto en planta con dirección de la abscisa, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías (referencias de las intersecciones y cambios de dirección; ubicación de bm con la cota).
- e) Acotaciones completas;
- f) Secciones transversales;
- g) Escala 1:1.000;
- h) Proyecto vertical con abscisas: Cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.

Art. 236.- Procedimiento. Toda la documentación señalada en el artículo anterior deberá presentarse de la siguiente manera:

- a) Una carpeta que incluya, a más de los planos respectivos, toda la documentación detallada en el artículo 204;
- b) Cinco carpetas que contengan los planos urbanísticos y viales;
- c) El tamaño de las carpetas y los planos se registrarán a lo dispuesto por las nombras INEM (carpetas: 21x29.7cm.).

La sección fiscalización del departamento de Obras Públicas elaborará el presupuesto de obras, la urbanización presentada, y luego el proyecto será remitido a la junta de urbanismo y ornato, y por su intermedio al Ilustre Consejo Municipal para su aprobación.

Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación de la ilustre cámara Edilicia, y de que el propietario o responsable allá sido notificado con tal resolución, se deberá entregar la participación municipal respectiva, en caso de existir y las garantías que respalden la ejecución de las obras.

Luego de que Asesoría Jurídica legalice la participación municipal y las garantías pertinentes, la secretaría municipal procederá a sellar los planos presentados, con lo cual el urbanizador queda en libertad de negociar los terrenos urbanizados, que no soporten gravamen alguno.

En lo referente a urbanización cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización.

Art. 237.- Permiso de Aprobación de Planos para edificaciones. Los planos a presentarse para revisión y aprobación, tendrán que respetar los formatos de las láminas establecidas por el INEN. En el membrete constará lo siguiente:

- a) Nombre del proyecto;
- b) Nombre y firma del propietario;
- c) Nombre, firma y número de registro del profesional;
- d) Título de la lámina;
- e) Escala o escalas;
- f) Fecha; y,
- g) Nro. de láminas.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

Tabla 29. Consideraciones para presentación de planos.

CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCION
A: planos arquitectónicos
E: planos estructurales
IS: planos de instalaciones sanitarias
IE: planos de instalaciones eléctricas
IM: planos de instalaciones mecánicas
IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
EE: estudios especiales

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 238.- Registro. El profesional que firma el proyecto deberá estar registrado en esta municipalidad, y para hacerlo requiere presentar los siguientes requisitos en una carpeta:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural;
- b) Título certificado por la Universidad correspondiente;
- c) Copia de la licencia profesional;
- d) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- e) Una fotografía a color tamaño carné;

Art. 239.- Trámite y requisitos. La solicitud de aprobación de planos deberá ser ingresada por la Secretaría General del Departamento de Planificación Urbana y Rural con los siguientes requisitos:

- a) Certificado de afección y Línea de fábrica;
- b) Certificado de no adeudar al Municipio;
- c) Carta de pago del predio urbano;
- d) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;

- e) Escritura del inmueble legalmente registrado;
- f) Certificado catastral;
- g) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio, equivalente al 10% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el propietario y un garante;
- h) Contrato de dirección técnica en formato municipal, suscrito por el propietario y el director técnico de la obra;
- i) Una carpeta con los respectivos planos firmados por el profesional proyectista y propietario;
- j) Pago por aprobación de los planos y permiso de construcción; y, Fotografía actualizada del predio y su entorno.

En caso de existir correcciones al proyecto, de debe presentar la lámina corregida y la observada. Cuando el proyecto haya sido aprobado, presentar dos carpetas con los respectivos planos, firmados por el profesional proyectista y el propietario.

Art. 240.- Plazo de Aprobación. El Departamento de Planificación Urbana y Rural, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de cinco días, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el alcalde para la solución del incidente.

En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

Art. 241.- Construcciones de más de tres pisos. Los proyectos de construcción que sean mayores a tres pisos, y que requieren varias series de láminas deberán llevar las iniciales del título del trabajo antepuesto al número de láminas, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) **Plano de Ubicación:** A escala no menor de 1:10.000, con el detalle de nombres de las calles circundantes en un radio no menor a 300 metros.
- b) **Planta de Emplazamiento:** A una escala mínima no menor de 1: 300, en el que se anotarán las medidas y el ángulo del terreno.
- c) **Cuadro de áreas:** En el que constarán los siguientes datos: área del Terreno, área por pisos, área de construcción, área total.

No se computarán las áreas correspondientes a las circulaciones generales (escaleras ascensores y sus cajas, halls de circulación vertical, pasillos comunes de circulación horizontal), estacionamientos cubiertos, áreas de subsuelo que no estén destinadas a vivienda, oficinas y marquesina de acceso.

Se aceptarán excedentes en las áreas proyectadas con una tolerancia máxima del 15% sobre los datos de zonificación.

De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos, éstos serán automáticamente rechazados.

- d) **Plantas:** Los planos serán dibujados en escala de 1:50 o 1:100 en el caso de edificaciones grandes, con detalles constructivos en escala 1:20 y otras escalas en casos especiales, así como las acotaciones. Serán dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales en los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia para la medición de altura máxima permitida la cota del nivel de la acera o de la línea rasante dada por la dirección de planificación, en la mitad del frente del

lote. En cada ventana deberán constar claramente las áreas de iluminación y ventilación que cumplan con lo dispuesto con la normativa vigente.

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

En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes de las mismas en caso de que fueren inclinadas.

- e) Cortes:** Serán presentadas a la misma escala adaptadas para las plantas para claridad del proyecto. Estos cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

En todos los casos, se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere; así mismo en caso de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes. Los cortes deberán estar claramente representados en las plantas.

- f) Fachadas:** Deberán presentarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adaptadas para las plantas y cortes.

- g) Planos de Instalaciones:** El conjunto de planos de instalaciones que deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá:

- Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, plano de instalaciones de agua potable;
- Plano de instalaciones eléctricas e iluminación; y,
- Plano de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera.

Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas necesarias para las respectivas empresas y deberán contar con la firma del profesional responsable.

- h) Memoria descriptiva:** En esta se indicará de una manera general las características y peculiaridades de la construcción, monto, finalidades, uso, etc. En un máximo de 5 hojas, tamaño oficio.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

Art. 242.- Planos rechazados. En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, el Departamento de Planificación Urbana y Rural debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos, a base de este informe, el interesado debe efectuar las correcciones o modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

El Director de Planificación Urbana y Rural no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados, por otras causas que no fueron las que motivaron la reprobación en su primera instancia siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en la parte conducente.

Art. 243.- Gasolineras y Estaciones de Servicio. En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse lo siguiente:

- a) Memoria justificativa del proyecto;
- b) Informe del Cuerpo de Bomberos;
- c) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación;
- d) Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio;
- e) Informe favorable de la Departamento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado;

- f) Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro;
- g) Plano de ubicación y los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.

Art. 244.- Escalas. La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tabla 30. Tipo de dibujo y escalas.

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo	1: 2000 1:1000 1:500	(0,5 mm = 1 m) (1mm = 1 m) (2mm = 1m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200 1:100 1:50	(5mm = 1m) (10mm = 1 m) (20mm = 1m)
Planos De Detalle	1: 50 1: 20 1: 10 1: 5 1: 1	(20 mm = 1 m) (50 mm = 1m) (100 mm = 1m) (200 mm = 1m) (escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	PODRÁN PRESENTARSE EN CUALQUIERA DE LAS ESCALAS DE ESTA TABLA	

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 245.- Permiso de Construcción. Precisan de permiso los siguientes trámites:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público;
- b) Las obras públicas;
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 246.- Requisitos. La solicitud de permiso de construcción deberá ser ingresada por la Secretaria General del Departamento de Planificación Urbana y Rural con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso debidamente notariada mediante reconocimientos de firmas en formato municipal, equivalente al 10% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario;
- c) Copia de Cédula del propietario y proyectista;
- d) Planos aprobados de la edificación;
- e) Certificado de línea de fábrica actualizado;

- f) CD que contenga planos estructurales;
- g) Contrato de Dirección Técnica, suscrito entre el Propietario y el Director Técnico de obra.
- h) Formulario del INEC (Obtenido en la pág. web del INEN)

Art. 247.- Procedimiento. El permiso de construcción será otorgado dentro de cuarenta y ocho horas laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación.

Una vez emitido el permiso de construcción, el propietario deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de los doce meses subsiguientes a la fecha de obtención.

Art. 248.- Control de edificaciones. La Dirección de Planificación Urbano y Rural, a través de su unidad de control inspeccionará que todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites de la ciudad, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documentos habilitantes del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente.

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación al Inspector o al Comisario, cuando lo requieran.

Art. 249.- Permiso para revalidación de planos y actualización de permiso de construcción. Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención del permiso de construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando lo siguiente:

- a) Solicitud, dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Certificado de afección y línea de fábrica;
- c) Permiso de construcción original y tres copias;
- d) Copia de la carta del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Copia de los planos aprobados;
- f) Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.

Art. 250.- Permiso para aprobación de proyectos en modalidad de propiedad horizontal. Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Corresponderá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo a emitir un informe técnico, indicándose que cumple con los requisitos de la respectiva Ley.

Art. 251.- Requisitos. Para el efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Urbana y Rural;
- b) Certificado de afección y línea de fábrica;
- c) Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al Municipio;
- e) Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- f) Copia de la cédula del propietario y del profesional responsable;
- g) Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones;
- h) Fotografía de la Obra a declararse en propiedad horizontal, en el caso de la edificación conjunto habitacional y/o condominio;

- i) Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión en la Dirección de Planificación Urbana y Rural; excepto para el caso de los conjuntos habitacionales y/o condominios, esto por ser el Municipio el encargado de reglamentar;

El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de 20 días laborables a partir de la entrega de los informes del Cuerpo de Bomberos y EMAPAZ EP.

Art. 252.- Permiso de Uso y Ocupación del Suelo para Áridos y Pétreos. Este permiso se otorgará para minería artesanal y pequeña minería.

Art. 253.- Requisitos. Para el permiso de uso y ocupación del suelo, se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural;
- b) Copia del otorgamiento del permiso minero;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Copia de Cédula y certificado de votación;
- e) Croquis georreferenciado del área;
- f) Copia de Ruc;
- g) Fotos del área de las plataformas de operación;
- h) Presentar debidamente en carpeta color amarilla, foliado y perforado.

Art. 254.- Permiso de Uso y Ocupación del Suelo para Polvorines. Este permiso se otorgará para polvorines.

Art. 255.- Requisitos. Para el permiso de uso y ocupación del suelo, se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural;
- a) Dos juegos de planos firmados por el profesional y el propietario;
- b) Certificado de no adeudar al municipio;
- c) Copia de la cedula del proyectista, el propietario y el arrendatario;
- d) Copia de Ruc;
- e) Copia de la escritura del terreno;
- f) Copia de título de inscripción de permiso minero de ARCÓM;
- g) Copia del nombramiento del representante legal;
- h) Formulario de aprobación de planos;
- i) Copia de la carta de pago del predio urbano del año que transcurre
- j) Presentar documentación en carpeta folder **color naranja**.

Art. 256.- Permiso para Obras Menores. Para otorgar el permiso de construcción para obras menores se presentarán los diseños respectivos al Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural para que autorice la construcción de obras menores, cuando estas alcancen un área de 40 m², previo informe del inspector respectivo.

Art. 257.- Requisitos y Procedimiento. Para obtener el permiso de construcción menor de hasta 40 m² de construcción, y reparación de edificios de hasta 120 m², los interesados deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Copia de escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad;
- c) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario;
- d) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso;

- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Ficha Registral otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado;
- g) Diseño (si la obra es independiente de la construcción actual), y su archivo digital;
- h) Pago de tasas municipal por el permiso;
- i) Pago de ocupación de media vía;

Esta documentación deberá ser presentada en carpeta color naranja, debidamente foliado y perforado.

En toda obra menor a realizar, se pedirá una inspección para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características o proyectos previamente registrados y autorizados.

Art. 258.- Construcción de Cerramiento. Los propietarios que deseen construir el cerramiento de su propiedad, en el área urbana, tanto de la ciudad de Zamora como de las cabeceras parroquiales, podrán hacerlo presentando en una carpeta los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Línea de fábrica;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Carta de pago del predio urbano;
- e) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- f) Copia de la escritura del inmueble legalmente registrado; y,
- g) Diseño del cerramiento realizado por un arquitecto.

Art. 259.- Construcción en lugares sin lotización. Los propietarios que deseen construir donde no existe lotización o subdividir un lote, siempre que cumpla las Ordenanzas Municipales, deberá presentar un croquis firmado por el propietario y el profesional proyectista, luego de ser aprobado el croquis se tendrá que protocolizarlo y registrado el croquis, posterior a ello iniciaran con la línea de fábrica para compraventa o a su vez para planificar, este trámite lo harán presentando en una carpeta los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Línea de fábrica;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Carta de pago del predio urbano;
- e) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado; y,
- f) Copia de la escritura del inmueble legalmente registrado.

Art. 260.- Permisos varios. Se entiende por permisos varios los siguientes:

- a) **Por movimiento de tierras:** Todo movimiento de tierra que se realice en el área urbana del Cantón Zamora, debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de la Direcciones de Obras y Servicios Públicos;
- b) **Permiso para apertura de vías:** La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el área urbana del cantón Zamora, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio urbano deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, así como el diseño de taludes, diseño de obra de drenaje, y Estudio de Impacto Ambiental, con la firma de responsabilidad de profesionales en la materia.

SECCIÓN III CERTIFICACIONES y TRÁMITES VARIOS

Art. 261.- Certificación de uso de Suelo. El Certificado de Uso del Suelo, es un documento donde se informa qué uso se le podría dar al inmueble según su ubicación geográfica y a la zonificación cantonal de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Art. 262.- Requisitos para la certificación de uso de suelo. Para la certificación de uso de suelo se requerirán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación urbana y Rural;
- b) Copia de la Escritura Pública Inscrita en el Registro de la Propiedad, o contrato de arrendamiento debidamente notariado;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Copia de cédula y certificado de votación;
- e) Croquis de la ubicación del lugar para el uso de suelo;
- f) Permiso de bomberos;
- g) Copia de Ruc;
- h) Oficio firmado por tres colindantes donde expresen el consentimiento para el funcionamiento del local;
- i) Presentar en carpeta color amarillo, debidamente foliada y perforada.

Art. 263.- Requisitos para eventos pequeños. Este permiso se otorgará para eventos de 200 a 500 personas, y se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbano y Rural;
- b) Plan de Contingencia en formato Municipal;
- c) Permiso de Uso del suelo;
- d) Copia de Cédula, Certificado de Votación y Ruc de la o las personas responsables de organizar el evento.
- e) Permiso de Bomberos;
- f) Permiso del Ministerio del Deporte en caso de ser eventos deportivos: 4x4, motos, rally, futbol, etc.;
- g) Presentar estos documentos en carpeta color amarillo debidamente foliado y perforado.

Art. 264.- Certificado de Afección y Línea de Fábrica. Este trámite informa la viabilidad de implantar una edificación y bajo que parámetros técnicos se puede realizar la intervención en un lote. Este trámite es el punto de partida para cualquier trámite que tenga que ver con la ejecución de obras como cerramientos en vías recién planificadas edificaciones y lotizaciones o urbanizaciones.

Art. 265.- Trámite y requisitos. La solicitud deberá ser ingresada por la Secretaria General del Departamento de Planificación Urbana y Rural con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al señor Director de Planificación Urbana y Rural;
- b) Copia de Escrituras Pública inscrita en el registro de la propiedad;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Copia de la carta de pago del predio urbano del año en curso;
- e) Copia de cédula y certificado de votación;
- f) Certificado historiado y linderado del registro de la propiedad;
- g) Croquis de la ubicación del inmueble;
- h) Presentar la documentación en carpeta color azul debidamente foliada y perforada.

Art. 266.- Análisis de la petición. Recibida la petición, y para otorgar la certificación, la Dirección de Planificación Urbana y Rural analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) **Para edificaciones:** se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de agua potable y alcantarillado.
- b) **Para cerramiento:** se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- c) **Para otros fines:** se concederá según el requerimiento del peticionario.
- d) Las certificaciones de la EMAPAZ EP deberán ser emitidas en un plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha de recepción.
- e) El Certificado de Afección y Línea de Fabrica será tramitado en el Departamento de Planificación, en un plazo máximo de 72 horas.
- f) Para el caso de las Parroquias Rurales, el término será máximo de 8 días.
- g) En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo será sancionado de acuerdo a la presente ordenanza.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación del Certificado de Afección y Línea de Fabrica, en el que se harán constar: Clave Catastral, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso (CUS) y ocupación del suelo (COS), alturas máximas permitidas, obras de infraestructuras; y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente.

Art. 267.- Requisito para autorización de rótulos y vallas publicitarias. Los siguientes requisitos se presentarán en carpeta color naranja debidamente foliado y perforado:

- a) Solicitud dirigida al director de Planificación Urbana y Rural;
- b) Copia de las escrituras públicas inscritas en el registro de la propiedad;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Presentar el diseño arquitectónico y estructural, especificaciones técnicas que intervienen en la elaboración de la propaganda, rótulos o anuncios a escala 1:50, acompañados de fotografías a colores actuales del lugar o fotomontajes con el diseño indicado;
- e) En caso de entidades públicas o privadas presentar la copia del ruc;
- f) Contrato de arrendamiento debidamente notariado del lugar donde será emplazado la valla.

Art. 268.- Requisitos para tendido de fibra óptica, línea telefónica y TV cable. Los tendidos consisten en la colocación de cables de fachada en fachada, o de poste en poste, en los exteriores de los edificios, los requisitos serán los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al señor director de planificación urbana y rural;
- b) Copia simple de la constitución de la compañía de responsabilidad;
- c) Copia del Ruc;
- d) Copia de Inscripción del nombramiento del representante legal;
- e) Copia de Cédula y certificado de votación;
- f) Croquis de las redes;
- g) Certificado de no adeudar al municipio.

Art. 269.- Requisitos para autorización de traspaso de dominio. El GAD Municipal, a través de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, previo al trámite legal correspondiente emitirá la respectiva autorización para traspaso de dominio, los requisitos serán los siguientes:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Urbana y Rural;
- b) Copia simple de la escritura pública inscrita en el registro de la propiedad;
- c) Certificado de no adeudar al municipio (vendedor y comprador);
- d) Copia de la carta de pago del predio urbano o rustico del año en curso;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del vendedor y comprador;
- f) Croquis de ubicación del inmueble con dimensiones;
- g) Certificado de Línea de Fabrica;
- h) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad.
- i) Minuta de compraventa debidamente firmada por el abogado, adjuntando credencial;

Esta documentación, será presentada en carpeta color roja debidamente foliado y perforado.

Art. 270.- Requisitos para partición extrajudicial. El GAD Municipal, a través del Alcalde, y la Dirección de Planificación Urbana y Rural, emitirá la respectiva autorización para partición extrajudicial de bienes sucesorios, los requisitos serán los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde solicitando autorización de partición extrajudicial y/o judicial de bienes inmuebles (firmada por abogado);
- b) Copia simple de escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- c) Copia de cédula y certificado de votación de los herederos;
- d) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Certificado de no adeudar al municipio de las partes que intervienen;
- f) Copia de la declaración del impuesto a la herencia;
- g) Copia certificada del juicio de inventario;
- h) Partida de defunción del causante;
- i) Planos de Subdivisión debidamente aprobados (en caso de requerirlo);
- j) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad;
- k) Minuta de partición extrajudicial debidamente firmado por el abogado, y adjuntando copia de credencial;

Esta documentación se presentará en carpeta color crema, debidamente foliado y perforado.

Art. 271.- Inscripción de Bienes Inmuebles mediante prescripción adquisitiva de dominio. La prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión continua de un bien inmueble, mediante sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, los requisitos será los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural;
- b) Copia de la Sentencia debidamente ejecutoriada;
- c) Copia de cédula y certificado de votación;
- d) Certificado de no adeudar al municipio actualizado;
- e) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- f) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad;
- g) Adjuntar copias de croquis aprobados y georreferenciados.

Esta documentación presentar en carpeta color crema, debidamente foliado y perforado.

Art. 272.- Requisitos para adjudicación de terrenos municipales. Para la adjudicación de terrenos municipales se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud al señor Alcalde en donde constarán los nombres y apellidos completos del comprador o adjudicatario;
- b) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación debidamente notariado;
- c) Para las personas jurídicas presentar copias de los Estatutos debidamente aprobados, Copia del nombramiento y Posesión del Representante Legal;
- d) Información Sumaria que demuestre estar en posesión del terreno que desee comprar (Acta de Adjudicación);
- e) Certificado del Registro de la Propiedad Historiado y Linderado desde el año 2008;
- f) Certificado de no adeudar al municipio y Predio Urbana;
- g) Certificado de Avalúos y Catastros;
- h) Certificado de la directiva del barrio indicando la posesión del predio;
- i) De no existir lotización deberán presentar el croquis de ubicación y mensuras del terreno;
- j) Certificado de línea de fábrica;
- k) Inspección e informe del terreno por parte de director de Planificación Urbana y Rural;
- l) Pago de Adjudicación e Informe Financiero;
- m) Informe Jurídico;
- n) Resolución del Consejo Municipal;
- o) Croquis del Terreno y Pagos por gastos administrativos.

Esta documentación se deberá presentar en carpeta color verde debidamente foliado y perforado.

Art. 273.- Requisitos para aprobación de Planimetría de rectificación y regularización de predios. Los requisitos de informe de nueva linderación será los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación urbana y rural;
- b) Copia de escritura pública inscrito en el registro de la propiedad;
- c) Copia de Cédula y certificado de votación;
- d) Copia de Pago del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Certificado Historiado y Linderado actualizado del Registro de la Propiedad;
- g) Acta de colindantes;
- h) CD con el proyecto;
- i) Adjunta copias de croquis anteriores si existieren, debidamente inscritos en el registro de la propiedad;
- j) Requisitos de la planimetría:
 - Formato digital SHAPE o CAD;
 - Planimetría GEO referenciada;
 - DATUM: WGS84 o SIRGAS;
 - PROYECCION: UTM
 - ZONA: 17 SUR
 - Curvas de Nivel
 - Los archivos CAD deben estar ordenados por capas y respectivamente poligonizadas.

Esta documentación deberá ser presentada en carpeta color verde, debidamente foliada y perforada.

SECCIÓN IV SUBDIVISIÓN PREDIAL

Art. 274.- Requisitos. Para los procesos de subdivisión de un predio son exigibles los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Urbana y Rural;
- b) Certificado de afección y línea de fábrica;
- c) Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al Municipio;
- e) Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- f) Copia de la cédula del propietario;
- g) Certificado historiado del registro de la propiedad;
- h) Planos de la subdivisión.

Art. 275.- Trámite. Recibida la petición, se realizará una inspección al predio de ser necesario y se elaborará los respectivos informes por parte:

1. De la Jefatura de Avalúos y Catastros, quien verificara su constancia en el catastro urbano o rural, verificando linderos, colindantes etc.
2. Del departamento técnico de la Dirección de Planificación, quien verificara el cumplimiento de lo que determina el Plan de Desarrollo Urbano de Zamora y la Ordenanza de Urbanismo, Construcciones y Ornato.
3. Posteriormente el Director de Planificación Urbana y Rural en base a los informes aprobará el plano de subdivisión presentado, previo al pago de las respectivas tasas administrativas del caso.
4. Para las aprobaciones de este tipo el plazo será máximo de 8 días en caso de predios urbanos y 12 días en caso de predios rurales

SECCIÓN V CONTROL PÚBLICO URBANÍSTICO

Art. 276.- Actas de inspección. Es el acto administrativo mediante el cual el personal del Departamento de Planificación Urbana y Rural, realiza el control público, detalla la labor de inspección y los actos de control realizados a los sujetos de control, actividades, obras y proyectos para determinar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente ordenanza, planes de desarrollo y ordenamiento del cantón, normas técnicas secundarias y en los actos administrativos emanados de la administración municipal.

Art. 277.- Tipos de acta. El acta de inspección podrá ser de cuatro tipos:

- a) **Actas de conformidad:** En las que se informarán el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones previstas a la normativa municipal por parte de los sujetos de control;
- b) **Actas de obstrucción al personal inspector:** En las que se detallarán las circunstancias en la que el sujeto de control no ha cumplido con sus obligaciones de permitir y garantizar el ejercicio del control público;

- c) **Actas de incumplimiento de obligaciones urbanísticas:** En las que se determinará de forma clara y concreta los incumplimientos a las obligaciones urbanísticas y las posibles infracciones en las que se incurran por parte de los sujetos de control.

Art. 278.- Generación de formularios. El Departamento de Planificación Urbana y Rural, generará los formularios que estime necesarios para la inspección de actividades y revisión de cumplimiento de normativa técnica, los mismos que se agregarán a la correspondiente acta.

Art. 279.- Objeciones y aclaraciones. Los sujetos de control sobre los cuales se realice un acto de control público, podrán hacer en el acto de inspección las alegaciones o aclaraciones que estimen convenientes a su defensa, las mismas que deberán incorporarse en la correspondiente acta.

Art. 280.- Notificación. Las actas de inspección deberán ser firmadas por el sujeto de control, por el representante legal de éste, o, en su defecto por cualquier familiar o dependiente, acto que generará la notificación del acta inspección al sujeto de control.

De negarse los sujetos previstos en el inciso precedente a firmar el acta de inspección, el personal del Departamento de Planificación Urbana y Rural especificará los motivos de la negativa y entregará una copia al sujeto de control, teniendo los efectos de notificación.

Las actas de inspección serán consideradas como prueba en los procesos administrativos que el Departamento de Planificación Urbana y Rural instaure, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos o intereses puedan señalar o aportar los interesados.

CAPÍTULO II

INFRACCIONES

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Art. 281.- Potestad Sancionadora. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 395 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esta administración municipal, a través de su Comisaría Municipal de Ornato, será encargada de ejercer la potestad sancionadora en materia administrativa, para lo cual podrá establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 282.- Principios del régimen sancionador. La potestad sancionatoria del cantón y los procedimientos administrativos sancionatorios, se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción.

Art. 283.- Medidas cautelares. La Comisaría de Ornato en ejercicio de sus atribuciones, en casos de infracción flagrante, podrá emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediatez del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Art. 284.- Infracción urbanística. Constituye infracción urbanística toda acción u omisión que vulnere las prescripciones contenidas en la presente ordenanza. Toda infracción urbanística conllevará la

imposición de sanciones a sus responsables, quienes estarán obligados a adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

Art. 285.- Acta de Juzgamiento. Cuando se haya comprobado la infracción con el informe respectivo, el Comisario Municipal de Ornato procederá a sentar el acta de juzgamiento.

Art. 286.- Reparación de daños. Colateralmente a la imposición de las sanciones pecuniarias y administrativas a que hubiere lugar, de haberse producido daños urbanísticos o ambientales al entorno del cantón, como efecto de infracciones a esta ordenanza, o a los instrumentos de planificación, se conminará al infractor a la reparación de los mismos, cuando fuere posible. En caso de no cumplirse con esta obligación, el Comisario Municipal de Ornato quedará facultado para realizar los trabajos respectivos y emitir un título de crédito contra el infractor, más un diez por ciento.

El cumplimiento de esta obligación, no exime al infractor del pago de la indemnización por los daños y perjuicios causados con su infracción, que podrá demandarse ante el juez competente.

Art. 287.- Vía Coactiva. Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Municipio, de acuerdo a la presente ordenanza; se recaudarán mediante la vía coactiva.

El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

Art. 288.- Delito. Cuando se detectare que la acción u omisión constituya adicionalmente un delito tipificado por la legislación vigente, el Comisario Municipal de Ornato, sin perjuicio de aplicar la sanción administrativa del caso, deberá remitir el expediente administrativo sancionador a la Fiscalía con la denuncia correspondiente.

Art. 289.- Sujetos de control. Los propietarios, arrendatarios, adjudicatarios, fideicomisarios, mandatarios, ocupantes, posesionarios, constructores, promotores inmobiliarios, y en general, toda persona natural o jurídica que tenga derechos y obligaciones con el suelo de la jurisdicción territorial del cantón Zamora, será sujeto de control de la administración municipal.

SECCIÓN II DEL CONTROL PÚBLICO URBANÍSTICO

Art. 290.- Ejercicio del control público. Las labores de control público se realizarán mediante inspecciones, sin notificación previa inclusive sábado, domingos y días feriados, a los asentamientos humanos, construcciones y edificaciones en general, con el fin de determinar el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente ordenanza, planes de desarrollo y ordenamiento del cantón, normas técnicas secundarias y en los actos administrativos emanados de la administración municipal.

Art. 291.- Continuidad. Los criterios, periodicidad y mecanismos del control urbanístico dependerán de la naturaleza de la actividad, obra o proyecto.

Art. 292.- Competencia. El control público urbanístico lo ejecutará la Comisaría de Ornato o la dependencia que haga de sus veces, con el apoyo de la policía municipal en caso de existir, o por la fuerza pública, dentro del marco de sus funciones y atribuciones.

Art. 293.- Facultad. El personal del Comisaría Municipal de Ornato, o la dependencia que haga de sus veces, que realiza las actividades de inspección, podrá requerir a los sujetos de control la documentación o información que estime necesaria para el cumplimiento de sus actuaciones sobre el suelo, o bien citarlos a las dependencias municipales a fin de que justifiquen sus acciones u omisiones, fijando para tal efecto un plazo prudencial.

Art. 294.- Obligaciones de los administrados. Los administrados sujetos de control están obligados a:

- a) Facilitar el acceso a los sitios de asentamientos y edificaciones;
- b) Permitir el examen de documentos, escrituras, certificados y registros directamente relacionados con el uso, habilitación, edificación o fraccionamiento del suelo;
- c) Acudir a las oficinas de la Comisaria de Ornato o la dependencia que haga de sus veces para cumplir con las citaciones realizadas por ésta; y,
- d) Todas aquellas establecidas por la normativa municipal.

En el caso de que el sujeto de control o administrado, negase al personal de la Comisaria de Ornato o la dependencia que haga de sus veces la entrada o acceso a los lugares objeto de inspección, o no se le facilitara la documentación solicitada, o no se acudiese a la oficina administrativa prevista en la respectiva citación, el inspector de Ornato advertirá por escrito sobre la sanción administrativa que corresponda, previo al levantamiento del acta de inspección respectiva.

SECCIÓN III SANCIONES

Art. 295.- Condiciones de gravedad. La autoridad competente, previa a imponer la sanción que corresponda deberá tomar en cuenta las condiciones de gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Art. 296.- Imposición y cumplimiento de sanciones. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene cualquier otra autoridad u organismo competente.

Art. 297.- Cerramiento. El o los propietarios de un terreno urbano sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que no cuenten con cerramiento serán notificadas sobre su obligación de construir esta obra, para lo cual se concederá un plazo de sesenta días (60) para construirlo; caso contrario, pagará una multa del 50% del Salario Básico Unificado, y un recargo del 5% del Salario Básico Unificado por cada mes de retraso. De no hacerlo la Comisaría de Ornato o quien haga sus veces informará a la Dirección de Planificación para la coordinación con la Dirección de Obras Públicas a efectos de que se inicie la construcción de dicho cerramiento, a costa del infractor incluyendo todos los recargos de ley, que serán recaudados inclusive por la vía coactiva.

Art. 298.- Daño a jardines públicos. Toda persona que cause daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, y en general obras de embellecimiento y ornato, será sancionado con una multa de un (1) salario básico unificado, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor, luego del informe respectivo de los departamentos correspondientes.

Art. 299.- Sanciones a funcionarios o servidores municipales. Cuando el funcionario encargado del control de urbanismo y construcciones por acción u omisión, no realice un control efectivo y/o

juzgamiento, incurrirá en responsabilidad administrativa que será sancionado de conformidad con lo que dispone la LOSEP y su reglamento de aplicación.

Art. 300.- Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización. El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula una multa del 1 por mil (1‰), del presupuesto total aprobado de la urbanización por cada día de retraso del proyecto. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

Art. 301.- Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados. Se sancionará con una multa equivalente a dos (2) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

La persona que fraccione un terreno sin contar con el permiso municipal, será sancionará con una multa equivalente a ocho (8) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

Art. 302.- Incumplimiento en la entrega de las áreas verdes, vías y de equipamiento a favor del GAD Municipal. Se sancionará al propietario con una multa equivalente del 10% del avalúo total del predio fraccionado, y se ordenará que dentro del término de 20 días el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

Art. 303.- Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras. Se sancionará con un equivalente a cinco (5) Salario Básico Unificado, y se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo no mayor de 30 días, de conformidad con el COOTAD.

Art. 304.- Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa equivalente a un (1) Salario Básico Unificado, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art. 305.- Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección. Los propietarios que construyan en zonas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización municipal, excepto las áreas aprobadas en los planes de desarrollo minero, serán sancionados con un valor equivalente a cinco (5) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará el retiro de la construcción y la restitución del terreno a su estado anterior.

Art. 306.- Construcciones de Obra menor sin el debido permiso. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a tres (3) Salarios Básicos Unificados. El Comisario ordenará la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, en caso de que las construcciones sean dentro de áreas restringidas, se ordenará la demolición inmediata de la obra.

Art. 307.- Construcción sin someterse a los planos. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente a tres (3) Salarios Básicos Unificados, adicionalmente se ordenará la legalización y aprobación de las modificaciones realizadas, siempre y cuando se cumpla con la normativa técnica.

Art. 308.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones, sin contar con planos aprobados, ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a ocho (8) Salarios Básicos Unificados, y se

ordenará la suspensión de la construcción hasta que se presente el permiso correspondiente, en caso de que las construcciones sean dentro de áreas restringidas, se ordenará la demolición inmediata de la obra.

Art. 309.- Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes públicos. El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a dos (2) Salarios Básicos Unificados.

Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Art. 310.- Construcciones sin las debidas medidas de seguridad. Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente a dos (2) Salarios Básicos Unificados, y se suspenderán los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad, restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Art. 311.- Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva. Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal, se procederá a una sanción de diez (10) Salarios Básicos Unificados, se ordenará la demolición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.

Art. 312.- Construcción en retiros determinados. Los que construyan irrespetando los retiros determinados serán sancionados con una multa equivalente a diez (10) Salarios Básicos Unificados.

El Comisario ordenará la suspensión de la obra, y otorgará un término de 30 días para que el infractor procesa a demoler dicha obra, en caso de incumplir dicho término el GAD Municipal ejecutará la demolición de dicha obra, y los gastos ocasionados correrán a cargo del infractor.

Art. 313.- Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación. Se sancionará con una multa equivalente a cinco (5) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.

Art. 314.- Inmuebles destinado a actividades no permitidas o incompatibles. Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente a cinco (5) Salarios Básicos Unificados, se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

Art. 315.- Excavaciones y remoción de tierras que causen condiciones de inestabilidad hacia los bienes de uso público. Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que procedan a realizar excavaciones y/o acciones que causen inestabilidad o afectaciones en bienes de uso público tendrán una sanción equivalente a cinco (5) Salarios Básicos Unificados, y se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor, para lo cual se tendrá en cuenta lo señalado en el Art. 327 del COOTAD.

Art. 316.- Demolición de edificaciones patrimoniales. Las obras de mantenimiento de las edificaciones catalogadas como bienes patrimoniales por parte del INPC, tienen el carácter de

obligatorias y permanentes para sus propietarios, sean estos personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores: público, militar y eclesiástico. En caso de demolición de esta clase de edificaciones se sancionará con una multa equivalente al 30% de un Salario Básico Unificado por m² intervenido, adicionalmente se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales que se puedan ejecutar en contra del infractor.

Adicionalmente, en caso de considerarlo necesario, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora, para precautelar la permanencia de los bienes patrimoniales en su jurisdicción territorial que se encuentren en riesgo, podrá declarar de utilidad pública y expropiar dicho inmueble histórico o cultural, de conformidad con lo señalado en la Ley Orgánica de Cultura.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO

Art. 317.- Notificación. Conocido por cualquier medio la supuesta infracción, el Comisario inmediatamente avocará conocimiento del hecho, e iniciará el expediente administrativo mediante providencia, que será notificada a cada una de las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de cinco días, mediante auto motivado en el que se determinará con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable; a fin de que contesten de manera fundamentada los hechos imputados, aclarándoseles que, de no hacerlo, se declarará en rebeldía.

La administración municipal si lo estimare conveniente, citará a las partes señalando fecha y hora para la audiencia.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada y fundamentada.

Art. 318.- Audiencia. De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Gobierno Autónomo Descentralizado dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de una audiencia, en la que podrán intervenir por una sola vez los interesados por sí o por medio de sus abogados legítimamente facultados para ello, de considerarlo pertinente la Comisaría solicitará la práctica de nuevos informes técnicos.

Art. 319.- Resolución Motivada. Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes y de acuerdo a las pruebas de descargo se dictará la Resolución motivada en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

Art. 320.- Recursos. Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 321.- Revocatoria de permisos para edificación. La Dirección de Planificación y Control Urbano y Rural revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Art. 322.- Penas aplicables. Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión de la Obra;
- b) Multa;
- c) Revocación del permiso de construcción;
- d) Demolición y/o Retiro de la bien materia de la infracción.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas en el Municipio hasta el día anterior en que entre en vigencia esta Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

SEGUNDA. - En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá solicitar de manera escrita a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

TERCERA. - Los permisos y certificados otorgados por el Municipio, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

CUARTA. - Se autoriza expresamente a la Dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial en coordinación con la Unidad de Gestión Ambiental a complementar y actualizar en el plazo de 1 año, el sistema de reservas ambientales del Cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

QUINTA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

SEXTA.- En los casos de terrenos que se encuentren identificados dentro de los diferentes equipamientos detallados en la presente ordenanza, no podrán ser susceptibles de urbanización, parcelación, Edificación, o cualquier tipo de obra que comprometa las proyecciones del PUGS de Zamora, por lo tanto, en todos los requisitos para urbanizar, edificar y fraccionar, la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal del cantón Zamora, deberá emitir un certificado de no afectación, el mismo que certificará si el inmueble se encuentra afectado por algún equipamiento u obra pública.

SÉPTIMA. - Sobre la reubicación de la ZONA ROSA que comprende funcionamiento de bares, licorerías, discotecas, centros de diversión nocturna, locales de venta y consumo de bebidas alcohólicas, comercio al por mayor y al por menor, entre otras, los propietarios de dichos negocios tendrán **un plazo máximo de un año**, el mismo que empezará a recurrir desde la publicación en el registro oficial de la presente ordenanza. Así mismo a partir del primero de enero del año 2022, el

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zamora, por intermedio de sus jefes departamentales correspondientes, procederán a conceder los permisos de funcionamiento correspondientes.

REQUISITOS GENERALES PARA PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO EN LA ZONA ROSA:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal del cantón Zamora;
- b) Certificado de no adeudar al municipio;
- c) Copia de cedula y certificado de votación;
- d) Copia de Ruc;
- e) Copia de contrato de arriendo (en caso de arrendatarios);
- f) Pago de Bomberos;
- g) Patente Municipal.

OCTAVA. - Con respecto al proceso de notificación a los propietarios de las diferentes actividades de negocios, establecimientos, etc., se realizará de forma prioritaria, de conformidad con la siguiente clasificación y plazos:

Tabla 31. Plazos para los procesos de notificación de los usos.

PRIORIZACIÓN	CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES	PLAZOS
1	Centros de Diversión	90 días
2	En Equipamientos	90 días
3	Servicios	90 días
4	Residencial	90 días
5	Usos No Urbanos y Especiales	90 días
6	Comercio al por mayor y al por menor	180 días
7	Industrial	180 días
8	Producción	180 días

Los plazos señalados en la presente disposición corren a partir de la aprobación de la presente ordenanza, y se notificará de forma gradual.

NOVENA. - Con respecto a las sanciones estipuladas en la presente ordenanza, a fin de facilitar su revisión se incluye la siguiente tabla descriptiva:

Tabla 32. Sanciones de Ordenanzas que determinan y regulan el uso y ocupación de suelo.

SANCIONES DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ZAMORA			
Nº	Artículo	Descripción	Sanción
1	Art. 297	Cerramiento. El o los propietarios de un terreno urbano sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que no cuenten con cerramiento serán notificadas sobre su obligación de construir esta obra, para lo cual	50% del SBU y un recargo del 5% del SBU por cada mes de retraso.

		se concederá un plazo de sesenta días (60) para construirlo.	
2	Art. 298	Daño a jardines públicos. Toda persona que cause daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, y en general obras de embellecimiento y ornato.	1 SBU
3	Art. 299	Sanciones a funcionarios o servidores municipales. Cuando el funcionario encargado del control de urbanismo y construcciones por acción u omisión, no realice un control efectivo y/o juzgamiento	Responsabilidad administrativa de conformidad con la LOSEP
4	Art. 300	Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización. El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización	- 1 por mil (1‰), del presupuesto total aprobado de la urbanización por cada día de retraso del proyecto. - En caso de ser reincidente: se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.
5	Art. 301	<ul style="list-style-type: none"> • Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados • La persona que fraccione un terreno sin contar con el permiso municipal 	2 SBU 8 SBU
6	Art. 302	Incumplimiento en la entrega de las áreas verdes, vías y de equipamiento a favor del GAD Municipal. Se sancionará al propietario.	10% del avalúo total del predio fraccionado
7	Art. 303	Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras	5 SBU, reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo no mayor de 30 días
8	Art. 304	Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente	1 SBU

9	Art. 305	Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección. Los propietarios que construyan en zonas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización municipal, excepto las áreas aprobadas en los planes de desarrollo minero	5 SBU y se ordenará el retiro de la construcción y la restitución del terreno a su estado anterior.
10	Art. 306	Construcciones de Obra menor sin el debido permiso. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción	- 3 SBU - suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo - Construcciones dentro de áreas restringidas, se ordenará la demolición inmediata de la obra
11	Art. 307	Construcción sin someterse a los planos. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos	3 SBU
12	Art. 308	Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones, sin contar con planos aprobados, ni permiso de construcción	- 8 SBU - Suspensión de la construcción hasta que se presente el permiso correspondiente - En caso de que las construcciones sean dentro de áreas restringidas, se ordenará la demolición inmediata de la obra.
13	Art. 309	Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes públicos. El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras,	- 2 SBU - suspensión de los trabajos

		parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc.	
14	Art. 310	Construcciones sin las debidas medidas de seguridad. Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros.	- 2 SBU - Se suspenderán los trabajos
15	Art. 311	Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva. Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal	- 10 SBU - Demolición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.
16	Art. 312	Construcción en retiros determinados. Los que construyan irrespetando los retiros determinados	- 10 SBU - El Comisario ordenará la suspensión de la obra y concederá termino para la demolición de la obra.
17	Art. 313	Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación	- 5 SBU - Compra de edificabilidad - Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.
18	Art. 314	Inmuebles destinados a actividades no permitidas o incompatibles. Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.	- 5 SBU - Cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.
19	Art. 315	Excavaciones y remoción de tierras que causen condiciones de inestabilidad hacia los	- 5 SBU

		bienes de uso público. Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que procedan a realizar excavaciones y/o acciones que causen inestabilidad o afectaciones en bienes de uso público	- Suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor,
20	Art. 316	Demolición de edificaciones patrimoniales. Las obras de mantenimiento de las edificaciones catalogadas como bienes patrimoniales por parte del INPC, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios, sean estos personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores: público, militar y eclesiástico.	- 30% por m2 intervenido - Suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Las actividades que operen dentro de la zona urbana que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta que se habilite la zona específica.

SEGUNDA. - Las actividades relacionadas con la diversión de adultos, moteles, etc., seguirán funcionando con la autorización provisional hasta que se implemente y/o habilite la zona respectiva, por el tiempo que el GAD Municipal lo indique.

TERCERA. - Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos determinados en cada zona de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad por el tiempo que el GAD Municipal lo indique.

CUARTA. - En el caso de que el Ministerio rector de la política agraria, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Municipal del cantón Zamora, quien considerará las actividades y zonas específicas, para lo cual se definirá un plazo de dos (2) años posterior de la habilitación.

QUINTA. - En casos de existir viviendas construidas con o sin permiso cerca de ríos, quebradas, y sectores con evidente riesgo, los promotores o propietarios deberán realizar obras de mitigación y/o

remediación suficiente a fin de evitar y prevenir accidentes que pongan en peligro al núcleo familiar, para el efecto se concederá un plazo máximo de seis (6) meses, para que se finalicen las obras.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA. - Refórmese y/o agréguese en luego del Art. 79 de la "LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE DETERMINA Y REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN ZAMORA", los siguientes capítulos:

CAPÍTULO VIII

RESPONSABILIDADES Y FUNCIONAMIENTO DE LA ESCOMBRERA

Art. 79.1.- Utilización y uso de la escombrera. La escombrera será utilizada exclusivamente para depositar desechos sólidos inertes generados en el cantón Zamora, de lunes a viernes en el horario de 08H00 a 17H00 y sábados de 08H00 a 12H00.

Art. 79.2.- Operación. La operación técnica de la escombrera municipal estará a cargo de la Dirección de Gestión Ambiental.

Art. 79.3.- Bandejas Móviles. Quienes contraten o brinden servicio de acopio de escombros mediante bandejas móviles, colocadas sobre las vías u otros espacios públicos deberán obtener la autorización de la Comisaría de Ornato para el uso de la vía pública.

CAPÍTULO IX

PROCESO DEL COBRO DE LA TASA POR SERVICIO DE ESCOMBRERA

Art. 79.4.- Tasa. Conjuntamente con el permiso de construcción se emitirá el valor de la tasa correspondiente por utilización de las escombreras municipales de acuerdo al volumen de metros cúbicos a desalojar. Dicho cálculo se realizará conforme al diseño arquitectónico y perfil del terreno.

Art. 79.5.- Forma de Pago. La tasa establecida se cancelará en Recaudaciones Municipales (o Entidades financieras autorizadas por el Municipio de Zamora). El recibo del pago (título de crédito) se constituirá en la guía de movilización u hoja de ruta para el control del transporte del material hasta la escombrera, donde deberá entregar el documento con una copia para el registro de ingreso y depósito del material. Cuando el material a desalojar en la escombrera municipal, supere el cálculo efectuado, se emitirá un comprobante por el excedente para que sea recaudado a través de la Cuenta Única del Contribuyente.

Art. 79.6.- Hecho generador: El hecho generador de la tasa constituye la prestación del servicio de disposición final de los escombros y tierras de excavación que brinda el Municipio de Zamora, de manera directa o a través de terceros.

Art. 79.7.- Destino de los fondos: Los recursos generados por la aplicación de la tasa establecida en la presente ordenanza, serán destinados exclusivamente al cumplimiento del plan de manejo y operación de las instalaciones destinadas a las escombreras.

Art. 79.8.- De la Implementación: El Municipio de Zamora implementará de forma inmediata una escombrera.

Art. 79.9.- Base Imponible y criterios de cálculo de la tasa: La tasa por metro cúbico desalojado es de \$ 1.00 (UN DÓLAR). El cálculo del valor del costo por metro cubico, por el desalojo de escombros, está determinado por el monto necesario para la implementación de la escombrera.

Art. 79.10.- Responsabilidades de los generadores de escombros y tierra de excavación: El propietario o contratista de la obra tiene la obligación de velar por el manejo del escombros producido y responder por la limpieza del sitio de excavación o demolición y del espacio público o vías que se vean afectadas en el ejercicio de esta actividad.

Art. 79.11.- Del Depósito: Los accidentes, derrames de escombros y lixiviados en los accesos o en el interior de la escombrera serán responsabilidad del transportista, que está en la obligación de remediarlos de forma inmediata. En caso de negativa por parte del transportista, la municipalidad lo realizará y le impondrá al transportista la multa de entre el 15% de un salario básico unificado hasta dos salarios básicos unificados, tomando en cuenta el volumen de los derrames o accidentes producidos.

Art. 79.12.- Del acceso: Todas las vías internas de las escombreras estarán bajo control del responsable de Obras Públicas Municipales. La circulación de los vehículos dentro de la escombrera se realizará exclusivamente por las vías acondicionadas para ello. Se prohíbe el acceso a la escombrera para las labores de rebusca y manipulación de residuos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Deróguese todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza, o que sean contrarias a la misma; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

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 el dominio web de la institución y gaceta oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo Municipal, a los ... días del mes ... de dos mil veintiuno.

ANEXOS Y APLICACIÓN DE
NORMAS URBANISTICAS PARA EL
CANTÓN ZAMORA

ANEXOS Y APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL CANTÓN ZAMORA

DISPOSICIONES GENERALES OBJETO Y APLICACIÓN

OBJETO

La presente normativa propende al mejoramiento de las condiciones del hábitat definiendo las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles normales de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en los espacios urbanos y edificaciones y, además que permitan prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente. La conservación, consolidación y mejora de los inmuebles declarados de interés cultural se realizará según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento y aquellas especiales que para el efecto dicten los organismos pertinentes.

ÁMBITO

El ámbito de aplicación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es el área correspondiente al Cantón ZAMORA.

SUJECIÓN

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

Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zamora, a través de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Planificación se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

VIGENCIA

Todas las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.

MODIFICACIONES

Corresponde a la Dirección de Planificación, evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento.

ASPECTOS GENERALES

ALCANCE

Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas a la normativa de este capítulo.

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

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

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

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

Accesibilidad de las personas al medio físico- Señalización.

DISEÑO VIAL

JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL

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

CONDICIONES MÍNIMAS PARA EL DISEÑO DE VÍAS

a) Acera: Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.50 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

b) Ancho de carril: El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3.65 m., su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía.

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 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.

d) Carril de estacionamiento transversal o en batería: Los estacionamientos transversales, sean a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

e) Ancho de calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes.

f) Parterre: Se recomienda un ancho mínimo de 3.00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 m.

g) Radios de acera/ calzadas en intersecciones: Se consideran los siguientes radios mínimos: En vías arteriales y colectoras: 10 m.

Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.

Entre vías locales: 5 m.

Entre pasaje y pasaje: 3 m.

Se mantendrá la morfología de la traza urbana y la implantación de la edificación y solo podrá ser variado por un plan urbano de detalle, debidamente aprobado

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:

Tabla 31. Radio de Giro.

TIPO DE VEHÍCULO	DISTANCIA	RADIO DE GIRO
	ENTRE EJES MAS ALEJADOS	MÍNIMO
AUTOMÓVIL	3.35 m.	7.32 m.
CAMIÓN PEQUEÑO	4.50 m.	10.40 m.
CAMIÓN	6.10 m.	12.81 m.
TRÁILER CON REMOLQUE	12.20 m.	12.20 m.
TRÁILER CON REMOLQUE	15.25 m.	13.72 m.

Nota: Estos datos son referenciales para condiciones mínimas, por lo que, para el diseño en condiciones de operación reales, deberá referirse a normativas específicas.

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

i) Vegetación y obstáculos laterales: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta Normativa determine.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; y de 1,80 m. en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1,50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0,45 m. al interior del bordillo.

Tabla 32. Características mínimas de las vías.

TIPO DE VÍAS	VOLUMEN DE TRÁFICO	VELOCIDAD DE CIRCULACIÓN	DERECHO DE VÍA (M)	PENDIENTE MÁXIMA DE VÍA (%)	DISTANCIA ENTRE VÍAS (M)	LONGITUD MÁXIMA (M)
EXPRESAS	1200-1500	60-80	35	6%	8000-3000	Variable
ARTERIALES PRINCIPALES	500-1200	50-70	25	6%	3000-1500	Variable
COLECTORAS	400-500	30-50	15	8%	500-1000	1.000
LOCALES	400 o menos	Máx. 30	0	12%	100-400	400
PEATONALES			0			
CICLOVÍAS		10-30				

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Tabla 33. Especificaciones mínimas de las vías.

TIPO DE VÍAS	N.º CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (M.)	CARRIL ESTAC. (M.)	PARTERRE (M.)	ESPALDÓN (M.)
EXPRESAS	3	3.65	No	6	2,5
ARTERIALES SECUNDARIAS	2	3.65	Opcional 2,20/2,40	Opcional 4	
COLECTORAS	2	3.50-3.65	2 – 2,40	Opcional 3 3	
LOCALES	1	2.80-3.50	2 – 2,40	No	

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

OCUPACIÓN DE ACERA

No se permitirá la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, éstas deben diseñarse e incluirse dentro del inmueble.

FACILIDADES DE TRÁNSITO

La Municipalidad a través de la Dirección de Planificación diseñará y revisarán las normas que permitan ejecutar las distintas facilidades de tránsito en base al Plan General de Desarrollo Territorial y al Plan Maestro de Transporte y Vialidad.

Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5.40m y una ochava de 10m de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como

mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14 m.

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

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

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

Tabla 34. Especificaciones mínimas de las vías.

RADIO DEL REDONDEL (M)	ANCHO DE LA VÍA DEL REDONDEL (M)		
	1 VEHÍCULO ARTICULADO	1 VEHÍCULO ARTICULADO MAS 1 LIVIANO	1 VEHÍCULO ARTICULADO MÁS 2 LIVIANOS
5	7,6	11,7	
8	7,1	11,2	13,5
10	6,7	10,8	13,4
12	6,5	10,3	13,3
14	6,2	10,1	13,2
16	6,0	9,9	13,0
18	5,9	9,7	12,9
20	5,7	9,6	
22	5,6	9,5	
24	5,5	9,4	
26	5,4	9,3	
28	5,4	9,2	
30	5,3	9,1	

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

PAVIMENTOS

Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes"

CURVAS DE RETORNO

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

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente: $r = c+a$ donde:

c = significa ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1.25 veces el radio de la curva de retorno.

DERECHOS DE VÍAS

Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas y a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Planes de Movilidad.

LOTEAMIENTO

Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimo establecidos en la zonificación respectiva.

EQUIPAMIENTO COMUNAL

EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS

La Municipalidad a través de la Dirección de Planificación determinará los equipamientos a construirse mediante los estudios técnicos correspondientes. (PUGS).

REDES DE INFRAESTRUCTURA

GENERALIDADES

Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y teléfonos establecidas por los organismos competentes, y someterse a la aprobación previa de éstos, de conformidad con las etapas de incorporación definidas por el Plan de Gestión y Uso de Suelo (PUGS), dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

REDES DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELÉFONOS

Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, serán revisados y aprobados por el departamento de Agua Potable del GAD así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las EERSSA.

Los proyectos deberán cumplir con los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Dotación:

Estará sujeta a la dotación indicada por el departamento de Obras Públicas del GAD municipal.

Abastecimiento:

Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública.

Red de Distribución:

La aprobación del diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones es de exclusiva responsabilidad del GAD municipal, para lo cual el proyectista de la urbanización solicitará la factibilidad del diseño de la red.

Período de Diseño

Para establecer el período de diseño se tomarán en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que se van a utilizar. Pero en ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período menor a 30 años.

Caudales de Diseño

Las redes de distribución deben tener capacidad para transportar la condición que resulte más crítica entre la demanda máxima horaria, y la demanda máxima diaria más los caudales de incendio.

$$\text{Demanda Máxima Diaria} = 1.35 * \text{Demanda Media Anual}$$

$$\text{Demanda Máxima Horario} = 2.06 * \text{Demanda Media Anual}$$

Velocidades

No hay limitaciones para velocidad mínima, preferiblemente deberán ser del orden de 1,00 a 1,50 m./seg. La velocidad máxima no deberá exceder de 3,00 m./seg., en la condición de mayores caudales en la tubería.

Presiones

La presión mínima en la red principal deberá ser 15 mca. y, en las redes secundarias de 10 mca., en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 mca.

La presión estática máxima no deberá exceder los 60 mca. En caso en que se exceda el valor de 60 mca., si no hay posibilidad técnica/económica para abastecer el sector de otra zona, deberá instalarse válvulas reductoras de presión.

Profundidad

Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 sobre su corona.

Conexiones Domiciliarias

Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones que determine el GAD y se realizará una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, la misma que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.

Reserva

El volumen de reserva corresponde al 30% de la demanda máxima diaria.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

Las aguas residuales deberán integrarse al sistema de alcantarillado público existente.

Planificación

Las urbanizaciones deberán establecer un sistema separado y estará constituido por:

- Redes de canalización o colectores principales y secundarios ubicados en los ejes de las calles.
- Redes marginales ubicadas en las calles, espacios verdes y dentro de las franjas de protección de las quebradas y ríos.
- Pozos de revisión.
- Conexiones domiciliarias.
- Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas.
- Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).
- Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.

Si el proyecto de asentamiento es junto a ríos y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.

Para asegurar el buen funcionamiento del sistema el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona:

Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles

Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias

Deficientes trazados alométricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales

Pasajes muy estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.

Espacios verdes sin ingreso

Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o área privada. En este caso deberá implementarse una calle o pasaje.

El sistema de sumideros se diseñará ya sea de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación dependerá del caudal a recoger. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm, para una pendiente mínima de 2%, en caso que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, el urbanizador debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

Caudal de Diseño

Los sistemas de alcantarillado serán de tipo separado (aguas servidas y pluviales); se diseñarán con el caudal máximo instantáneo, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia en donde se ubique el proyecto y a los parámetros de diseño determinados por el GAD, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo)

Los períodos de retorno en años serán:

• Redes secundarias	10 años
• Redes principales	15 años
• Colectores interceptores	25 años

• Estructuras especiales	50 años
• Redes para las zonas suburbanas	5 años

El Método Racional se aplicará en cuencas con una superficie de aporte de hasta 200 hectáreas. El uso de otros métodos de cálculo para la determinación de caudales pico deberá ser justificado.

Únicamente con la aprobación del GAD, se podrá hacer cambios a estos períodos de retorno.

Población de Diseño

Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico

Periodo de Diseño

Se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En todo caso, como mínimo se considerará un período de 25 años para las redes de alcantarillado y de 30 años para descargas, emisarios y colectores.

Áreas de Aportación

Se considerarán aquellas zonas aledañas a las tuberías de recolección y aquellas áreas contribuyentes (incluyendo un área adicional a la periferia de la urbanización) determinadas de acuerdo a la topografía y características del terreno. El escurrimiento compuesto, o el CN para el método SCSI se sujetará a los parámetros de diseño establecidos por el GAD.

Velocidades

Para asegurar adecuados efectos de auto limpieza, la velocidad mínima de los conductos, para caudal sanitario, será de:

Velocidad mínima a tubo lleno	0,90 m./s
Velocidad mínima de auto limpieza (Para Q sanitario)	0.40 m./s (*)
La velocidad máxima de diseño en tuberías	6 m./s
Tuberías termoplásticas o PVC	9 m./s

Para valores superiores a los indicados en (*) se proyectará y diseñarán estructuras hidráulicas de disipación de energía que permitan pasar de régimen supercrítico a régimen subcrítico a la salida de dichas estructuras.

Coefficiente de Escorrentía

Se considerarán para el Método Racional los coeficientes de escorrentía siguientes:

- 0.70 m. para centros urbanos con densidad de población cercana a la saturación y con calles asfaltadas.
- 0.60 m. para zonas residenciales de densidad $D > 200$ hab/Ha
- 0.55 m. para zonas con viviendas unifamiliares, $150 < D < 200$
- 0.50 m. para zonas con viviendas unifamiliares, $100 < D < 150$
- 0.40 m. para zonas con viviendas unifamiliares, $D < 100$
- 0.40 m. para zonas suburbanas con población dispersa.

Para zonas naturales de drenaje, el valor de C que adoptará el Consultor será previamente aprobado por el GAD.

En los casos que el urbanizador demuestre que se puede utilizar otro coeficiente, se sujetará a la aprobación del GAD, según sus normas y especificaciones técnicas.

Pozos de Revisión

Son estructuras cilíndricas o troncocónicas (sólo en casos especiales serán cuadrados) con paredes hormigón, con tapas circulares de hierro fundido y escalerillas de ascenso, a 0.40 m.

La profundidad mínima será de 1.50 m. y se colocarán al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

La máxima distancia entre pozos será de 80 m., debiendo el consultor considerar pozos intermedios entre puntos de intersección de los ejes de las vías en los tramos de fuerte pendiente o marginales. La topografía definirá los puntos de intersección, los cuales coincidirán con los pozos implantados en el diseño. Para colectores de área mayor a dos (2) metros cuadrados, la distancia entre pozos puede ser de hasta 150 m.

Los pozos de revisión se sujetarán a los diseños que proporcionará el GAD, previstos en los establecidos para: diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos de quebradas. Se consideran diseños especiales en hormigón armado: los pozos implantados sobre colectores, los pozos mayores de 4.50 m. de profundidad y pozos con estructuras de disipación de energía.

Los pozos de salto interior, se aceptarán para tuberías de hasta 300 mm de diámetro y con un desnivel máximo de 0.70 m. Para caídas superiores a 0,70 hasta 4,00 m, debe proyectarse caídas externas, con o sin colchón de agua, mediante estructuras especiales, diseñadas según las alturas de esas caídas y sus diámetros o dimensiones de ingreso al pozo, para estas condiciones especiales, se deberá diseñar las estructuras que mejor respondan al caso en estudio justificando su óptimo funcionamiento hidráulico-estructural y la facilidad de operación y mantenimiento. En todo caso, podría optimizarse estas caídas, diseñando los colectores con disipadores de energía: como tanques, gradas, rugosidad artificial u otros, que necesariamente deben ser aprobados por el GAD.

En ningún caso la estructura del pozo servirá como disipador de energía salvo el caso que el consultor de la demostración correspondiente.

Conexiones Domiciliarias

Como información para los planos de detalle, las conexiones domiciliarias se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1.50 m. a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm. o mayor, conforme a los requerimientos del

urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45° a 60° y una pendiente entre el 2% y 11%. Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con los lotes de la urbanización y están correlacionadas con las áreas de aporte definidas en el proyecto.

Para las conexiones domiciliarias se deberá utilizar tubería de PVC, según el material de la tubería matriz a la cual se va a empatar.

Tratamiento

En caso que el GAD lo solicite el urbanizador determinará los usos actuales del agua de las quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario deberá solicitar al GAD el requerimiento o grado de tratamiento, que será diseñado por un ingeniero sanitario.

Para caudales sanitarios menores de 0.5 l/s se aceptarían fosas sépticas, con su respectivo campo y fosa de infiltración, para caudales mayores deberá diseñar otro tipo de tratamiento como tanques Imhoff, tanques anaeróbicos u otro sistema que garantice un efluente depurado.

Cuerpo Receptor y Descarga

La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se transportará mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor que será designado por el GAD. Deberá considerar que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia los interceptores sanitarios considerados en el Plan Maestro.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se elimine en el proceso de depuración.

El GAD, podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos según la normativa.

En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se deberá justificar ante el GAD, sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, con el fin de proteger y no contaminar cursos de agua y medio ambiente del sector.

REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Distancias de Seguridad a líneas de alto voltaje.

Para zonas urbanas. Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 4 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 5 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto ACCESIBLE de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 4 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente el caso de líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas anteriormente durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 7.5 m. a ambos lados del eje de la línea, no deberán sobrepasar los 4 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser respetada tanto en la siembra de árboles a nivel de parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Para zonas rurales

Las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de subtransmisión y transmisión serán de 7.5 m. a cada lado del eje de la línea o una franja total de 15 m. libre de árboles de altura mayor a 4 m.

Dentro de esta franja de seguridad se permitirá construcciones siempre y cuando se mantengan las distancias de: 6 m. en vertical medidos desde la parte superior de la casa al conductor más bajo de la línea; 6 m. de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente, dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4 m. en su máximo desarrollo.

Casos Especiales

Los casos especiales no contemplados en esta ordenanza serán resueltos ante una solicitud por escrito de la parte interesada, cualquier resultado dependerá de la inspección y análisis respectivo.

Tipo de Posterío y estructuras

En líneas de 46-138 Kv., se utilizarán:

Postes de hormigón de 18 m. de alto, sección rectangular de 0.80 x 0.30 m. Requiere una excavación de 2.50 m. de profundidad por 1.00 x 0.60 m.

Postes tubulares de hierro de 15 m. de alto con una sección de 0.30 m. de diámetro, requiere una excavación de 2 m. por 0.60 x 0.60 m.

En las vías colectoras, instalará las redes de energía eléctrica a nivel subterráneo.

Las lámparas deben garantizar la perfecta iluminación de las aceras y calzadas y serán ubicadas en postes ornamentales.

SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE LA RED TELEFÓNICA

Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo

En las vías colectoras, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación y otras instalarán sus redes a nivel subterráneo.

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

DEL MOBILIARIO

Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, cartelera locales, buzones y publicidad.

- **Elementos de organización:** mojones, paraderos, tope llantas y semáforos.
- **Elementos de ambientación:** luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- **Elementos de recreación:** juegos infantiles y similares.
- **Elementos de servicio:** bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- **Elementos de salud e higiene:** baños públicos, recipientes para basuras.

Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios

CRITERIOS INDICATIVOS DE IMPLANTACIÓN

En Áreas Urbanizadas

Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por el GAD Municipal.

ELEMENTOS DE ORGANIZACIÓN

Parada para Transporte Público.

Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan general de movilidad, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público.

Debe ser implantada próxima a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transportes, edificios públicos, etc.

En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1.80 m. por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características

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

- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras

Referencias de implantación

25 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.

0,50 m. del bordillo (proyección de la cubierta)

La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00 m. de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN

Semáforos

Requisitos generales

Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial.

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

La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.

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

Requisitos específicos

El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0.60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0.90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2.40 m. del nivel de la acera.

Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2 kHz e ir disminuyendo en frecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.

La señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 0.80 m. y 1.20 m. desde el nivel del piso terminado.

El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0.10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.

ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN

Luminaria

Consideraciones para el diseño:

El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño.

La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan a través de la iluminación.

La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida.

El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.

Tipos y dimensiones:

Las luminarias utilizadas en el espacio público se pueden agrupar en siete categorías:

Poste central:

Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes.

La altura del poste supera los 15 m. y la separación entre poste y poste está entre 30 y 33 m.

Poste central doble:

Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 m. La separación entre postes está entre los 30 y 33 m.

Poste Lateral:

Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m. aproximadamente.

Luminaria unilateral o central:

Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques. La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5 m. y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m. aproximadamente.

Aplique:

El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones es recomendable para vías estrechas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación.

La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2,50 m. La distancia entre luminarias es variable.

Parámetros de diseño:

El tipo de foco utilizado, debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos.

Presencia de arborización; tipo de follaje y porte.

Presencia de mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión. Transparencia, creación de sombras.

Características del entorno construido: edificaciones y pavimentos.

Las intenciones a nivel de la estética y la conformación del paisaje urbano.

Bancas

Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple). Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.

Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1.20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0.45 m. de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.

Deberán tener una forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

Tabla 35. Dimensiones de bancas.

DIMENSIONES	MÍNIMO	MÁXIMO
Altura	0,40 m.	0,45 m.
Ancho	0,30 m.	0,40 m.
Longitud	1.80 m.	2.,40 m.

El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, debe ser aprobada por el GAD y debe responder al plan de imagen urbana del sector.

Árboles

Todos los árboles y plantas que se encuentran aledaños a las circulaciones peatonales deben estar dotados de suficiente cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.

El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2.20 m. medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

Los árboles ubicados en el interior de las áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m. medido desde el borde de su alcorque o jardinera.

Las jardineras que se ubiquen fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m. hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.

El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0.90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje por fuera del perímetro de la misma.

En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2.20 m. de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

Protector de árbol

Puede ser fabricado en varios materiales: varilla, pletina, tubo metálico, madera, materiales que aseguran la debida protección y mantenimiento del árbol.

Como componente del mobiliario urbano debe cuidarse que su diseño y resultado estético sea compatible con los demás elementos de mobiliario.

Tabla 36. Dimensiones de protección de árboles

DIMENSIONES	MÍNIMO (M)	MÁXIMO (M)
Alturas	0,90	1,60
Radio	0,50	2,00

Los diseños de los protectores serán presentados al GAD para su aprobación.

e) Rejilla de protección árbol

Debe situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevean materas a ras de piso o elevadas.

El material utilizado para su fabricación puede ser de hierro colado, concreto u otro material que garantice la debida resistencia y durabilidad.

Tabla 37. Dimensiones de protección de árboles

DIMENSIONES			
Mínimo (m)	Máximo (m) Radio	0,80	1,20

El diseño debe ser integral en su anclaje y funcionamiento con el protector del árbol.

Las tapas de registro y rejillas deben ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde, incluso cuando estas son colocadas en rampas o superficies con pendiente. El Municipio deberá regularmente verificar la existencia y cumplimiento, sancionando a quien las remueva sin tomar las debidas precauciones.

El espaciamiento libre entre los elementos que conforman las rejillas no debe ser mayor a 11 mm. La rejilla y tapa de registro respecto al espacio en donde se inserta debe admitir una holgura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos y en ningún caso esta será mayor a 11 mm.

La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

Cerramiento de parterres y áreas verdes

Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acero cuyo diseño previo será aprobado por el GAD Municipal cuyas alturas no sobrepasarán los 0.30 m. en parterres y 0.60 m. en áreas verdes.

Monumentos y esculturas

Su localización responde a su calidad, magnitud e importancia dependiendo de cada lugar específico en el que va a ser implantado, con el objeto de recuperar espacios deteriorados o sin interés público, por tanto, su diseño debe responder a una concepción integral del espacio público, analizando detalladamente el lugar en el que va a ser implantado y la dotación de los elementos que lo acompañan, con el objeto de evitar su localización aislada o extraña al lugar.

Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deben ser presentados al GAD para su revisión y aprobación

ELEMENTOS DE SERVICIOS

a) Cabinas y kioscos para ventas

Su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público, es decir se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto al sistema de estaciones y terminales del transporte público.

Se condicionará su implantación en los siguientes sitios:

- En parques ubicados sobre corredores de uso múltiple, cuidando que el mueble para ventas cumpla con los índices de ocupación previstos en esta normativa.
- En corredores de actividad múltiple, con una distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 1.60 m.
- El diseño, localización y las dimensiones serán determinadas por el GAD.

a) Basureros públicos

La separación de los basureros está en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto.

En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero, por lado, de manzana.

Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a una altura máxima de 0.8 m. sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0.80 m. y 1.20 m.

Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

ARBORIZACIÓN URBANA

CRITERIOS MORFOLÓGICOS DE MANEJO

Es importante tener en cuenta forma externa del árbol al momento de intervenir en diseños del paisaje urbano o bien cuando se busca un determinado comportamiento de la especie arbórea ante las influencias del medio ambiente.

El manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende:

a) Porte

De acuerdo al diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo, el porte de los árboles puede clasificarse en:

- **Pequeño:** Diámetros de copa menores a 2.50 m. Mediano: diámetros entre 2.50 y 5.00 m.
- **Alto:** Diámetros mayores a 5.00 m

El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte.

El tamaño de la raíz y la copa del árbol determinan la distancia de separación de siembra entre árboles. En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es: alto, distancia entre ejes de 10 a 15 m.; mediano de 5 a 7.5 m; bajo, mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

b) Densidad de follaje

La densidad del follaje influye en la visibilidad, el paso de la luz solar, los vientos, los ruidos, los olores, la lluvia y la contaminación.

El árbol como barrera y filtro de partículas y gases contaminantes, es efectivo en la medida en que actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

La profundidad de la masa arbórea está definida a más de la densidad y forma del follaje por el tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos:

Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 40 m.

Árboles de hoja angosta requieren 60 m.

Coníferas no resinosas requieren 80 m.

c) Forma

La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos: Forma de palma, Esférico, Ovalado horizontal, Cónico, Globular. Ovalado verticalada

El tipo formal adecuado para un determinado sitio, depende de los efectos estético y funcional que se persigan.

d) Permanencia

Existen especies de árboles que pierden su follaje total o parcialmente a diversos intervalos de tiempo. En función de la permanencia del follaje, se pueden clasificar a los árboles en dos tipos: De hoja permanente y De hoja caduca

En los sitios de la ciudad donde se requiere la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia o no del follaje es importante al momento de elegir una especie adecuada.

CRITERIOS DE MANEJO TECNICO AMBIENTALES

Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

a) Siembra

Dependiendo del entorno inmediato, el árbol puede sembrarse directamente en el suelo o confinarse en "matera".

Siembra con matera:

Es necesario cuando el árbol que se va a sembrar está cerca a elementos construidos como: construcciones viales superficiales (adoquinados, pavimentos, asfaltos), construcciones subterráneas (sótanos, muros de contención, cimientos), edificaciones, si el árbol es de mediano porte y está ubicado a 2 m. de la misma, si el árbol es de alto porte y está ubicado a 4 m. de la edificación, redes de servicio público.

El objetivo de la matera es el de inducir el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad tal que no afecte a las construcciones circundantes.

Las características de la matera son:

- Debe ser un cajón de concreto reforzado.
- El diámetro mínimo será de 1.20 m. para árboles de alto porte y de 0.80 m. para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren matera.

- La materia se prolongará en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural. Su profundidad mínima será de 1.50 m.
- En la superficie, se proveerá de una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera.

La materia debe rellenarse con el siguiente material:

- 1/3 de tierra fértil
- 1/3 de materia orgánica descompuesta
- Fertilizante
- Una capa de piedra bola de 0.30 a 0.35 m. mínimo de espesor

Se debe sembrar árboles con una altura mínima de 1.50 m. Para el trasplante debe podarse el árbol y conformarse un "pan de tierra" alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo.

El material de relleno de la materia debe quedar firme pero sin compactar; el árbol debe fijarse a un tutor (3 x 0.07 m. de diámetro).

Siembra Natural:

Para la siembra natural, el manejo del árbol es similar al descrito con anterioridad. La excavación para la siembra natural, se realiza con anticipación y debe ser adecuada al tamaño del pan de tierra, el promedio es de 1.20 m. de diámetro, una profundidad mínima de 0.60 m. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

b) Crecimiento

Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo.

Árboles plantados en un entorno agresivo, que se encuentra afectado por la contaminación y los desafueros de los peatones, requieren un crecimiento rápido a fin de superar en los primeros años de vida los embates del medio ambiente.

El tipo de crecimiento, así como la calidad de desarrollo, son función de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo sustentante.

En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

- **Crecimiento lento:** 15 años
- **Crecimiento medio:** 5 a 15 años
- **Crecimiento rápido:** 1 a 5 años

c) Mantenimiento

Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores o frutos pesados que caen dejando el suelo circundante sucio y resbaloso, presentando un peligro para el peatón especialmente para el no vidente. Estas especies deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.

d) Compatibilidad con otras especies

En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectan el entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.

e) Comportamiento en el medio ambiente urbano

Es importante el conocer el comportamiento del árbol ante el medio ambiente urbano, esto evita una serie de problemas, como es la disposición de especies arbóreas que son resistentes a las plagas, a la contaminación, manipulación de los peatones. Por ejemplo, la corta vida útil de una especie, tiene consecuencia en el costo económico y ambiental que implica su reemplazo.

f) Fruto, inflorescencia, aroma

Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos. Este requerimiento es obligatorio para todo tipo de cobertura vegetal urbana.

Al utilizar árboles que presenten floración, debe conocerse la permanencia de la misma. Al diseñar ejes arborizados en función al colorido de sus flores, que son perceptibles a nivel del paisaje urbano pocos días al año, presentando el tiempo restante una apariencia muy diferente a la concebida originalmente.

El efecto positivo que genera el aroma de ciertas especies vegetales es recurso valioso para utilizar en áreas de la ciudad en donde el aire se encuentra viciado por malos olores: industrias, ríos, quebradas contaminados.

CRITERIOS DE MANEJO URBANO, ZONAS VIALES

La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50 m.

Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.

La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a "tresbolillo", es decir con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes. Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de materia, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

CRITERIOS DE ALTERNATIVAS APROPIADAS DE VEGETACIÓN URBANA

Recomendamos ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones. Se deberá utilizar enredaderas tipo hiedras (plateadas, bicolors, etc.), buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables. En terrazas, si se crean microclimas adecuados, se pueden utilizar enredaderas que produzcan frutos comestibles como taxo, maracuyá, etc.

SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO

SEÑALIZACIÓN

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

Tipos de señales

Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos se debe utilizar siempre, lo indicado en las NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:

- **Visuales;** deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo, deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.
- **Táctiles;** deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.
- **Sonoras;** deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

Ubicación:

Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (Altura superior a 1.40 m).

Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2.10 m.

Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0.80 m. y 1.00 m.

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

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

Señales de alarma

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

TRÁNSITO Y SEÑALIZACIÓN

Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con capacidad y movilidad reducida.

Requisitos generales

Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), debe contemplar en su diseño, los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN.

Requisitos específicos

Cruces en vías, plazas y parques:

En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal y estar de acuerdo con la NTE INEN.

Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el "Reglamento de señales, luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito" vigentes.

Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, está se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

Espacios de concurrencia masiva:

Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe contemplar en su diseño los espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo a la NTE INEN.

Los espacios de estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

DIMENSIONES DE LOCALES

BASES DEL DIMENSIONAMIENTO

Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

ALTURA DE LOCALES

A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.50 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.70

m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

ÁREA HIGIÉNICO SANITARIA

Dimensiones mínimas en locales:

Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas	0.10 m.
Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral	0.15 m.
Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal	0.50 m.

No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0.90m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

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

Urinarios:

El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES

Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, los que se podrán ventilar e iluminar indirectamente.

El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie útil del local.

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

VENTANAS

Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos, En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN.
- La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN. 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 Herrerajes.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN INDIRECTA

Pueden tener iluminación y ventilación 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 3.00 m.

VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

- a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0.60 m²., con un lado mínimo de 0.60 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m;
- b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica. La dimensión antes indicada deberá ser libre de vigas o columnas
- c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1.00 m. como mínimo.

PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiéndose resaltes de la fachada de 0.20 m. máximo.

DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES

Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo límite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

COBERTURA Y AMPLIACIONES EN PATIOS

No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación. En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

SERVIDUMBRE DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más

unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

ACCESOS A PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

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

VENTILACIÓN MECÁNICA

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

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

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

CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES

CORREDORES O PASILLOS

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público.

Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras.

Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.20 m., en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m.

Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.05 m. de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 0.90 m.

Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3.00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10 % de la extensión del corredor o pasillo.

En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.

Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el artículo referente a escaleras de esta Sección.

CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES EN EDIFICIOS DE USO PÚBLICO

El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como la instalación de señalización adecuada debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en casos de emergencia.

El espacio de circulación no se debe invadir con elementos de cualquier tipo. Si fuese necesario ubicarlos, se instalan en ampliaciones adyacentes. Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado. No se admite tratamientos de la superficie que modifique esta condición (ejemplo, encerado).

Los elementos, tales como equipo de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared.

El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, para elementos como equipos de emergencia, extintores, etc., se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas no videntes y baja visión.

ESCALERAS

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

- a) Los edificios de dos o más pisos deberán tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aun cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios del cantón Zamora, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, para cumplir con las funciones de seguridad en casos de emergencia.
- b) Las escaleras estarán distribuidas de tal modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia.
- c) Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

USOS ANCHO LIBRE MÍNIMO

- a) Edificios públicos escalera principal 1.50 m. (En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios).

Tabla 38. Usos ancho libre mínimo.

Oficinas y comercio	1.20 m.
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0.80 m.

b)

- c) En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m². de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

Tabla 39. Usos ancho libre mínimo.

SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA	ANCHO MÍNIMO DE ESCALERA
Hasta 600 m²	1.50 m.
De 601 a 900 m²	1.80 m.
De 901 a 1.200 m²	2.40 m. o dos de 1.20 m

- d) La dimensión mínima de la huella será de 0.30 m.
- e) El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera.
- f) Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares.
- g) Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.
- h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.
- i) La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.50 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.
- j) Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

RAMPAS FIJAS

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

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

Tabla 40. Dimensiones de Rampas.

LONGITUD	PENDIENTE MÁXIMA (%)
Sin límite de longitud	3.33
Hasta 15 metros	8
Hasta 10 metros	10
Hasta 3 metros	12

- b) La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.
- c) Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:
- d) El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.
- e) Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.
- f) Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN.

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN.

AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS.

Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público.

a) Agarraderas

Las agarraderas tendrán secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse.

Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

b) Bordillos

Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0.20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0.10 m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.

c) Pasamanos

La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm. Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados uno a 0.90 m. de altura, recomendándose la colocación de otro a 0.70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del

piso terminado. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50 mm.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m². Si el pasamanos es público incrementar un 30% a esta resistencia.

En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos, y no permitirán el paso de un elemento de 0.10 m. de ancho.

En escaleras de emergencia, el pasamano deberá estar construido con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

ACCESOS Y SALIDAS

GENERALIDADES

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

DIMENSIONES MÍNIMAS

Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 1.10 m.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto referente a Protección contra Incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- 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 3 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 y,
- d) Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

SEÑALIZACIÓN

Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios, deberán señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

PUERTAS

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas:

a) Dimensiones. Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.05 m.

El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión.

Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

Puertas automáticas:

Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

Detector de piso:

Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

Agarradera:

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0.80 m. y 1.20 m. del nivel del piso terminado.

Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0.30 m., este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

Zócalo:

Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.

Puertas corredizas:

Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento

adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.

Puertas con cierre automático:

Los usuarios de silla de ruedas y otros con movilidad reducida tienen dificultad para usar puertas con cierre automático. La fuerza exigida para abrirlas debe reducirse tanto como sea posible. Los edificios públicos preferiblemente deben tener puertas automáticas corredizas.

b) Identificación de la puerta

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado.

Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión.

Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1.20 adicional al barrido de la puerta.

Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.

Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m.

No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

VESTÍBULOS

Las edificaciones que sobrepasen los 500 m² de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m²., cuyo lado mínimo será de 3.00 m. Por cada 500 m², adicionales o fracción, se aumentará en 0.50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

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

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1.20 m. de ancho.

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

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

GENERALIDADES

Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaboran las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

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

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

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

CONSTRUCCIONES EXISTENTES

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

SEPARACIÓN DE EDIFICIOS

Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros libres, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos.

La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros no presentará huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES

Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras.

Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

ABERTURAS DE ATAQUE

Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m²., deben tener aberturas de ataque superiores que consistirán en un hueco de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE ACERO

Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego.

En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios, y en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

ESCAPES DE LÍQUIDOS INFLAMABLES

Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto. Así también se deberá encontrar la solución más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado.

Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

ALMACENAMIENTO DE LÍQUIDOS INFLAMABLES Y MATERIALES ALTAMENTE COMBUSTIBLES (LEY DE BOMBEROS)

Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares, se lo hará, en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo de Bomberos.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Toda edificación deberá mantener un sistema de instalación eléctrica acorde con el uso de la edificación, diseñados para funcionar sin sobrecarga y con los dispositivos de seguridad necesarios. Es prohibido realizar instalaciones improvisadas y/o temporales.

En el Sistema de Instalación Eléctrica se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

CALENTADORES DE AGUA A GAS (GLP)

Los calentadores de agua a gas se instalarán de preferencia en el exterior de las edificaciones, en locales propios para este uso, ubicados en sitios independientes, construidos con materiales incombustibles, en caso de que tales locales requieran de puertas, éstas también serán construidas con materiales resistentes al fuego, se tomarán además las debidas protecciones para la acción de la lluvia y del viento.

Los calentadores de agua a gas podrán instalarse en el interior de las viviendas o edificios siempre y cuando disponga de un ducto de evacuación de los productos de combustión del gas, el local donde se instale el calentador deberá tener un volumen mínimo de 8 m³, suficientemente ventilado, que permitirá la circulación de aire. Cumpliendo con las disposiciones establecidas para este efecto, según el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos y la Norma INEN.

Los artefactos diseñados para funcionar con gas licuado de petróleo (GLP), no podrán instalarse en subsuelos u otros pisos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras,

accesorios y ductos de evacuación del producto de la combustión estarán **construidos** por materiales incombustibles.

PUERTAS

En todas las edificaciones con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de la vía de evacuación se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores.

Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.
- b) Contar con un dispositivo de cierre automático.
- c) En ningún caso el ancho libre será inferior a 0.90 m., ni su altura menor a 2.10 m.
- d) Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.
- e) El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
- f) 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.
- g) Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación deberán mantenerse cerradas y con la señalización: -SIN SALIDA-.

PISOS, TECHOS Y PAREDES

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

RAMPAS Y ESCALERAS

Las rampas y cajas de escaleras que no sean unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior, que facilite su aireación y evacuación natural del humo.

CUBOS DE ESCALERAS ABIERTOS

Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada.

Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m² de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

ESCALERAS DE SEGURIDAD

Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- b) Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.

- c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.
- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.
- e) Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trazo de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo.
- g) Las escaleras de seguridad, podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m² por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación. h) La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo.
- h) Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
- i) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura.

Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

VÍAS DE EVACUACIÓN

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

- a) Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- b) La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máxima de 25 m., pero puede variar en función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia a recorrer puede medirse desde la puerta de una habitación hasta la salida en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.
- c) Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
- d) La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.
- e) 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.
- f) Si en la vía de 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.
- g) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

SALIDAS DE ESCAPE O EMERGENCIA

En toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m²., deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- 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, a un pasillo protegido o a un cubo de escalera hermética, por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d) Las salidas deberán disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.
- e) Ninguna parte o zona del edificio o local deberá estar alejada de una salida al exterior y su distancia estará en función del grado de riesgo existente, en todo caso el recorrido no excederá en 25 m.
- f) Cada piso o sector de incendio deberá tener por lo menos dos salidas suficientemente amplias, protegidas contra la acción inmediata de las llamas y el paso del humo, y separadas entre sí. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

EXTINTORES DE INCENDIO

Toda edificación deberá estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación.

Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente.

BOCA DE INCENDIO EQUIPADA

Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectadas permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1.70 m. con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc., deberán ir en un armario metálico, o gabinete de incendios sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera.

Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, contarán además con su respectiva señalización.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25 m.

BOCA DE IMPULSIÓN PARA INCENDIO

La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel de piso terminado.

La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS".

SISTEMA DE DETECCIÓN AUTOMÁTICA, ALARMA Y COMUNICACIÓN INTERNA DE INCENDIOS

El Sistema de Detección Automática de Incendios se utilizará preferentemente en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores. Serán de la clase y sensibilidad adecuadas para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local y evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.

En el caso de implementarse difusores de sonido, accionados por pulsadores manuales estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria para su activación. La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

La instalación del Sistema de Detección Automática de Incendios como la de los pulsadores de alarma deberá estar alimentada permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia, que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia.

Deberá funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

SEÑALIZACIÓN DE EMERGENCIA

Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local al que presten protección.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante letreros con texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA, según sea el caso y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los colores, señales, símbolos de seguridad como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las Normas INEN.

UBICACIÓN DE IMPLEMENTOS

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

DISPOSICIONES ADICIONALES Y SOLUCIONES ALTERNATIVAS

En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

De igual manera, aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su Reglamento.

CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

REFERENCIA A NORMAS ESPECÍFICAS

Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

- a) El Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización.
- b) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
- c) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.
- d) Cuando en los documentos indicados en los literales a), b), y c), no hubiese normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de Construcciones y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

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.

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN EDIFICACIONES DE VIVIENDA

ALCANCE

Los artículos de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura, sin perjuicio de las disposiciones particulares o especiales que se señalan en el apartado edificaciones protegidas de este módulo esta sección tiene por objeto suministrar las normas técnico constructivo de obligado cumplimiento para edificación de vivienda, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

Tabla 41. Dimensiones útiles mínimas de los locales.

Local	Lado Mínimo M.	Áreas Útiles Mínimas De Locales M2.		
		Viviendas De 1 Dormí.	Viviendas De 2 Dorm.	Viviendas De 3 O Más Dorm.
SALA – COMEDOR	3.50	16.00	16.00	16.00
COCINA	2.50	4.50	6.00	9.00
DORMITORIO PADRES	3.00	9.00	9.00	10.0
DORMITORIO 2	3.00		9.00	9.00

DORMITORIO 3	3.00			9.00
BAÑOS	1.50	2.50	3.00	3.00
SUBTOTAL ÁREA ÚTIL MÍNIMA		32.00	38.00	55.00
LAVADO SECADO	1.3 0	3.00	3.00	3.00
DORMITORIO DE SERVICIO	2.00	6.00	6.00	6.00

CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para armario, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.7 m². de superficie siempre con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica.

Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

ALTURA LIBRE INTERIOR

La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior a 2.50 m., medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local.

En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.05 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

LOCAL DE COCINA

Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:

Tabla 42. Dimensiones útiles mínimas de los locales.

Cocinas de un solo mesón:	0.90 m
Cocinas de mesones enfrentados:	1.10m

BAÑOS

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha.

La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.81 m² con un lado de dimensión mínima libre de 0.90 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

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

PROFUNDIDAD EN LOCALES DE VIVIENDA

La profundidad de cualquier local no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.

En caso de integrarse dos o más locales, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

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

LOCAL DE LAVADO Y SECADO DE ROPA:

Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar, semicubierto o descubierto, cuya superficie útil no será menor a 4 m². El lado menor tendrá 2 m. como mínimo.

El área de lavado y secado podrá integrarse a la cocina, siempre y cuando se prevea el equipamiento manual y automático con su correspondiente espacio de trabajo. En todo caso, se mantendrá el área de secado de 3 m².

Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse técnicamente en función del tipo de equipo y el número de usuarios a atenderse, planificando y dotándose de este equipamiento en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

PUERTAS

Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las siguientes dimensiones mínimas:

Tabla 43. Dimensiones útiles mínimas de los locales.

Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda:	1,00 x 2.10 m.
Vano mínimo de puertas interiores:	0.90 x 2.10 m.
Vano mínimo de puertas de baño:	0.75 x 2.10 m.

ANTEPECHOS

Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS A TRAVÉS DE ÁREAS DE SERVICIO

Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de por lo menos 9 m²., cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3.00 m.

VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

Las piezas de baños y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos: en viviendas unifamiliares con ductos hasta **6 m.** de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 m. con ventilación

mecánica; en viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m². con un lado mínimo de 0.20 m., en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.; en viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto tendrá como mínimo 0.20 m². y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.18 m² libre de instalaciones

MUROS DIVISORIOS ENTRE VIVIENDAS

Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:

Tabla 44. Dimensiones útiles mínimas de los locales.

Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco:	0.15 m.
Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos:	0.12 m.
Muros de hormigón armado:	0.10 m.

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES EN VIVIENDAS

Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo límite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

CORREDORES O PASILLOS

Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. de pasillo.

ESCALERAS

En viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos, el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $60 < (2ch+h) < 64$, donde ch= contrahuella y h= huella. En este caso, la huella no será menor a 0.30 m.

La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2.10 m.; elementos como vigas y similares no pueden situarse bajo este nivel.

ESTACIONAMIENTOS

Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva correspondiente.

NORMAS DE ESTRUCTURA

SERÁN SISMOS RESISTENTES

Para edificios de habitación que superen los tres pisos de altura, los entresijos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por la norma Ecuatoriana de la Construcción.

En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos etc., toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

NORMAS DE INSTALACIONES SANITARIAS, ELÉCTRICAS Y ESPECIALES

Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas serán en todo caso centralizadas. Cada departamento deberá tener su medidor de agua propio, ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada célula de habitación.

Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de pisos.

Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor.

Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda será:

Tabla 45. Capacidad eléctrica por cada ambiente.

AMBIENTE	PUNTOS DE LUZ	POTENCIA (W)	TOMA CORRIENTE	POTENCIA (W)	OBSERVACIONES
Sala	1	100	1	150	1 cada 6 m2.
Comedor	1	100	1	150	
Cocina	1	100	1 2	150 2400*	*2 electrodomésticos
Dormitorio	1	100	2	300	
Baños	1	100	1	150 2500*	*Ducha eléctrica
Vestíbulo	1	100	1	150	1 cada 6 m2.
TOTAL	6 puntos	600 W	9 puntos	5950 W	

Estará prevista la instalación de la red telefónica.

Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever.

En todos los edificios en que la construcción esté sobre la línea de fábrica o adosada a los linderos laterales y posterior, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares, no podrán evacuarse hacia los terrenos adyacentes, debiendo por lo tanto orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias deberá canalizarse en todo su recorrido.

VIVIENDA EN EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Toda intervención sobre edificaciones catalogadas o protegidas, cuyo destino incluya vivienda, se efectuará conforme a la normativa vigente del INPC y demás controles municipales.

La altura libre preexistente del piso al cielo raso o a la cara inferior de un elemento de soporte debe mantenerse inalterable, a no ser que supere los 4.50 m. libres en su punto más bajo en cubierta inclinada o los 4.80 m. libres en cubierta plana, en cuyos casos podrá incluir un entrepiso o un altillo siempre que no comprometa estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés. En obras de reconstrucción u obra nueva, esta altura no será menor a 2.30 m., salvo que sea bajo cubierta inclinada sin cielo-raso horizontal, donde los puntos más bajos, incluyendo los elementos de soporte, podrán tener un mínimo libre de 2.05 m.

La incorporación de altillos será posible hasta el 40 % del área de cada vivienda como máximo, siempre y cuando las alturas libres resultantes cumplan con las alturas mínimas señaladas y no comprometan estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés.

Deben disponer de instalaciones eléctricas de luz y fuerza debidamente canalizadas, con su correspondiente tablero de distribución; de agua potable y desagües conectados a sus acometidas; así como de toma canalizada de teléfono.

VIVIENDA EN EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Toda intervención sobre edificaciones catalogadas o protegidas, cuyo destino incluya vivienda, se efectuará conforme a la normativa vigente del INPC y demás controles municipales.

La altura libre preexistente del piso al cielo raso o a la cara inferior de un elemento de soporte debe mantenerse inalterable, a no ser que supere los 4.50 m. libres en su punto más bajo en cubierta inclinada o los 4.80 m. libres en cubierta plana, en cuyos casos podrá incluir un entrepiso o un altillo siempre que no comprometa estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés. En obras de reconstrucción u obra nueva, esta altura no será menor a 2.30 m., salvo que sea bajo cubierta inclinada sin cielo-raso horizontal, donde los puntos más bajos, incluyendo los elementos de soporte, podrán tener un mínimo libre de 2.05 m.

La incorporación de altillos será posible hasta el 40 % del área de cada vivienda como máximo, siempre y cuando las alturas libres resultantes cumplan con las alturas mínimas señaladas y no comprometan estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés.

Deben disponer de instalaciones eléctricas de luz y fuerza debidamente canalizadas, con su correspondiente tablero de distribución; de agua potable y desagües conectados a sus acometidas; así como de toma canalizada de teléfono.

EDIFICACIONES PARA EDUCACIÓN

ACCESOS

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

LOCALES PARA LA ENSEÑANZA

a) Aulas

Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso 3.00 m. libres. Área mínima por alumno:

- Pre-primaria: 1.00 m² x alumno
- Primaria y media: 1.20 m² x alumno
- Capacidad máxima: 30 alumnos en pre-primaria y primaria y, 35 alumnos en secundaria.

Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 m. libres y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8.00 m.

b) Laboratorios, talleres y afines

Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido. Considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

AUDITORIOS, GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE REUNIÓN

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado referida a Salas de Espectáculos.

SALAS DE CLASE ESPECIALES

Las salas de clase en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame; fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc.) y se trabaje o se use fuego, como laboratorios, talleres y similares, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observarán las normas de protección contra incendios.

ÁREAS MÍNIMAS DE RECREACIÓN

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

- Preprimaria: 1.50 m² x alumno.
- Primaria y media: 5.00 m² x alumno

En ningún caso será menor a 500 m²., concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.

Los espacios libres de piso duro serán perfectamente drenados, y con una pendiente máxima del 1,50% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de 1/10 de la superficie de los patios exigidos, y situados al nivel de las aulas respectivas.

Los locales para primaria y educación media, deberán contar con una superficie pavimentada de

15 por 30 m. destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie total de patio exigida.

Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección preprimaria, deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

SERVICIOS SANITARIOS

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

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

Tabla 46. Servicios sanitarios.

NIVEL	HOMBRES		MUJERES
	INODOROS	URINARIOS	INODOROS
Pre Primaria	1 Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase		
Primaria	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
Media	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos (as)			

ALTURA DE EDIFICACIÓN

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

UBICACIÓN DE SECCIONES ESCOLARES

Los locales destinados a educación básica (jardín de infantes y primeros grados) preferentemente estarán localizados en la planta baja.

DISTANCIAS ENTRE BLOQUES

Las distancias mínimas entre bloques serán de 6 m. libres.

VENTILACIÓN

Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación, preferentemente en la parte superior, y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

ASOLEAMIENTO

Los locales de enseñanza deberán controlar y/o regular el asoleamiento directo durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. Preferentemente se orientará las ventanas hacia el norte o sur.

VISIBILIDAD

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

CONDICIONES ACÚSTICAS

El nivel de ruido admisible en el interior de las bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no será superior a 42 dB, y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

ILUMINACIÓN

La iluminación de las aulas se realizará por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se realizará por ambas paredes opuestas.

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

El sistema de iluminación suministrará una correcta distribución del flujo luminoso.

Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de luz no serán deslumbrantes, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

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

Tabla 47. Niveles mínimos de iluminación.

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

PUERTAS

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m. para una hoja y de 1.20 m. para dos hojas, que se abran hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

ESCALERAS

Cumplirán con las siguientes condiciones:

Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.

El ancho mínimo útil será de 1.80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras.

El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.

Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.

Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas una longitud no menor a 1 ½ del ancho útil del tramo de escaleras, y abrirán hacia el exterior.

En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.

Contarán con un máximo de 10 contrahuellas entre descansos.

Tendrán una huella no menor a 0.30 m., ni mayor de 0.34 m., y una contrahuella máxima de 0.18 m.

Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 25 m. de distancia de la escalera que le dé servicio.

Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles.

PASILLOS

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 1.80 m. libres. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

ALEROS

Los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, en planta baja, serán de 0.90 m. como máximo.

MUROS

Las aristas de intersección externas entre muros deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50 m.

ELEMENTOS DE MADERA

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

MATERIALES INFLAMABLES Y OTROS QUE SIGNIFIQUEN RIESGOS

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermería y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y, en lo posible, en locales separados de seguridad.

BAR ESTUDIANTIL

Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m². con un lado mínimo de 2.40 m., con un fregadero incluido.

Las paredes estarán revestidas hasta una altura de 1.80 m. con material cerámico lavable.

Los pisos serán de material cerámico antideslizante tanto en seco como en mojado.

Estará localizado a una distancia no menor a 3 m. de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

EDIFICACIONES DE SALUD

ACCESOS

En las edificaciones hospitalarias, adicionalmente al ingreso principal, existirán accesos separados para emergencia; consulta externa para el personal, servicio en general y para el abastecimiento.

ALTURA LIBRE DE LOS LOCALES

Los locales destinados a antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos tendrán una altura libre mínima de 2.50 m. entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos su altura dependerá del equipo a instalarse, sin permitirse alturas inferiores a 2.50 m.) Los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta Normativa.

En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3.00 m., prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse, en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el correspondiente aislamiento por ruido. Deberá también establecerse las medidas de prevención y control de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).

PUERTAS

Además de lo establecido en esta Normativa, referente a Puertas, se cumplirá con las siguientes condiciones:

Cuando las puertas abran hacia el exterior de la edificación, no obstruirán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático.

Sus características mínimas serán las siguientes:

- a)** En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 0.90 m. de ancho.
- b)** En servicios a los que acceden pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipo médico portátil, Rayos X, Salas de Hospitalización, área de Quirófanos, Salas de Partos, Recuperación, Rehabilitación y similares serán de 1.50 m. de ancho y de doble hoja.
Las puertas en Rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo, lo cual está regulado por la Comisión de Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse para ventanas, paredes y techos.
- c)** En los baños, serán de 0.90 m. de ancho, recomendándose su batiente hacia el exterior. Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.

Las puertas de los baños de pacientes deben abrir hacia el exterior del local.

Las puertas destinadas para salidas de emergencia deberán abrirse hacia el exterior del edificio, debiendo ser de fácil accionamiento. Sus características se regirán a la normativa de Salidas de Emergencia de la presente Ordenanza.

PASILLOS

- a)** Los pasillos de circulación general serán de 1.80m. a 2.40m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
- b)** Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25 m.
- c)** El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3.40 m.
- d)** Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos se calculará un área adicional de 1.35 m² de espera por persona mínimo considerando 8 asientos por consultorio.

El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado. Se considerará además lo establecido, referente a Corredores y Pasillos, constante en esta Normativa.

ESCALERAS

Considerando la complejidad de la Unidad de Salud, las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:

Escalera principal (paciente y público en general)

Escalera secundaria (exclusivas para personal médico y paramédico). Escalera de emergencia (evacuación para casos de desastre)

Tabla 48. Escaleras dimensiones mínimas.

ESCALERA	ANCHO	HUELLA	CONTRAHUELLA
Principal	1.50	0.30	0.17
Secundaria	1.20	0.30	0.17
Emergencia	1.50	0.30	0.17

Se deberá dotar de escaleras de emergencia a edificaciones hospitalarias con internación de más de un piso, a fin de facilitar la evacuación rápida del paciente en casos de desastre.

No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso. Se considerará además lo establecido referente a Escaleras, constante en esta Normativa.

SALAS DE PACIENTES

La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos y para niños, un máximo de 8 camas debiendo disponer de baño completo.

El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.

El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana. Esta área se considera incluida en la de iluminación.

Esto se aplica a todos los locales del hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permitan el contacto con el exterior o por su funcionalidad específica

Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infecto-contagiosas como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril. Tendrán capacidad de 2 camas con baño completo privado y un área mínima de 7 m². para una cama y 10 m². para dos camas.

Las salas de pediatría para lactantes deben tener una tina pediátrica y un área de trabajo que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.

En todas las habitaciones para pacientes, excepto de niños debe existir un lavado fuera del baño accesible al personal del hospital.

CENTRO QUIRÚRGICO Y/O CENTRO OBSTÉTRICO.

Son áreas asépticas y deben disponer de un sistema de climatización. Para el ingreso hacia el centro Quirúrgico y/o Obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas). Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo compartirse.

Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas.

El área considerada como mínima para un quirófano es de 30 m².

El área considerada como mínima para una sala de partos es de 24 m².

Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con un apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología.

La altura de piso a cielo raso será de 3.00 m. como mínimo. Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.

El cielo raso debe ser liso pintado al óleo o con un acabado de fácil limpieza, sin decoraciones salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes deben tener las aristas redondeadas o achaflanadas. No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.

Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.

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

ESTERILIZACIÓN

Es un área restringida con extracción de aire por medios mecánicos; se utilizará autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Debe existir mínimo dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.

El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita la fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica).

Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

COCINAS

Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina deben ser lisas, de colores claros y lavables de piso a cielo raso recubiertos con cerámica.

El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse.

Debe contar con un sistema de extracción de olores.

SERVICIOS SANITARIOS

- a) En las salas o habitaciones de pacientes se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
- b) En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación con ventilación mecánica.
- c) En las salas de esperas, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas, y un urinario por cada 40 personas. Considerándose servicios higiénicos separados para hombres y mujeres.
- d) Se instalará, además, un baño destinado al uso de personas discapacitadas.

- e) Los vestidores de personal constarán de por lo menos dos ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros.
- f) En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara
- g) Los servicios de hospitalización dispondrán de lavachatas.
- h) El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.

LAVANDERÍAS

Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben estar separadas, así como las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia, al interior del servicio.

Debe contar con subáreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

Las paredes, pisos y cielo raso deben estar recubiertos de material cerámico que permita la fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado.

Se considera para su diseño un promedio de 0.80 m². por cama.

GENERADOR DE EMERGENCIA

Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser en forma automática.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico.

Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas

El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares. Las instalaciones serán de tubería metálica rígida roscable a fin de sellar los extremos.

DISPOSICIÓN DE DESECHOS

Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores); además de un compactador de basuras y deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento para la gestión de desechos hospitalarios. Dicho horno crematorio deberá contar con los dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).

REVESTIMIENTOS

Se debe utilizar materiales fácilmente lavables, pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en quirófanos.

Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1.20 m. como mínimo.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO

A más de lo estipulado referido a Protección contra Incendios de la presente Normativa, cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Los muros que delimitan el generador de energía y/o cualquier tipo de subestación serán de hormigón armado, con un mínimo de 0.10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
- b) Las alarmas de incendios deben existir a razón de dos por piso como mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
- c) La distancia a recorrer hasta una salida será como máximo de 25 m.
- d) La vitrina de equipo para apagar incendios, por lo general, será de una por cada 30 camas.
- e) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- f) Cuando la instalación es de una o dos plantas, se permite escapar por puertas que den a las terrazas o a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escape deben estar convenientemente localizadas.

El Sistema Central de Oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito o instalado al aire libre. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos debe ser instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora. El Sistema Central de Oxígeno, con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.

No debe estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizará en un sitio más alto, en caso de encontrarse cerca, de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior.

Para condiciones de seguridad, el Sistema Central de Oxígeno, debe estar a 15 m. como mínimo de centros de reunión, a 15 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; deberá ubicarse a 3 m. de distancia de los estacionamientos de vehículos. Estar por lo menos a 1.50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0.30 m. si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.

Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del Sistema Central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel de piso terminado.

EDIFICIOS DE COMERCIOS

ALCANCE

Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERÍAS

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

DIMENSIONES DE PUERTAS

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de comercio:

Altura mínima: 2.20 m.

Anchos mínimos:

- Acceso a comercios individuales: 0.90 m.
- Comunicación entre ambientes de comercio: 0.90 m.
- Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN.

MEZANINES

Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

VENTILACIÓN EN EDIFICACIONES COMERCIALES

La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en esta Normativa.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios comerciales podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m²., con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m² y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m² libre de instalaciones.

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.

LOCALES DE COMERCIO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

Serán independientes de todo local destinado a la habitación.

- a) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.

- b) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos.
- c) Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
- d) Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.

Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

SERVICIOS SANITARIOS EN COMERCIOS

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m². de área útil de local comercial y uno adicional por cada 500 m². de local o fracción mayor al 50%.

En centros comerciales para locales menores a 50 m²., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

CRISTALES Y ESPEJOS

En comercios los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de

0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

SERVICIO MEDICO DE EMERGENCIA

Todo comercio con área útil de más de 1.000 m² deberá tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m².

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las edificaciones de comercios cumplirán con todas las normas pertinentes referidas a Protección contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos exija en su caso.

EDIFICIOS DE OFICINAS

ALCANCE

Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERÍAS

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

DIMENSIONES DE PUERTAS

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:

Tabla 49. Dimensiones puertas.

Altura mínima:
2.20 m.
Anchos mínimos:
<ul style="list-style-type: none">• Acceso a oficinas: 0.90 m.• Comunicación entre ambientes: 0.80 m.• Baños: 0.80 m.

MEZANINE

Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

VENTILACIÓN EN EDIFICIOS DE OFICINAS

La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido esta Normativa.

VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

Las piezas de baño, y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a

0.04 m² con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m² y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m² libre de instalaciones.

VENTILACIÓN MECÁNICA

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

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.

Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SERVICIOS SANITARIOS EN OFICINAS

Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m² de área útil de local comercial u oficina y uno adicional por cada 500 m². de local o fracción mayor al 50%.

En centros comerciales, para locales menores a 50 m²., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

CRISTALES Y ESPEJOS

En oficinas los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que el Cuerpo de Bomberos, exija en su caso.

CENTROS DE DIVERSIÓN

ALCANCE

Los edificios destinados a centros de diversión.

CAPACIDAD

Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
- b) Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
- c) Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
- d) Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
- e) Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto referido a Sala de Espectáculos de la presente Normativa.

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Los Centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a) Dispondrán de ventilación directa al exterior.
- b) Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
- c) Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la

tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

- d) Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y de un inodoro y un lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.
- e) Cumplirán con las normas pertinentes referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos exija en su caso.

ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD O MOVILIDAD REDUCIDA EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS.

Se deberá cumplir con lo establecido en esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a lugares de espectáculos públicos.

Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso.

Para cumplir con el planteamiento anterior será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

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

TAQUILLAS

Las taquillas tendrán como mínimo 1.50 m. de ancho, y una altura mínima de 2.05 m.; se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores, y tendrá como mínimo dos boleterías.

SERVICIOS SANITARIOS

Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior, aun cuando estuviese la puerta abierta.
- b) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
- c) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
- d) En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua purificada.

Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en esta Normativa, referente al área higiénico sanitaria.

SERVICIO MEDICO DE EMERGENCIA

Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios con un área mínima de 36 m².

Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1.80 m. como mínimo.

Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias.

PROTECCIONES ESPECIALES

Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de acuerdo al espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a los espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO

Todas las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles, y se sujetarán a las disposiciones del Reglamento de Prevención contra Incendios para Locales de Concentración de Público, del Cuerpo de Bomberos.

CLUBES DEPORTIVOS O SOCIALES

Los campos deportivos, centros de reunión y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, y con las demás de la presente Normativa que fueren pertinentes.

PISCINAS

ALCANCE

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta Sección, y por todas las disposiciones pertinentes que contempla la Ley.

DEFINICIÓN

Por piscina se entiende una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas y éstas pueden ser:

Piscinas públicas

Piscinas semipúblicas Piscinas privadas

Piscinas intermitentes Piscinas continuas

Piscinas de recirculación

EQUIPAMIENTO BÁSICO

Los locales en donde funcionan piscinas públicas, semipúblicas y privadas estarán dotados de:

- a) Vestuarios con guardarropas
- b) Duchas
- c) Servicios higiénicos
- d) Lavapiés
- e) Implementos para control de calidad del agua
- f) Equipo de prestación de primeros auxilios
- g) Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

VESTUARIOS

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados, con materiales antideslizantes en seco y en mojado, y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminarán a 0.20 m. antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales o colectivas, cuyo número corresponderá exactamente al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

SERVICIOS SANITARIOS

Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios, y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y Lavapiés antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y, en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Tabla 50. Número de piezas sanitarias.

# DE PIEZAS SANITARIAS	HOMBRES	MUJERES
1 inodoro por cada	60	40
1 lavamanos por cada	60	60
1 ducha por cada	30	30
1 urinario por cada	60	

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

LAVAPIÉS

Los Lavapiés deben ser localizados a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas de 3.00 x 1.00 x 0.30 m. El nivel del agua será mantenido a 0.20 m.

Los Lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro.

CIRCULACIÓN PERIMETRAL

Rodeando a la piscina o al Lavapiés, se construirá un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

CAPACIDAD

La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma.

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

CARGA MÁXIMA

La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2.50 m² de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3.00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

PISCINAS INFANTILES

Toda piscina pública, semipública y privada tendrá condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0.70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

PISCINAS INTERMITENTES

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

PISCINAS AL AIRE LIBRE

En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0.24 ppm.

MATERIALES Y ACABADOS

Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente. Las paredes serán verticales y estarán revestidas al igual que el fondo con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas deberá presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, el mismo que no podrá presentar grietas ni hendiduras. Las uniones entre los paramentos y entre éstos y el fondo serán redondeadas con un radio mínimo de 0.10 m.

PROFUNDIDAD

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0.90 m. y 1.50 m. en la parte más baja, y de 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina deberá tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. más atrás del trampolín.

PENDIENTES DEL FONDO

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

ASIDEROS

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

ESCALERAS

En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes.

En ningún caso, la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23.00 m.

TRAMPOLINES

Las piscinas provistas de trampolines y/o plataformas, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

Tabla 51. Dimensiones en elevación y profundidad de las piscinas.

ELEVACIÓN DE LA PLATAFORMA	PROFUNDIDAD DE LA PISCINA
(metros)	(metros)
0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70
2.10	3.30
3.00	3.60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas estarán ubicados a una distancia mínima de 2.50 m. de las paredes laterales de la pileta. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 1.50 m. como mínimo del borde de la piscina, y por lo menos 0.75 m. de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4.00 m. Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencias.

ENTRADAS DE AGUA

Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda de la piscina, y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm. de diámetro.

EVACUACIÓN DE AGUA

La canalización para el escurrimiento del agua estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas. Estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.

ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

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

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

FACILIDADES PARA DISCAPACITADOS

Se deberá cumplir con lo establecido en esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas.

Se considerarán además los siguientes aspectos:

Vestuarios y aseos adecuados con las siguientes dimensiones mínimas: 2.00 m. x 2.00 m.

Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado

EQUIPO DE LIMPIEZA

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

PURIFICACIÓN DEL AGUA

Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, para piscinas pequeñas o grandes, y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

RECIRCULACIÓN DEL VOLUMEN DE AGUA

Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Tabla 52. Recirculación de agua en piscinas.

ÁREA DE PISCINA	PERIODO DE RENOVACIÓN	Nº DE RECIRCULACIÓN DIARIO
Superior a 50 m ²	8 horas	3
Inferior a 50 m ²	6 horas	4

EQUIPO DE EMERGENCIA

Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

- Cuerdas y boyas.
- Botiquín y equipo de primeros auxilios.
- Varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

VIVIENDA DE CONSERJE

Todas las piscinas públicas y semipúblicas tendrán una vivienda para conserje.

NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES

NORMAS ESPECÍFICAS

Los establecimientos destinados a mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
- Materiales:** Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- Pisos:** En el área de trabajo el piso será de hormigón o similar, puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
- Cubiertas:** Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.
- Rejillas:** El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
- Revestimientos:** Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.

- g) **Cerramientos:** Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.
- h) **Altura mínima:** La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.
- i) **Capacidad de atención:** Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:
- **Lavadoras:** Mayor a 30 m² de área de trabajo
 - **Lubricadoras:** Mayor a 30 m² de área de trabajo
 - **Mecánica automotriz liviana:** 20 m² por vehículo.
 - **Mecánica automotriz semi-pesada:** 30 m² por vehículo.
 - **Mecánica automotriz pesada:** 40 m² por vehículo.
 - **Taller automotriz:** 50 m² de área de trabajo
 - **Mecánica general:** 50 m² de área de trabajo
 - **Electricidad automotriz:** 50 m² de área de trabajo
 - **Vidriería automotriz:** 50 m² de área de trabajo
 - **Mecánica de motos:** 50 m² de área de trabajo
 - **Pintura automotriz:** 50 m² de área de trabajo
 - **Chapistería:** 50 m² de área de trabajo
 - **Mecánica eléctrica:** 15 m² de área de trabajo
 - **Fibra de vidrio:** 15 m² de área de trabajo
 - **Refrigeración:** 15 m² de área de trabajo
 - **Mecánica de bicicletas:** 15 m² de área de trabajo
 - **Mecánica de precisión:** 15 m² de área de trabajo
- j) Las Áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:
- **Cambios de aceite:** De 20 a 50 m² de área útil de local
 - **Vulcanizadora artesanal:** De 20 a 50 m² de área útil de local
 - **Vulcanizadora industrial:** Mayor a 50 m² de área útil de local
- k) Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 m².

NORMAS DE ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

OBJETO

La presente normativa tiene por objeto regular, los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

ALCANCE

Los establecimientos autorizados a operar en el país, en el campo de la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarbúferas en el Ecuador y la presente Normativa Municipal.

PROCEDIMIENTO

Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- a) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
- b) Aprobación de planos.
- c) Permiso de construcción;
- d) Permiso de habitabilidad;
- e) Informe Ambiental de conformidad con la Ordenanza Metropolitana de Evaluación de Impacto Ambiental.

CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS

Para la aplicación de esta normativa, los establecimientos a que se refiere el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías:

- **Gasolineras:** Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.
- **Estaciones de servicio:** Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos y/o cualquier otra actividad comercial o de servicio que se presten a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
- **Depósitos y surtidores privados:** Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO

Los terrenos situados en zonas rurales propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes condiciones:

Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas rurales:

a) Gasolineras:

Frente mínimo: 50.00 m

Fondo mínimo: 30.00 m

Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía

b) Estaciones de servicio

Frente mínimo: 50.00 m

Fondo mínimo: 40.00 m

Línea de fábrica o construcción: conforme derecho de vía.

CONDICIONANTES Y CARACTERÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE GASOLINERAS O ESTACIONES DE SERVICIO

En relación a la circulación y los accesos se observarán las siguientes disposiciones:

La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15.00 m. en vías arteriales y colectoras los anchos de accesos y salidas serán de 5.00 m. como mínimo y 8.00 m. como máximo.

En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de doce (12) metros y máximo de quince (15) metros, en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos.

Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.

El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45°) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30°) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras será de 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y de 6 m. para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3.00 m. del borde de la superficie de rodadura.

En los casos en los que una gasolinera o estación de servicios se vaya a construir sobre rellenos, éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá de un estudio de suelos que se presentará para el permiso de construcción.

La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores.

Deberá tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones.

En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán avisos de advertencia y señalizaciones en lugares visibles, tantos como fueren necesarios.

El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y de atención a los usuarios.

ISLAS DE SURTIDORES

En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

- a)** Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
- b)** Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. contados a partir de la línea de fábrica, y a 10.00 m. de los linderos del terreno.
- c)** Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y a 3.00 m. del área para tanques.
- d)** Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6.00 m. y de 8.00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.
- e)** Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deberán ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las normas de diseño de gasolineras. De preferencia estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.

- f) Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4.20 m., medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

CARACTERÍSTICAS DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO

Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

- a) Los tanques serán subterráneos podrán ser de fibra de vidrio o planchas metálicas y debidamente protegidos contra la corrosión.

Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como de las sobrecargas que deben soportar.

Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4.00 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm para tanques de entre cinco y diez mil galones.

Serán enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena.

El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.

- b) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios. El borde superior de los tanques quedará a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular. En casos especiales cuando se demuestre que el diseño de los tanques puede soportar cargas producidas por el tránsito, se podrá autorizar su instalación, sin necesidad de ajustarse a las normas antes descritas.
- c) Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
- d) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo.
- e) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00 m. como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.
- f) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4.00 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.).

El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm introducidos en el mismo.

- g) La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 m. a cualquier edificio.

INSTALACIÓN DE BOCAS PARA LLENADOS

Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

- a) Las plataformas de descarga de auto tanques deberán estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea como mínimo cinco metros.

La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones propias del establecimiento será como mínimo de cinco metros.

- b) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.
- c) Las bocas de llenado deberán estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:

Azul: Gasolina Extra	Blanco: Gasolina Super	Amarillo: Diesel 1 y 2
-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------

- d) Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

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 y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

INSTALACIONES MECÁNICAS

El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por:

- American Petroleum Institute API. USA.
- ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Bipine System"
- Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, deberán sujetarse a las siguientes normas:

- a)** La acometida eléctrica será de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a seis cuarenta metros desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro, que el ducto en mención.
- b)** El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento.
- c)** Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa a prueba de: Tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores como de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada. Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
- d)** Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan en el área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
- e)** Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de brakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.

El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro.
- f)** Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.
- g)** Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.
- h)** Las lámparas utilizadas para iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 m. de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.
- i)** Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.

Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas que dictaminen las normas.

SERVICIOS

Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de gasolinas, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

- a) Una batería de servicios higiénicos, para los clientes o el público, dispuestos separadamente para hombres y mujeres. En cada uno de ellos se contará con un equipo mínimo de 1 lavamanos, 1 inodoro y 1 urinario (en el de los hombres).

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

- b) Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.
- c) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
- d) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
- e) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.
- f) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
- g) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m. de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

LAVADO Y LUBRICACION

El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.

En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.

- b) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud.
- c) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m.
- d) Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado.
- e) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras.
- f) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
- g) Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m. de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.

Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.

Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o e labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes.

Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.

En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD

Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente Normativa referidas a Prevención contra Incendios y, las siguientes especificaciones:

- a)** Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
 - Fecha de construcción
 - Constructor
 - Espesor de la plancha
 - Capacidad total
- b)** Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónico o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
- c)** En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra todo el contenido vaya al tanque
- d)** Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.

Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno.

- e)** Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario, o arrendatario procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar al Ministerio Ambiente, Agua y Transición ecológico (MAATE) sobre la disposición final de dicho tanque.

- f)** Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques.
- g)** Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.

Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor debe disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.

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)** Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, deberán ser a prueba de explosión y mantenerse en buen estado.
- j)** Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control.
- k)** En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 365 de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques móviles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos.
- l)** El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión ni en la boca de llenado de tanques.
- m)** El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos.
- n)** Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
- o)** En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
- p)** Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en

marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible.

- q)** Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
- r)** Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio no será permitido fumar, tampoco hacer fogatas a menos de cincuenta metros del surtidor de combustibles. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición.
- s)** Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
- t)** Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos.
- u)** Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

DEL FUNCIONAMIENTO Y CONTROL EN LA OPERACIÓN DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO

Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

- a)** Todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible.
- b)** Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, wipe, linterna eléctrica).
- c)** Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.
- d)** Las Administraciones Zonales ejercerán las correspondientes acciones y coordinaciones necesarias tendientes a hacer cumplir las normas que constan en esta ordenanza.

CENTROS DE ACOPIO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO (GLP)

Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las mismas disposiciones de esta Normativa, que determina las distancias mínimas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio. Para la presente Normativa se considera centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilogramos. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

- a) Estos locales deberán estar contruidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP en el área de almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas.
- b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
- c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso.
- d) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.
- e) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros; será horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP
- f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m³ de volumen encerrado se disponga de 0.072 m² para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.
- g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
- h) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos.
- i) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos de los linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2.20 m.
- j) Deberán contar con un extintor de 15 kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg. de GLP almacenados.
- k) En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
 - PROHIBIDO FUMAR
 - PELIGRO GAS INFLAMABLE
 - PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES
- l) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m².

DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN DE GLP

- a) Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, etc.
- b) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.
- c) 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.

- d) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno.
- e) En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
 - PROHIBIDO FUMAR
 - PELIGRO GAS INFLAMABLE

- PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES
- f) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m² y una altura mínima de 2.30 m.
- g) Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

ESTACIONAMIENTOS

CLASIFICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN TIPO DE VEHÍCULOS

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

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

- Estacionamientos dentro del lote para la vivienda
- Estacionamiento en la vía pública
- Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios)

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.

ESTACIONAMIENTOS EN SITIOS ESPECÍFICOS

En bahía: El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0.10 m. por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de esta a la otra acera.

En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Tabla 53. Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento.

ESTACIONAMIENTO	A	B	C
En 45°	3.40	5.00	3.30
En 30°	5.00	4.30	3.30

En 60°	2.75	5.50	6.00
En 90°	2.30	4.80	5.00
En paralelo	6.00	2.20	3.30

ANCHOS MÍNIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO

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

Tabla 54. Anchos mínimos de puestos de estacionamiento.

LUGAR DE EMPLAZAMIENTO LIVIANOS	PARA AUTOMÓVILES
• Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4.80m. x 2.30 m.
• Con pared en uno de los lados	4.80m. x 2.50 m.
• Con pared en ambos lados (caja)	4.80 m. x 2.80 m.

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

Ancho: 3.50 m. = Área de transferencia: 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m Largo : 4.80 m.

COLOCACIÓN DE VEHÍCULOS EN FILA

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

PROTECCIONES

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

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.

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

ALCANCE

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas referidas a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

ÁREA DE LA SALA

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

VOLUMEN DE AIRE

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

ALTURA LIBRE MÍNIMA

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3.00 m. libres.

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.

ESTACIONAMIENTOS.

El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo a lo referido a Estacionamientos de la presente Normativa.

CEMENTERIOS

CALIDAD ESPACIAL

Todos los locales funerarios (cementeros, criptas, salas de velación y funerarias) deberán tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.

Se considerará además lo establecido en esta Normativa, referido a Iluminación y Ventilación de Locales.

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA CEMENTERIOS.

Los cementeros deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos donde se ubiquen cementeros deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Los cementeros deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2.00 m. de altura, que permita aislarlo del exterior.

RETIROS

Los cementeros deben poseer un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

CIRCULACIÓN

Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, camineras, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

Tabla 55. Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares:	1.80 m.
Circulaciones entre tumbas:	1.80 m.
Circulaciones entre columbarios:	1.80 m.
Circulaciones entre nichos de inhumación:	2.60 m.
Circulación entre sectores:	2.60 m.
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino:	1.20 m.
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional:	8.00 m. (5 de calzada y 1.5 de veredas a cada lado)

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 m.

Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.

ESPACIOS POR ZONAS Y DIMENSIONES

Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:

ZONA ADMINISTRATIVA

La zona administrativa contará con:

Gerencia: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 m. Archivo: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 m. Secretaría–espera: 18.00 m². de área de construcción.

Servicios sanitarios: 2.40 m². de área de construcción.

ZONA DE INHUMACIONES CRIPTAS

Nichos destinados a inhumación

Adultos: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 2.10 m. de profundidad (medidas internas). **Niños:** Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 1.60 m. de profundidad (medidas internas).

Nichos para exhumación

Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 0.70 m. de profundidad

Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.

Columbarios

Ancho de 0.40 m. x 0.40 m. de alto y 0.40 m. de profundidad

Tumbas o fosas

Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2.00 m. libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1.50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior.

Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro separados con planchas de hormigón selladas herméticamente.

Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0.25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cemento, en capas de 0.05 m. cada una.

Osarios

Ancho de 2.00 m. x 2.00 m. y 10.00 m. de profundidad

Fosas comunes

El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

EQUIPAMIENTO PARA TANATOPRAXIS

Sala tanatopraxica: 30.00 m². de área de construcción, deberá tener 5 m. de lado mínimo.

Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios.

Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas. Antesala de la sala de exhumaciones: 9.00 m². de área de construcción.

ZONA DE SERVICIOS

Baterías Sanitarias: 27.00 m². de área de construcción. Bodegas

Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.

ZONA PARA EMPLEADOS

Tabla 56. Dimensiones mínimas para zonas de servicios.

Baterías sanitarias:	27.00 m² de área de construcción.
Vestidores y duchas:	27.00 m² de área de construcción.
Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m ² de área de construcción.	

ZONA DE COMERCIO FUNERAL – SERVICIOS OPCIONALES

Venta de cofres: 16 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00 m.

Venta de Flores: 7.80 m².

Venta de Lápidas: 7.80 m².

Crematorio

Depósito de jardinería

Vivero

Comedor de empleados del cementerio

Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

CRIPTAS

Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.

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.

UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE SALAS DE VELACION Y FUNERARIAS

Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.

Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local

CIRCULACIÓN

Corredores amplios de 1.80 m., que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuario en sus hombros.

Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado.

ESPACIOS POR ZONAS Y DIMENSIONES

Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de comercio funeral, zona de velación y afines, equipamiento para tanatopraxis, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

ZONA ADMINISTRATIVA

La zona administrativa deberá contar con:

Gerencia: 6 m2. de área construida, el lado mínimo será de 2.00 m.

Secretaría – espera: 18.00 m2. de área construida.

Servicios sanitarios: 2.40 m2. de área construida.

ZONA DE COMERCIO FUNERAL

Venta de cofres: 16 m2. de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00 m.

Bodega: 7.80 m2. de área de construcción.

Venta de flores: 7.80 m2. de área de construcción

ZONA DE VELACIÓN Y AFINES

Sala de velación: 60 m2. de área de construcción, la altura mínima será de 3.50 m.

Sala de descanso: 9.60 m2. de área de construcción.

Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopráctica): 9 m2. de área de construcción, el lado mínimo será de 3.00 m.

ZONA DE SERVICIOS

Espacio para cafetería

Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres, 4.40 m2 por cada 60.00 m2 de área de construcción de sala de velación.

ESPACIO PARA CAPILLA

Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para ritos de índole religiosa.

CALIDAD ESPACIAL

Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia ajardinados.

Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES DE TRANSPORTE

ALCANCE

Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados, en áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

DISPOSICIONES GENERALES

Los diferentes tipos de transporte: Terrestre deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico.

REQUISITOS ESPECÍFICOS

a) Transporte terrestre:

Andenes.- Estos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m. por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

Terminales terrestres.- El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para:

ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.

Señalización. 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 y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad.

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.

INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN

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 regirán, además de las disposiciones de esta sección.

COMPONENTES SUJETOS A CONSERVACIÓN

En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.

Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.

Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entrepisos, cubiertas, arquerías, bóvedas, cielo-rasos, armaduras, dinteles y zócalos. Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.

Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

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.

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.

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:

- 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.
- Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad.
- 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.
- 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 entresijos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y no sobrepasará el nivel del cumbretero. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.
- No se podrá modificar la altura de entresijos, 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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; y,
- La consolidación de muros de adobe o tapial, deberá garantizar su seguridad antisísmica. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:

- a) 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;
- b) 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.

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, 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 será el Instituto de Patrimonio Cultural, sobre la base de los necesarios informes justificativos, cuya resolución pasará al GAD para su trámite administrativo.

NUEVAS EDIFICACIONES

Cuando una edificación protegida ha sido derrocada con autorización municipal por amenaza de ruina, se autorizará la construcción de una nueva edificación previo informe favorable de la propuesta presentada, en coordinación con el Instituto de Patrimonio Cultural.

OBRAS DE MANTENIMIENTO

Las obras de mantenimiento de las edificaciones catalogadas como bienes patrimoniales por parte del INPC, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios sean estas personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

PINTURA

El mantenimiento de la pintura deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones.